

PARECER Nº 493/2026

COMISSÃO DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO

Processo: 26613/2026

Autoria: Poder Executivo

Mensagem: 36/2026

Ementa: Projeto de Lei Complementar que “**DISPÕE SOBRE A DISPENSA DE HABITE-SE PARA O EXERCÍCIO DE ATIVIDADES ECONÔMICAS DE BAIXO RISCO NO MUNICÍPIO DE CUIABÁ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**” (MENSAGEM Nº 36/2026)

I – RELATÓRIO

O Prefeito Municipal de Cuiabá encaminha, em regime de urgência, o presente Projeto de Lei Complementar que dispensa a exigência de Habite-se (Certidão de Conclusão de Obra) para a emissão ou manutenção de atos públicos de liberação de atividades econômicas classificadas como de baixo risco.

A proposta se fundamenta na Lei Federal nº 13.874/2019 (Lei da Liberdade Econômica), que determina a simplificação de procedimentos administrativos e a redução de entraves burocráticos para atividades de baixo impacto.

O projeto estabelece que:

- A dispensa do Habite-se não regulariza automaticamente o imóvel, nem afasta o cumprimento das normas urbanísticas, ambientais, sanitárias, tributárias, de acessibilidade e de segurança.
- O interessado deverá apresentar autodeclaração, sob responsabilidade legal, afirmando que a atividade é de baixo risco e que o imóvel possui condições



mínimas de segurança e salubridade.

- A dispensa não se aplica a atividades de médio ou alto risco, atividades potencialmente poluidoras, edificações interditadas ou irregulares, imóveis em áreas de risco ou APP, nem a atividades que exijam vistoria prévia obrigatória.
- O Município mantém integralmente o poder de polícia administrativa, podendo suspender atividades, aplicar sanções, exigir correções e interditar estabelecimentos quando necessário.
- O Executivo poderá regulamentar a lei, definindo atividades de baixo risco, procedimentos eletrônicos, critérios técnicos e mecanismos de fiscalização orientadora.

O Executivo sustenta que a medida visa desburocratizar o ambiente de negócios, facilitar a formalização de pequenos empreendedores, estimular a economia local e modernizar a administração pública, sem comprometer a segurança, o controle urbanístico ou a proteção ambiental.

O processo recebeu **parecer da Comissão de Constituição, Justiça e Redação – CCJR – opinando pela Aprovação**. Insta salientar que os aspectos constitucionais, legais, regimentais e redacionais já foram analisados pela CCJR, **cabendo a esta Comissão apenas a análise do mérito, isto é, sobre a oportunidade e conveniência da matéria**.

É o relatório.

II - DA ANÁLISE DAS COMISSÕES TEMÁTICAS

O assunto merece análise por parte desta Comissão, conforme estabelece o **Regimento Interno desta Casa - Resolução nº 008 de 15/12/2016** -, que dispõe:

Art. 51-B Compete a Comissão de Meio Ambiente e Urbanismo:

- I - emitir parecer em todos os projetos que tratem da Política do Meio Ambiente,



dos Recursos Hídricos e Recursos Minerais;

II - emitir parecer no projeto do Plano Diretor;

III - emitir parecer nos projetos que tratem de poluição do ar, visual e sonora do município, incluindo a disciplina sobre anúncios de publicidade nos logradouros públicos;

IV - emitir parecer nos projetos sobre uso, ocupação e parcelamento do solo, no Código de Obras e Edificações e no Código Sanitário e de Posturas e nas leis sobre definição de zoneamento urbano;

V - emitir parecer nos projetos sobre saneamento, destinação de coleta de lixo e esgotamento sanitário;

VI - emitir parecer sobre projetos destinação de resíduos sólidos de qualquer natureza;

VII - encaminhar discussões em audiências e reuniões da comissão sobre os temas relacionados ao meio ambiente.

A avaliação de mérito de uma norma urbanística municipal exige ponderação quanto à conveniência administrativa diante do binômio desenvolvimento econômico e preservação do espaço urbano, em consonância com as diretrizes do Estatuto da Cidade.

Sob a ótica do Direito Urbanístico, a exigência tradicional do Habite-se constitui o ato administrativo destinado a atestar a conformidade da obra com o projeto previamente aprovado pelo Poder Público Municipal. Contudo, o excesso de burocracia e a morosidade na expedição desse documento historicamente têm funcionado como entraves à regularização e ao funcionamento de pequenos empreendimentos urbanos. A conveniência do projeto evidencia-se ao instituir mecanismo de desburocratização restrito a edificações consolidadas destinadas a atividades de baixo risco, em estrita sintonia com a Lei Federal da Liberdade Econômica.

A oportunidade da medida reside no estímulo à formalização de empreendimentos de reduzido impacto urbano. A facilitação do licenciamento em áreas comerciais já consolidadas favorece a revitalização de bairros e o aproveitamento de imóveis ociosos, promovendo desenvolvimento econômico descentralizado. Esse modelo de urbanismo dinâmico e tático encontra respaldo nas premissas contemporâneas de planejamento urbano, que buscam aproximar moradia e trabalho e fomentar o dinamismo econômico de vizinhança.

Importa destacar que o projeto não compromete o ordenamento territorial nem a segurança urbanística. O artigo 2º é expresso ao afirmar que a dispensa do Habite-se não implica



regularização automática do imóvel e não afasta a incidência das normas de acessibilidade, uso e ocupação do solo, prevenção contra incêndio e pânico e demais exigências urbanísticas. O proprietário e o empreendedor permanecem obrigados a observar integralmente o Plano Diretor e a legislação edilícia. A verificação do cumprimento das normas urbanísticas apenas deixa de ser um pré-requisito documental moroso para se tornar objeto de controle posterior, amparado na autodeclaração eletrônica do interessado, sob as penas da lei.

Sob o enfoque do Direito Ambiental, a oportunidade da proposta repousa no respeito às áreas de preservação e à qualidade do ecossistema urbano. O projeto demonstra cautela técnica ao excluir da dispensa atividades potencialmente poluidoras sujeitas a licenciamento ambiental, bem como imóveis situados em áreas de preservação permanente, zonas de risco ambiental ou geológico. Também ficam excluídas as atividades que dependem de vistoria prévia por imposição legal específica.

Dessa forma, permanece plenamente resguardado o meio ambiente ecologicamente equilibrado como bem de uso comum do povo, nos termos da Constituição Federal. O projeto alcança equilíbrio proporcional ao desonerar o pequeno empreendedor de baixo risco, ao mesmo tempo em que mantém rígidos os mecanismos de controle prévio para atividades com potencial degradador.

Ademais, o poder de polícia administrativa ambiental e urbanística do Município permanece integralmente preservado. A possibilidade de fiscalização posterior, de ofício ou mediante denúncia, com previsão de suspensão de alvarás, imposição de medidas corretivas e interdição cautelar de estabelecimentos que descumprirem critérios de segurança ou salubridade, assegura o controle efetivo da ocupação e do uso do solo urbano.

Ante o exposto, sob a perspectiva da conveniência e oportunidade no âmbito urbanístico e ambiental, esta Comissão manifesta-se favoravelmente ao mérito da proposta. O projeto concilia a livre iniciativa e o desenvolvimento socioeconômico com a preservação do meio ambiente e o ordenamento urbano sustentável. A simplificação das exigências documentais, aliada às salvaguardas que excluem atividades de risco e preservam a integridade do poder de polícia fiscalizatória do Município de Cuiabá, revela-se medida oportuna, conveniente e de relevante interesse público.

III. VOTO



VOTO DO RELATOR PELA APROVAÇÃO.

Cuiabá-MT, 10 de junho de 2026



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 3100390038003100300034003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **Prof. Mario Nadaf (Câmara Digital)** em 10/06/2026 15:15

Checksum: **DE7CFBD3C9A7156B54C772C8AE19BD3ADD25C1B159836D32697C1CA7AB8BDE6F**

