



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

LEI COMPLEMENTAR Nº 389 DE 03 DE NOVEMBRO DE 2015.

AUTOR: EXECUTIVO MUNICIPAL

PUBLICADA NO DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO DO TCE / MT Nº 742 DE 05/11/2015

ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 410 DE 04/05/2016, PUBLICADA NO DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO DO TCE Nº 862 DE 06/05/2016

ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 419 DE 29/12/2016, PUBLICADA NO DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO DO TCE Nº 1023 DE 03/01/2017

ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 426 DE 18/01/2017, PUBLICADO NO DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO DO TCE Nº 1037 DE 23/01/2017

ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 468, DE 17/07/2019, PUBLICADO NO DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO DO TCE Nº 1675 DE 19/07/2019

ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 507 DE 10/03/2022, PUBLICADO NA GM Nº 338 DE 14/03/2022

DISCIPLINA O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE CUIABÁ.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CUIABÁ-MT: Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei e todos os seus desdobramentos integram o Sistema Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Estratégico – SMPDE como parte do Plano Diretor de Desenvolvimento Estratégico – PDDE, conforme estabelecido no inciso I do artigo 195 da Lei Orgânica do Município de Cuiabá e no artigo 3º da Lei Complementar nº 150, de 29 de janeiro de 2007, bem como diretrizes estabelecidas na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 2º Esta Lei estabelece normas e diretrizes gerais e específicas sobre o Zoneamento, Uso, Ocupação e Urbanização do Solo no Município de Cuiabá.

§ 1º Fora do perímetro urbano de Cuiabá é vedada a instalação de atividades com características estritamente urbanas, inclusive para usos residenciais multifamiliares, excetuando-se urbanização do solo na modalidade de chácaras de recreio, bem como as atividades turísticas, religiosas, de saúde, de fins filantrópicos, de pesquisas científicas, educacional, agrícola/rural, ambiental e comércio de apoio às rodovias.

§ 2º As exceções de que tratam o § 1º deste artigo poderão ser aprovadas fora da Macrozona Urbana de Cuiabá, mediante análise prévia emitida pelo Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – IPDU, bem como regulamentação específica e demais exigências dos órgãos federais e estaduais competentes.

Seção I
Dos Objetivos





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

		<p><i>coordenadas planas UTM SIRGAS 2000 – MC 57°: E=590.554,79 e N=8.281.651,97; daí segue limitando pela citada rodovia, ao azimute plano 150°42'20" na distância de 524 metros; daí deflete à direita nos seguintes azimutes planos e distâncias: 204°02'27" com 1.163 metros; 263°38'10" com 106 metros; 296°34'09" com 85 metros; 309°32'07" com 182 metros; 322°01'01" com 390 metros; 46°38'57" com 600 metros; 105°27'46" com 175 metros e 340°56'40" com 98 metros, indo atingir o limite da área urbana do Distrito do Sucuri, no ponto de coordenadas planas UTM – SIRGAS 2000 – MC 57°: E=590.010,63 e N=8.281.133,28; daí deflete à direita e segue pelo limite da área urbana do Distrito do Sucuri, até atingir o ponto inicial desta descrição, fechando um polígono</i></p>
--	--	--





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

		de 78,7876ha ou 787.876 m ² .
--	--	--

ANEXO II

ANEXO II – DAS CATEGORIAS DE USO	
1.	COMPATÍVEL
1.1.	Residências unifamiliares
1.2.	Conjuntos habitacionais horizontais ou verticais com até 40 (quarenta) unidades habitacionais
1.3.	Serviços pessoais de tratamento de beleza: cabeleireiro, manicure, pedicure e afins
1.4.	Serviços de consultoria, assessoria, vendas e representação ou especializados prestados por profissionais autônomos ou liberais
1.5.	Serviços de natureza intelectual ou esportiva, tais como academias de ginástica, natação, dança e similares com até 500m ² de área instalada
1.6.	Padarias e mercearias com até 500m ² de área instalada
1.7.	Ateliê de artes plásticas
1.8.	Ateliê de costura e alfaiataria
1.9.	Sapateiro
1.10.	Chaveiro
1.11.	Manufatura de doces, salgados, licores, congelados e comida preparada em embalagens, com área construída computável até 250m ² (duzentos e cinquenta metros quadrados)
1.12.	Nas edificações residenciais multifamiliares será admitido licenciamento das atividades da categoria Compatível, desde que autorizadas pelo condomínio, sem contratação de funcionários e sem estocagem de mercadorias.
1.13.	As dúvidas sobre Outras atividades aqui não relacionadas serão resolvidas por meio da Câmara Técnica de Gestão Urbana e Ambiental da Prefeitura de Cuiabá.
2.	BAIXO IMPACTO
2.1.	As atividades de Baixo Impacto são aquelas não relacionadas explicitamente nesta Lei ou não mencionadas em resoluções do Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico posteriores a esta Lei
3.	MÉDIO IMPACTO
3.1.	As atividades e empreendimentos da subcategoria Médio Impacto deverão se submeter a Análise de Atividade e Análise de Localização.
3.1.1	A análise de Atividade é realizada pelo órgão municipal responsável pela expedição





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

dos Alvarás de Obras e de Localização que consiste na avaliação das características impactantes de uma atividade ou empreendimento para o ambiente próximo;

3.1.2 A Análise de Localização é a análise realizada pelo órgão Municipal responsável pela expedição dos alvarás de obras e de localização e que consiste na avaliação de:

- a) Usos dos lotes confinantes e defrontantes ao de uma atividade ou empreendimento em processo de aprovação na Prefeitura conforme anexos III.A e III.C desta Lei;
- b) Usos dos lotes circundantes ao de uma atividade ou empreendimento em processo de aprovação na Prefeitura conforme anexos III.B e III.D desta Lei.

3.1.3 A Análise de Localização será favorável a liberação da atividade ou empreendimento quando identificar mais de 40% (quarenta por cento) de usos não residenciais em ambos os casos.

- a) Em caso de indeferimento da Análise de Localização o empreendedor poderá solicitar a reanálise da Câmara Técnica de Gestão Urbana e Ambiental e/ou IPDU da compatibilidade da atividade na localização desejada.

3.1.4 Os lotes vagos serão computados no uso não residencial.

3.1.5. A Análise de Atividade de que trata o inciso III do art. 6 desta lei avaliará as características Médio Impactos potencialmente geradoras de incompatibilidade de vizinhança, quanto a:

- a) Poluição sonora;
- b) Efluentes líquidos e/ou resíduos sólidos;
- c) Poluição atmosférica (material particulado, gases e vapores);
- d) Riscos de segurança (explosivos, inflamáveis líquidos, GLP e outros);
- e) Geração de tráfego.

3.1.6. As atividades da categoria Médio Impacto poderão ser reclassificadas para a categoria Compatível, Baixo Impacto ou Alto Impacto Não Segregável, por meio da Análise de Atividade.

3.1.7. A Análise de Atividade resultará em parecer favorável ou desfavorável ao processo em análise.

3.1.8. Em caso de parecer favorável, a Análise de Atividade poderá





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

estabelecer exigências técnicas adicionais às definidas nesta Lei de acordo com normas técnicas e resoluções oficiais, bem como demais legislações ambiental e urbanística pertinentes.

3.1.9. As atividades da categoria Médio Impacto classificadas como Pólos Geradores de Trafego deverão apresentar o Relatório de Impacto de Tráfego (RIT), abaixo indicadas:

3.1.9.1. Uso residencial	a) Loteamentos Integrados a Edificação ou Conjuntos habitacionais horizontais ou verticais, compreendidos entre 41 (quarenta e um) a 500 (quinhentas) unidades habitacionais
	b) Condomínios urbanísticos integrados à edificação considerados por esta Lei, como Habitação de Interesse Social e de Mercado Popular com número máximo de 500 (quinhentas) unidades.
	c) Condomínios urbanísticos ou condomínios urbanísticos integrados à edificação compreendidos entre 100 (cem) a 300 (trezentas) unidades imobiliárias.
3.1.9.2. Comercial varejista	a) Venda e revenda de veículos automotores, máquinas, equipamentos, mercadorias em geral, lojas de departamentos, mercados, supermercados, hipermercados, conjuntos comerciais e shopping center com áreas instalada de 750,00m ² (setecentos e cinquenta metros quadrados) a 10.000,00m ² (dez mil metros quadrados)
	b) Comércio varejista de combustíveis (Postos de abastecimento) com capacidade de estocagem máxima de 60.000 (sessenta mil) litros de combustível, e que deverão atender as disposições do Código de Obras
	c) Comércio varejista de GLP (Gás Liquefeito de Petróleo) com armazenamento de até 520kg (quinhentos e vinte quilos) de GLP
	d) Comércio de fogos de artifício com estocagem de até 5Kg (cinco quilos) de produtos explosivos
3.1.9.3. Comercial atacadista	a) Comércio atacadista atrator e/ou usuário de veículos leves e/ou médios e/ou pesados com área instalada de até 10.000 m ² (dez mil metros quadrados)
3.1.9.4. Serviços de alojamento e alimentação	b) Hotéis, hospedaria, pousadas e pensões e similares entre 750 m ² (setecentos e cinquenta metros quadrados) e 10.000m ² (dez mil metros quadrados) de área construída
	c) Motéis
	d) Bares, restaurantes, lanchonetes, sorveterias e similares entre 750m ² (setecentos e cinquenta metro quadrados) e 2.000,00 m ² (dois mil metros quadrados) de área instalada
3.1.9.5. Serviços de educação	a) Creches, pré-escolas, escolas, centros ou institutos de ensino fundamental de 1º (primeiro) e 2º (segundo) graus, cursos técnicos, profissionalizantes e pré-vestibulares, instituições de ensino superior, públicos ou privados com





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

	até 2.000,00m ² (dois mil metros quadrados) de área construída computável
	b) Ensino especializado: institutos/escolas de música, idiomas, auto-escolas, academias/escolas de ginástica e dança, lutas marciais, natação, escolas de informática e similares com até 2.000,00m ² (dois mil metros quadrados) de área instalada
3.1.9.6. Serviços de saúde e assistência social	a) Clínicas e consultórios médicos, odontológicos, postos, policlínicas e centros de saúde públicos e privados sem internação e áreas afins
	b) Hospitais gerais e especializados, maternidades, pronto-socorros, casas de saúde, <i>spas</i> e similares com até 100 (cem) leitos
	c) Laboratórios de análises clínicas e exames especializados
	d) Clínicas e hospitais veterinários
	e) Serviços de assistência social, asilos, abrigos, sanatórios, albergues e similares
3.1.9.7. Telecomunicações	a) Emissoras de rádio, televisão, jornais e agências de notícias
	b) Torres de telecomunicações
3.1.9.8. Serviços públicos	a) Órgãos públicos federais, estaduais e municipais dos poderes executivo, legislativo e judiciário, não relacionados em outros itens desta lei, com área construída superior a 750m ² (setecentos e cinquenta metros quadrados)
	b) Delegacias de polícia
	c) Quartéis e corporações militares com área construída até 10.000m ² (dez mil metros quadrados)
3.1.9.10. Serviços financeiros	a) Agências e postos bancários, cooperativas de crédito e postos de auto-atendimento 24h (vinte e quatro horas) e afins
3.1.9.11. Atividades e empreendimentos de reuniões e afluência de público	a) Salas de reuniões, cinemas, teatros, auditórios, e similares com área construída computável entre 350 e 1500 m ² (trezentos e cinquenta e um mil e quinhentos metros quadrados)
	b) Parques de diversões com até 2.000,00m ² (dois mil metros quadrados) de área instalada
	c) Ginásios, estádios complexos esportivos com capacidade para até 2.000 (dois mil) participantes e frequentadores
	d) Sindicatos e associações (sede administrativa) com mais de 300,00m ² (trezentos metros quadrados) de área construída computável
	e) Clubes esportivos, recreativos, de campo e agremiações carnavalescas com até 2.000(dois mil) participantes (frequentadores)
	f) Centros de eventos, convenções, feiras e exposições com até 5.000m ² (cinco mil metros quadrados) de área instalada





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

	<p>g) Casas de shows e espetáculos, boates, clubes noturnos e similares com até 750,00 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) de área construída computável</p> <p>h) Funerárias com velórios</p> <p>i) Templos religiosos com área construída computável entre 500 m² (quinhentos metros quadrados) a 5.000m² (cinco mil metros quadrados)</p>
3.1.9.12. Serviços de transporte e armazenamento	<p>a) Garagens e oficinas de empresas de transporte urbano e/ou interurbano de passageiros com até 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área instalada</p> <p>b) Centrais de cargas e empresas transportadoras de mudanças e/ou encomendas com até 15.000m²(quinze mil metros quadrados) de área instalada</p> <p>c) Terminais de transporte coletivo, estações de transbordo urbano e interurbano</p> <p>d) Estacionamentos e edifícios garagens com até 10.000m²(dez mil metros quadrados) de área construída</p> <p>e) Oficinas mecânicas, assistência técnica, reparação e manutenção de automóveis, máquinas e equipamentos com área instalada superior 500m²(quinhentos metros quadrados)</p> <p>f) Outros serviços de transporte e armazenamento</p>
3.1.9.13. Outras atividades e serviços	<p>a) Entrepósitos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias primas e estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais de construção, produtos alimentícios ou insumos agrícolas maior ou igual a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e até 5.000m² (cinco mil metros quadrados) de área instalada</p> <p>b) Gráficas a partir de 500 m² de área construída.</p> <p>c) Vendas e revendas de veículos automotores</p> <p>d) Serraria, serralheria, marcenaria acima de 300m² (trezentos metros quadrados) de área construída</p> <p>e) Serviços de natureza intelectual ou esportiva, tais como academias de ginástica, natação, dança e similares acima de 300(trezentos metros quadrados) de área construída.</p>
4.	ALTO IMPACTO NÃO SEGREGÁVEL
4.1. Para o licenciamento das atividades abaixo indicadas, caracterizadas como pertencentes à subcategoria Alto Impacto Não Segregável deverá ser elaborado Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV:	
4.1.1. Uso residencial	<p>a) Conjuntos habitacionais ou loteamentos integrados à edificação horizontais ou verticais, compreendidos acima de 500 (quinhentas) unidades habitacionais.</p> <p>b) Condomínios urbanísticos ou condomínios urbanísticos integrados à edificação, horizontais ou verticais, com mais de 300 unidades imobiliárias</p>
4.1.2. Comercial varejista	<p>a) Venda e revenda de veículos automotores, máquinas,</p>

