

PARECER Nº 1079/2025

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

Processo: 55688/2025

Autor: Executivo Municipal

Mensagem: 140/2025

Assunto: Projeto de Lei Complementar que: “**DISPÕE SOBRE A INSTITUIÇÃO DO MARCO ZERO DA REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**”

I – RELATÓRIO

Trata-se de Projeto de Lei Complementar que objetiva instituir o Marco Zero da Regularização Imobiliária, destinado à regularização de edificações irregulares concluídas até 17 de setembro de 2025, desde que atendidos os requisitos mínimos de higiene, segurança, uso, salubridade, acessibilidade, habitabilidade e respeito ao direito de vizinhança, observadas as normas ambientais aplicáveis e demais disposições da propositura.

O Executivo Municipal elucida que em Cuiabá existe um grande número de edificações implantadas sem a devida conformidade com a legislação urbanística vigente à época de sua construção, tendo em vista fatores como: crescimento urbano acelerado; ausência de mecanismos eficazes de regularização em períodos anteriores; alterações sucessivas da legislação; desconhecimento por parte de proprietários e profissionais; e falhas de fiscalização acumuladas historicamente.

Tal realidade gera um passivo considerável de imóveis, portanto a propositura trata “*de medida necessária para dar eficiência à administração pública, proporcionar justiça social aos proprietários que se encontram em situação irregular, melhorar a qualidade urbanística de Cuiabá e garantir a observância das normas técnicas aplicáveis, sempre com foco na segurança e no interesse coletivo*”, conforme apontado na **Mensagem nº 140/2025 (fls. 03 – 04)**.

O processo eletrônico está instruído com os seguintes documentos:

Anexos do Projeto de Lei: ANEXO I – TERMO DE ANUÊNCIA – VIZINHOS LINDEIROS (fls. 16); ANEXO II - LAUDO TÉCNICO DE HABITABILIDADE (fls. 17); ANEXO III - REQUERIMENTO PADRÃO (fls. 18 - 19); e ANEXO IV - TERMO DE RESPONSABILIDADE - DETERMINAÇÃO E DESTINAÇÃO DOS EFLUENTES); (19 – 20);



Ata da reunião do Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico (CMDE) de Cuiabá (fls. 37 – 43);

Ata da audiência pública sobre leis urbanísticas (fls. 45 – 49);

Parecer Jurídico N.º 801/PAAL/PGM/H/2025 (fls. 50 – 58);

Relatório Final do CMDE (fls. 67 – 68);

Parecer N.º 169148/2025 da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano (fls. 69 – 72);

Parecer N.º 104/2025/GAB/PAFAU/PGM (fls. 73 – 90).

É a síntese do necessário.

II - EXAME DA MATÉRIA

Nos termos do artigo 49, inciso I, do Regimento Interno desta Casa de Leis, passa-se a analisar os aspectos legais, constitucionais, regimentais e técnicos do processo legislativo nº 55688/2025, de lavra do Executivo Municipal.

Verifica-se que a proposta foi elaborada no exercício da competência legislativa, consoante o disposto na Constituição Federal, já que compete aos Municípios legislar sobre assuntos de interesse local, bem como atinente à ocupação do solo urbano:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

Ainda, prevê a **Lei Orgânica do Município de Cuiabá**:

*Art. 23. O **processo legislativo municipal** compreende a elaboração de:*

(...)

II - leis complementares;

(...)

*Art. 25. A iniciativa das leis cabe a qualquer Vereador, **ao Prefeito** e ao eleitorado que a exercerá sob a forma de moção articulada, subscrita, por um mínimo de 5% (cinco por cento) do total do número de eleitores do Município.*

(...)



Art. 41 Compete ao Prefeito, entre outras atribuições: a iniciativa das leis, na forma e casos previstos nesta Lei Orgânica;

I - a iniciativa das leis, na forma e casos previstos nesta Lei Orgânica;

(...)

Assim, a propositura objetiva promover a regularização imobiliária, de forma que é concernente à competência municipal para cuidar do adequado planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Nesse sentido, observa-se que o processo eletrônico está instruído com a comprovação de realização de audiência pública sobre os projetos de leis urbanísticos (fls. 45 – 49), sendo que na ata da audiência consta como consideração final que não houve restrições significativas acerca do encaminhamento da presente propositura.

Ademais, no relatório final do Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico - CMDE - (fls. 67 – 68) consta que a minuta da proposição foi aprovada pelos conselheiros. Na mesma toada, no Parecer Jurídico N.º 801/PAAL/PGM/H/2025 (fls. 50 – 58), assim se manifestou o Procurador-Chefe de Assuntos Administrativos e Legislativos:

“Pelo exposto, considerando os aspectos formais e de técnica-legislativa, conclui-se que o Projeto de Lei, consideradas as recomendações e sugestões de aperfeiçoamento formal e redacional apontadas no âmbito desta manifestação, compreende os requisitos necessários, de forma que não há qualquer impedimento para prosseguimento e aprovação do Projeto de Lei Complementar, tendo em vista que o tema se insere nas atribuições e competência do Chefe do Poder Executivo”.

Tendo em vista que as recomendações observadas no Parecer citado são no sentido de submeter a propositura ao CMDE, bem como de haver audiência pública, resta evidenciado com os documentos colacionados que tais recomendações foram atendidas, conforme acima mencionado.

Diante de todo o exposto e sob o aspecto legislativo formal, ora em análise, a proposição em exame se afigura revestida da condição legal no que concerne tanto à competência quanto à iniciativa, não existindo obstáculos legais a sua tramitação nesta Casa de Leis.

Por fim, elucida-se que, por se tratar de matéria afeita à Lei Complementar, para a sua aprovação é exigido quórum de maioria de votos, desde que presentes mais da metade dos membros da Câmara, nos termos do artigo 81 da Lei Orgânica Municipal e artigo 176, inciso I do Regimento Interno da Câmara Municipal de Cuiabá.

2. REGIMENTALIDADE

O projeto atende as exigências regimentais.

3. REDAÇÃO



O projeto atende parcialmente às exigências a respeito da técnica de redação impostas pela Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, razão pela qual são necessárias emendas de redação.

EMENDA DE REDAÇÃO 01 –

Dar espaço entre o símbolo “§” e a numeração do parágrafo de todo o projeto: “§ 1º ...”.

Colocar que se trata de Lei “Complementar” em todas as referências à propositura no corpo do texto (preâmbulo; caput do art. 1; § 1º do art. 1º; art. 2º; caput do art. 5º; inciso IV do art. 7º; art. 14; art. 18; art. 20; art. 23).

Colocar ponto após o “Art. 10.” e seguintes.

EMENDA DE REDAÇÃO 02 – Ajustar problemas gramaticais de concordância e regência verbal (em negrito apenas para identificação na elaboração da redação final):

Art. 3º, §3º: "Será obrigatória a apresentação...";

Art. 9º: "Na hipótese de a edificação **ser** objeto...";

Retirar a letra maiúscula de “Respectivo” no § 2º do art. 12;

Art. 12, § 4º: "...**necessárias** à conclusão...";

Art. 20.: "... **declarações** a serem assinadas...";

Art. 21.: "... referente **às** medidas...";

III - CONCLUSÃO

Diante do exposto, não se vislumbra óbice ao pretendido, visto que o presente Projeto de Lei Complementar atende aos pressupostos constitucionais e legais e, sob o aspecto jurídico, encontra-se apto a ser aprovado até o presente momento.

IV - VOTO

VOTO PELA APROVAÇÃO COM EMENDAS DE REDAÇÃO.

Cuiabá-MT, 16 de dezembro de 2025



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 3100360034003600310034003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **Marcrean Santos (Câmara Digital)** em 16/12/2025 16:20

Checksum: **4A1EC3AE37CCEB50253271E431F4B930189E606874F16CA848121EDAD2657498**



Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100360034003600310034003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.