



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

LEI COMPLEMENTAR Nº 588 , DE 22 DE DEZEMBRO DE 2025.

**DISPÕE SOBRE A INSTITUIÇÃO DO MARCO
ZERO DA REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito Municipal de Cuiabá-MT: Faço saber que a Câmara Municipal de Cuiabá/MT aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído 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 desta Lei Complementar.

§ 1º Consideram-se irregulares, para efeitos desta Lei Complementar:

I - obras concluídas sem projeto aprovado até o Marco Zero (17 de setembro de 2025);

II – obras concluídas com projeto aprovado, mas sem habite-se ou sem alvará de obras;
e

III – obras executadas em desconformidade com a legislação urbanística municipal.

§ 2º Considera-se concluída e habitável a edificação que disponha de infraestrutura mínima relativa à vedação, cobertura, abastecimento de água, saneamento e energia elétrica, com comprovação de atendimento aos requisitos mínimos e inegociáveis de segurança





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

estrutural e estabilidade, comprovada por laudo técnico emitido pelo responsável técnico, em estrita observância às Normas Brasileiras Regulamentadoras aplicáveis.

§ 3º Havendo divergência de informações e dados técnicos entre os documentos apresentados e os dados do Sistema do Município em relação à área edificada, a unidade de fiscalização competente realizará a vistoria in loco, a fim de aferir a real situação da construção e orientar o responsável técnico a tomar as providências técnico-administrativas necessárias à regularização da edificação quanto aos critérios de segurança, habitabilidade e utilização.

CAPÍTULO II
DAS HIPÓTESES DE REGULARIZAÇÃO

Art. 2º Na análise de regularização das edificações previstas nesta Lei Complementar, deve ser considerada a atividade a que se destinam, sempre observando o marco temporal definido no Marco Zero.

Art. 3º São consideradas passíveis de regularização dentro do Marco Zero da Regularização as edificações que abriguem:

I – atividade de médio ou baixo impacto compatível com a zona em que se incide;

II – atividade de médio ou baixo impacto incompatível com a zona;

III – atividade de alto impacto não segregável incompatível com a zona, destinada a serviços de educação, cultura, saúde e templos religiosos; e

IV – atividade de alto impacto segregável, desde que situadas na ZAI (zona de alto impacto) ou no Distrito Industrial.

§ 1º As irregularidades de que tratam os incisos I, II e III deste artigo são as relativas:





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

- a) ao coeficiente de permeabilidade;
- b) ao coeficiente de ocupação;
- c) ao coeficiente de aproveitamento;
- d) aos recuos de acordo com a via;
- e) às normas específicas relacionadas à via e/ou zona;
- f) a outros danos urbanísticos definidos por lei.

§ 2º Nos casos previstos neste artigo e que apresentarem troca de atividade entre 17 de setembro de 2025 e a data do protocolo do pedido de regularização, a análise deve ocorrer levando-se em conta a atividade exercida pelo imóvel em 2025, comprovada mediante documentação apropriada e, em seguida à regularização imobiliária, o interessado deve realizar a devida regularização da atual troca de atividade, observando a legislação vigente.

§3º Será obrigatória a apresentação do Alvará de Combate a Incêndio (Alvará de Segurança Contra Incêndio e Pânico - ASCIP), para edificações comerciais e multifamiliares acima de 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) e 9m (nove metros) de altura.

Art. 4º As irregularidades referidas no art. 3º devem ainda estar enquadradas em uma das seguintes hipóteses, desde que consolidadas até o Marco Zero:

I – obras concluídas que disponham de projetos arquitetônico com Responsabilidade Técnica e projetados de acordo com a legislação municipal vigente à época da construção, embora não devidamente licenciadas;

II – obras concluídas que disponham ou não de Responsabilidade Técnica e projetadas em desacordo com a legislação municipal e que não interfiram em qualquer área pública ou privada;

III – obras concluídas e aprovadas de acordo com a legislação municipal vigente à época da construção e executadas em desacordo com o projeto aprovado.





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

§ 1º Mediante Termo de Responsabilidade Técnica, fica o profissional responsável pela regularização da edificação com o compromisso de contemplar solução ambientalmente adequada quanto à destinação dos efluentes.

§ 2º Ainda, deve o Responsável Técnico apresentar Termo de Responsabilidade que garanta a segurança contra incêndio, cabendo-lhe adequar a obra para a emissão do alvará do Corpo de Bombeiros, estando ciente de que esse documento pode ser solicitado a qualquer momento pelos Órgãos competentes.

§ 3º O proprietário fica obrigado a apresentar o alvará do corpo de bombeiro da obra regularizada no prazo de 06 (seis) meses a partir da data da aprovação da regularização imobiliária emitida pelo Município, prorrogável por igual período, mediante justificativa.

CAPÍTULO III
DAS VEDAÇÕES

Art. 5º Não são passíveis da regularização urbanística objeto desta Lei Complementar, as edificações de particulares situadas em:

I – áreas públicas;

II – área de faixas não edificáveis, ressalvados os casos de regularização urbanística de núcleos urbanos informais aprovadas pela REURB;

III – áreas em que a Lei não permita a regularização fundiária e a urbanização do solo.

CAPÍTULO IV
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 6º Os pedidos de regularização devem ser protocolados na Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento e Planejamento Urbano, pelo





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

responsável Técnico até o dia 29 de dezembro de 2028, devendo o interessado, durante a tramitação dos respectivos processos administrativos, promover o recolhimento de eventuais multas e tributos relacionados ao imóvel não pagos no seu vencimento.

Art. 7º O pedido de regularização a ser protocolado na Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento e Planejamento Urbano pelo responsável técnico devidamente identificado deve ser instruído com os seguintes documentos:

I – requerimento, realizado em formulário específico, preenchido e sem lacunas e sem rasuras, com declaração do interessado responsabilizando-se, sob as penas da lei, pela veracidade das informações e pelo atendimento aos requisitos previstos nesta Lei, com endereço completo do interessado e do imóvel;

II – certidão negativa de débitos municipais, relativo ao imóvel;

III - cópia de documentos que comprovem a propriedade do imóvel, tais como matrícula ou certidão de inteiro teor;

IV – laudo técnico com declaração firmada pelo interessado no sentido de que a obra estava concluída e em condições de habitabilidade até a publicação da presente lei Complementar, sob pena de infringir o disposto no art. 299 do Código Penal;

V - documentos que comprovem que, no ano de 2025, a edificação estava concluída e habitável, tais como imagem de satélite, comprovante de IPTU e outros;

VI – planta de arquitetura com a situação implantada, em conformidade com os documentos exigidos para solicitação de alvará de construção e Responsabilidade Técnica;

VII – declaração de anuência do condomínio quanto ao pedido de regularização, quando for o caso, firmada por seu síndico e acompanhada de cópia da ata da





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

assembleia que o elegeu e demais documentos pertinentes, observado o disposto na convenção condominial devidamente registrada;

VIII – declaração de que a edificação a ser regularizada não é objeto de ação judicial;

IX – outros documentos pertinentes que o Poder Público Municipal julgar necessários no decorrer do processo;

X – declaração expedida pelas concessionárias de água, esgoto e gás atestando que a edificação não se encontra sobre faixas “non aedificandi” ou de servidão das tubulações de rede de águas pluviais, galerias, canalização de água e esgoto, e tubulação de gás;

XI - para efeitos desta Lei, só será processada a regularização urbanística em nome do comprador/possuidor quando a mesma vier acompanhada da anuência do vendedor/proprietário;

XII – projeto aprovado pelo IPHAN, quando imóvel estiver localizado em área de interesse histórico;

XIII – declaração do proprietário de renúncia em caráter irrevogável e irretratável à eventual indenização por demolição da parte da edificação sobreposta ao Padrão Geométrico Mínimo – PGM, em razão de futura ampliação de via pública, quando for o caso;

§ 1º O requerimento a que se refere o inciso I deste artigo pode ser obtido:

I – na Secretaria de Meio Ambiente, Desenvolvimento e Planejamento Urbano;

II – por meio eletrônico, no site da Prefeitura Municipal de Cuiabá, qual seja: www.cuiaba.mt.gov.br.





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

§ 2º O Município de Cuiabá, por meio do órgão competente, pode realizar vistoria para verificar as informações prestadas pelo interessado.

§ 3º Nas hipóteses de grandes regularizações, assim definidas em ato normativo da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento e Planejamento Urbano, a emissão do Atestado de Regularização da Edificação fica condicionada à prévia manifestação técnica da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – SPDU, quanto à compatibilidade urbanística da edificação com o Plano Diretor e com a legislação de uso e ocupação do solo vigente.

Art. 8º Na regularização de imóvel parcial ou totalmente edificado sobre área referente ao Padrão Geométrico Mínimo (PGM), constará no Atestado de Regularização da Edificação, obrigatoriamente, a expressa declaração do proprietário de renúncia em caráter irrevogável e irretratável a futura indenização por benfeitoria existente sobre o PGM (edificação ou parte desta), decorrente da ampliação de via pública no local, conforme dispõe a Lei Complementar n.º 232/2011.

Art. 9º Na hipótese de a edificação ser objeto de ação judicial tendo por litigante este Município, sua regularização será feita mediante acordo nos autos, que observará os critérios e requisitos desta Lei do Marco Zero.

CAPÍTULO V
DA OUTORGA ONEROSA

Art. 10. Caso a desconformidade com a legislação de uso e ocupação do solo se refira à autorização para construir acima do coeficiente básico, o beneficiário arcará com o valor referente à outorga onerosa de Potencial Construtivo Excedente em relação à edificação que construiu, a ser calculada de acordo com o disposto no art. 196 e seguintes, da Lei Complementar n.º 389, de 03 de novembro de 2015.

§ 1º A outorga onerosa será formalizada com a celebração de Termo de Compromisso (TC).





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

§ 2º O TC será parte integrante do processo administrativo de regularização de edificação mediante outorga onerosa de Potencial Construtivo Excedente.

§ 3º O valor da outorga onerosa poderá ser parcelado em até 24 (vinte e quatro) vezes, e apenas após a sua quitação o Atestado de Regularização da Edificação será expedido.

§ 4º A execução integral do Termo de Compromisso é condição indispensável à expedição do Atestado de Regularização da Edificação.

Art. 11. O valor a ser pago pela regularização das edificações será arrecadado e depositado em conta bancária específica do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável, criado pela Lei n.º 2.646, de 28 de dezembro de 1988 e reestruturado pela Lei Complementar n.º 29, de 26 de junho de 1997.

CAPÍTULO VI
DO ATESTADO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 12. O pedido de regularização de edificação, se deferido, será formalizado através de atestado de regularização que será expedido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento e Planejamento Urbano.

§ 1º O Atestado de Regularização da Edificação (ARE) só será emitido após a manifestação técnica da Secretaria Municipal de Economia acerca da regularidade da constituição e exigibilidade do(s) tributo(s) municipais (ISSQN - Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ou do IBS - imposto sobre bens e serviços) devidos à fazenda pública no processo de regularização, bem como de eventual utilização da Lei Complementar nº 274 de 05 de dezembro de 2011 no caso concreto, facultando-se ao interessado a juntada de documento comprobatório do seu recolhimento.

§ 2º. O processo de Regularização da Edificação se encerra com a emissão do ARE, cabendo ao interessado as providências junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

para a averbação do Atestado de Regularização da Edificação na matrícula do imóvel onde está situada a edificação regularizada.

§ 3º. Quando da regularização de edificações de domínio do Poder Público não se aplicará o disposto no §1º deste artigo em razão da imunidade tributária recíproca entre os entes federativos.

§ 4º. O interessado tem o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da notificação ou manifestação técnica nos autos para cumprimento das exigências/adoção das providências necessárias à conclusão da análise de seu processo, após esse período o processo administrativo será arquivado definitivamente por desistência tácita do requerente.

§ 5º. Os emolumentos e taxa de expediente não serão devolvidos em nenhuma hipótese.

Art. 13. O interessado deve ser notificado do indeferimento do pedido de regularização por sistema digital.

Parágrafo único. Da decisão de indeferimento do pedido de regularização de edificação cabe recurso ao Secretário Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável, no prazo de trinta dias, após a ciência do interessado quanto ao indeferimento.

Art. 14. Indeferida a regularização por incidência das hipóteses previstas no Art. 5º desta Lei Complementar, os processos serão encaminhados à Procuradoria Geral do Município para adoção das providências cabíveis.

Art. 15. Sem prévia autorização do órgão municipal competente, não haverá alteração da área edificada durante o processo de aprovação da regularização, salvo comprovação de risco eminente de ruína ou de risco ao patrimônio.





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

Parágrafo único. Se houver alteração da área edificada sem permissão do órgão municipal competente, o pedido de regularização será indeferido.

Art. 16. A regularização da edificação:

I – não exime o responsável do atendimento às normas legais relativas aos níveis de ruído permitidos, à legislação ambiental em geral e, especialmente, ao licenciamento ambiental, quando necessário;

II – não exime o responsável de obediência aos horários de funcionamento, conforme a legislação vigente;

III – em caso de imóvel com tombamento, deverá atender à legislação específica;

IV – não exime os proprietários ou os respectivos responsáveis das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

Parágrafo único. O empreendedor, depois de receber o atestado de regularização da edificação, deve requerer nos órgãos competentes as licenças necessárias ao seu regular funcionamento, tal como o alvará de funcionamento.

Art. 17. O Município pode, a qualquer tempo, mesmo depois de aprovada a regularização, verificar a veracidade das informações prestadas pelo interessado, assim como as condições de habitabilidade, higiene, salubridade, permeabilidade, acessibilidade e segurança da edificação.

Parágrafo único. Constatada, a qualquer tempo, divergência substancial ou fraude nas informações prestadas, o interessado será notificado para saná-las ou para prestar esclarecimentos e exercer o contraditório, no prazo improrrogável de dez dias, sob pena de nulidade da regularização de edificação e da aplicação de multa correspondente a até dez vezes o valor recolhido pela regularização ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável, garantida a prévia manifestação do órgão técnico competente.





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

Art. 18. Quando a Regularização tratar de inobservância ao afastamento lateral entre o limite do imóvel e a edificação em análise, relativa exclusivamente a elementos estruturais, o proprietário deve apresentar declaração de anuência dos vizinhos lindeiros, nos moldes do anexo I da presente Lei Complementar, desde que a edificação não possua aberturas para o lote lateral em desconformidade com o Código Civil ou qualquer elemento construtivo, inclusive beiral, avançando sobre o lote vizinho.

Parágrafo único. A declaração de anuência de que trata este artigo será anexada ao processo, manifestando os declarantes o seu reconhecimento, sem nenhuma ressalva, da irregularidade apontada na edificação, isentando o Município de qualquer ação judicial futura quanto ao direito de ventilação e iluminação da edificação existente ou da futura edificação.

Art. 19. Os profissionais responsáveis pelo projeto de regularização que prestarem informações indevidas perante o Município estarão sujeitos ao pagamento de multa no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Parágrafo único. O poder público municipal deve encaminhar ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) e ao Conselho Regional dos Técnicos de Indústria, Agronomia e Edificações (CRT) a relação dos profissionais referidos no caput deste artigo, para fins de abertura de processo administrativo.

CAPÍTULO VII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 20. A Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento e Planejamento Urbano regulamentará através de portaria o modelo de declarações a serem assinadas pelo responsável técnico e/ou proprietário em até 30 (trinta) dias, a contar da data da publicação desta Lei Complementar.

Art. 21. Fica garantida a revisão de memorial de cálculo aos processos de regularização imobiliária em tramitação junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente,





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

Desenvolvimento e Planejamento Urbano, não concluídos e/ou pendentes de emissão de documentos de arrecadação municipal – DAM, referente às medidas compensatórias e mitigatórias.


Parágrafo único. O setor competente poderá, mediante solicitação do interessado, proceder à atualização dos memorias de cálculo.

Art. 22. Fica revogada a Lei nº 6.838, de 01 de julho de 2022.

Art. 23. O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar, no que couber, mediante decreto, no prazo de até 90 (noventa) dias a contar da data de sua publicação, para disciplinar os procedimentos administrativos, critérios técnicos, modelos de documentos e demais disposições necessárias à sua plena execução.

Art. 24. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Alencastro, em Cuiabá-MT, 22 de dezembro de 2025.


ABÍLIO JACQUES BRUNINI MOUMER
PREFEITO MUNICIPAL

