



**Art. 1º** Fica estabelecida a obrigatoriedade da execução e do canto do Hino Nacional Brasileiro nas escolas da rede municipal de ensino, ao menos uma vez por semana, durante o horário regular de aulas.

**Art. 2º** Caberá à direção de cada unidade escolar definir o dia da semana em que a execução e o canto do hino serão realizados, podendo, a seu critério e de acordo com seu planejamento pedagógico, estender a prática para mais de um dia da semana.

**Art. 3º** As escolas poderão utilizar recursos pedagógicos para apoiar o ensino e a execução do Hino Nacional, como materiais didáticos, gravações e instrumentos musicais.

**Art. 4º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Alencastro, em Cuiabá-MT, 23 de dezembro de 2025.

**ABÍLIO JACQUES BRUNINI MOUMER**  
PREFEITO MUNICIPAL

## Lei Complementar

### 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 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:

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.

**§ 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 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 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



Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade>

com o identificador 3100360039003300310034003A00540052004100. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2200-2/2018, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



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](http://www.cuiaba.mt.gov.br).

**§ 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).

**§ 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 n.º 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 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.

**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.

**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, 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 memoriais de cálculo.

**Art. 22.** Fica revogada a Lei n.º 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

LEI COMPLEMENTAR Nº 589, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2025.

INSTITUI O REGIME DE MODERNIZAÇÃO DA FISCALIZAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS NO MUNICÍPIO DE CUIABÁ, COM FOCO NO CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E NAS NORMAS MUNICIPAIS RELATIVAS À CONSERVAÇÃO, LIMPEZA, SEGURANÇA E SALUBRIDADE; DISCIPLINA OS CRITÉRIOS DE CÁLCULO E APLICAÇÃO DAS PENALIDADES COM BASE NA UNIDADE PADRÃO MUNICIPAL (UPM); ESTABELECE



Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade>

com o identificador 3100360039003300310034003A00540052004100. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Gazeta Municipal de Cuiabá - Terça-feira, 23 de Dezembro de 2025