



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

Seção I
Da circulação de veículos

Art. 188 A circulação de veículos automotores e o serviço de carga e descarga de quaisquer mercadorias na Zona da Área Central – ZAC serão:

I – proibidos para veículos automotores com Peso Bruto Total – PBT entre 04 (quatro) e 16 (dezesesseis) toneladas, com ou sem carga, das 6h00min às 20h00min, nos dias úteis e, das 06h00min às 14h00min, aos sábados;

II – proibidos para veículos automotores com Peso Bruto Total – PBT acima de 16 (dezesesseis) toneladas, em qualquer dia e horário;

III – permitidos para veículos com Peso Bruto Total – PBT de até 16 (dezesesseis) toneladas das 20h00min às 06h00min, nos dias úteis e, nos sábados, a partir das 14h00min;

IV – os serviços de carroceiros, cujos veículos sejam de tração humana, animal ou a motor, somente poderão operar no horário das 20h00min às 06h00min.

Parágrafo único. Para efeito desta lei entende-se por Peso Bruto Total – PBT o peso que o conjunto imprime ao pavimento, somadas a tara com a lotação.

Art. 189 A circulação de veículos automotores e o serviço de carga e descarga de quaisquer mercadorias nas demais Zonas Urbanas serão:

I – proibidos para veículos automotores com Peso Bruto Total – PBT superior a 16 (dezesesseis) toneladas, com ou sem carga, das 06h00min às 20h00min, nos dias úteis e, das 06h00min às 14h00min, aos sábados;

II – permitidos das 20h00min às 06h00min, nos dias úteis, e a partir das 14h00min, aos sábados, para veículos automotores com qualquer Peso Bruto Total – PBT, respeitadas as limitações legais e as decorrentes das condições das vias em relação à natureza física, altura, largura, pavimento, solo, subsolo, aclive, declive ou curva, bem como sinalização local.

Art. 190 A circulação de veículos automotores e o serviço de carga e descarga de quaisquer mercadorias serão permitidos em qualquer dia e horário, respeitada a sinalização local:

I – em Zona de Alto Impacto;

II – na Rodovia Emanuel Pinheiro;

III – na Rodovia Palmiro Paes de Barros, no trecho compreendido entre a Rodovia dos Imigrantes e a divisa com o município de Santo Antônio de Leverger;



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

IV – na Rodovia Arquiteto Helder Cândia;

V – na Avenida Miguel Sutil, no trecho compreendido entre a Rua Barão de Melgaço e a Ponte Nova;

VI – na Avenida Sebastião de Oliveira;

VII – na Rodovia dos Imigrantes;

VIII – na Rodovia BR-364, no trecho compreendido entre a Rodovia dos Imigrantes e a o perímetro urbano;

IX – na Avenida Ciríaco Cândia.

Art. 191 A circulação e serviço de carga e descarga de veículos com características especiais dependerão de Autorização Especial de Trânsito – AET da Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana – SEMOB.

§ 1º As agências bancárias que possuírem estacionamento para clientes deverão reservar uma vaga, sinalizando-a para o serviço de transporte de valores - carro-forte.

§ 2º Os pontos de estacionamentos para os transportadores autônomos, tipo frete, mudança, serão demarcados após a realização de cadastro dos mesmos.

§ 3º Não será permitida a operação de transporte, tipo frete, mudanças, por pessoa não cadastrada junto à SEMOB.

Art. 192 Dependerão de Autorização Especial de Trânsito – AET, expedida pela Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana – SEMOB, para circular na Macrozona Urbana de Cuiabá, em horários e áreas não permitidas nesta lei:

I – transporte de cargas especiais;

II – transporte interestadual;

III – transporte de produtos perigosos, tais como: explosivos, gases, líquidos inflamáveis, sólidos inflamáveis, substâncias oxidantes, substâncias tóxicas, venenosas, materiais radioativos, corrosivos;

IV – transporte relacionado aos serviços de jardinagem, tais como: regamento, manutenção, construção, podas de árvores, e aos serviços de reparos em rede de água e esgoto e demais serviços que impliquem circulação de veículos;

V – transporte utilizado para a prestação de socorro mecânico;

VI – caminhão de reportagem para cobertura jornalística;



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

- VII – transporte utilizado para a execução de obras ou serviços de emergência;
- caçamba;
- VIII – transporte utilizado para a remoção de terra/entulho e transporte de
- IX – transportes de valores;
- bomba;
- X – transporte utilizado nos serviços de concretagem, inclusive a concretagem
- XI – transporte utilizado para a realização de serviços de infraestrutura urbana;
- XII – transporte utilizado para a prestação de serviços públicos essenciais;
- XIII – transporte utilizado para acesso a estacionamento próprio;
- XIV – transporte utilizado em feira livre;
- XV – transporte utilizado em serviço de mudanças;
- XVI - transporte utilizado em serviço de coleta de lixo;
- XVII – transporte de produtos alimentícios perecíveis;
- XVIII – transporte de máquinas, equipamentos e materiais de construção;
- XIX– transporte utilizado em serviços de sinalização;
- XX – ônibus e microônibus de turismo e para fretes.

Parágrafo único. Os demais veículos não especificados nesta Lei serão analisados de forma específica pela Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana – SEMOB.

CAPÍTULO IX
DO APROVEITAMENTO ADEQUADO DO SOLO

Art. 193 É exigido do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena sucessivamente, de:

- I – parcelamento ou edificação compulsórios;
- II – aplicação de Imposto Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo;
- III – desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até 10 (dez) anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

Art. 194 O aproveitamento adequado de que trata o artigo 193 desta Lei corresponde à utilização dos imóveis por meio das Atividades e Empreendimentos previstos para a respectiva Zona Urbana em que cada imóvel estiver localizado, conforme estabelecido nesta Lei.

Art. 195 Quando situado em Zona de Expansão Urbana, o imóvel não estará sujeito ao disposto no inciso I do artigo 193, ficando, porém, submetido aos demais incisos do referido artigo quando estiver ambientalmente degradado, representado pela perda total ou parcial de sua cobertura vegetal.

Parágrafo único. Na hipótese do *caput* deste artigo, a aplicação dos instrumentos previstos no incisos II e III do artigo 193 cessará caso o proprietário recupere a cobertura vegetal degradada, por meio da execução de projeto aprovado pelo órgão ambiental municipal.

CAPÍTULO X
DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANÍSTICA

Seção I

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 196 Os lotes servidos por infraestrutura básica e via com largura real igual ou superior ao definido para o Padrão Geométrico Mínimo – PGM, localizados em Zonas que tenham Potencial Construtivo Excedente, de acordo com os quadros dos artigos 144 e 146 desta Lei, poderão adquirir de forma onerosa do Poder Público Municipal o potencial construtivo relativo à diferença entre o Potencial Construtivo e o Limite de Adensamento.

§ 1º Nos lotes onde o potencial construtivo utilizado for superior a 04 (quatro), serão exigidos do adquirente, para o licenciamento, projeto e implantação de hidrantes na via, de acordo com projeto aprovado pelos órgãos competentes.

§ 2º A aquisição onerosa de que trata o *caput* deste artigo se fará por pagamento em dinheiro, troca por serviços ou área destinada à Zona de Interesse Ambiental 3 – ZIA 3.

§ 3º A Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano – SMADES ou sua sucedânea gerenciará o processo da Outorga Onerosa do Direito de Construir em conformidade com as exigências contidas nesta Lei.

Art. 197 Constatada a possibilidade da outorga onerosa, será emitido pelo órgão gerenciador extrato com os valores e condições estabelecidas, com a finalidade de publicação na imprensa oficial.

§ 1º A publicação referida no *caput* será condição para emissão de guia para pagamento do Potencial Construtivo a ser ampliado, que só ocorrerá após 15 (quinze) dias corridos da publicação, se não houver denúncia à transação.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

§ 2º O Município, ao final do trâmite do processo de aquisição da Outorga Onerosa, publicará na Imprensa Oficial do Município os dados da transação realizada através da emissão de Certidão de Potencial Construtivo Excedente da Outorga Onerosa.

Art. 198 Constatada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano – SMADES a correção das informações apresentadas, e desde que aprovado tecnicamente o projeto, será emitida guia para pagamento do Potencial Construtivo adquirido.

Parágrafo único. O procedimento de aquisição onerosa ocorrerá no mesmo processo de aprovação de projetos.

Art. 199 O cálculo da outorga onerosa se fará com base no valor venal do metro quadrado do terreno estabelecido pela Planta Genérica de Valores, atualizado até a data de aquisição, multiplicado pelo Potencial Construtivo Excedente.

Parágrafo único. O valor de que trata o *caput* deste artigo será pago em moeda corrente em conta bancária específica de titularidade do Município de Cuiabá.

Art. 200 Os recursos provenientes da aquisição onerosa de Potencial Construtivo serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano ou seu sucedâneo.

Art. 201 O alvará de obras só será expedido após a comprovação do valor da outorga onerosa.

§ 1º Em caso de parcelamento, o alvará de obras apenas será emitido após o pagamento da primeira parcela;

§ 2º A emissão do Habite-se fica condicionada à quitação integral da outorga onerosa.

Seção II
Da Transferência do Direito de Construir

Art. 202 A Transferência do Direito de Construir é a autorização expedida pelo Município ao proprietário do imóvel urbano privado para edificar em outro local ou alienar, mediante escritura pública, o potencial construtivo não utilizado de determinado lote que sofreu restrição de uso por interesse público, nas hipóteses constantes no artigo 203 desta Lei.

Parágrafo único. Os imóveis que não utilizarem o potencial na mesma matrícula, não poderão transferi-lo para outra matrícula, exceto nos casos previstos no artigo 203, desde que comprovado o interesse público.

Art. 203 A transferência de potencial construtivo poderá ser concedida ao proprietário nos seguintes casos:



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

I – de proteção, quando o imóvel for de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

II – de implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

III – de utilização em programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Parágrafo único. A realização pelo particular de doação de área ao Poder Público municipal, por força de disposição legal, bem como nos casos decorrentes de medidas mitigadora ou compensatória, não gera direito ao recebimento de potencial construtivo para fins de transferência do direito de construir.

Art. 204 A transferência de potencial construtivo também poderá ser concedida ao proprietário que doar voluntariamente ao Poder Público Municipal seu imóvel ou parte dele, nas situações previstas no artigo 203 desta Lei.

§ 1º No caso de doação de imóveis para o Poder Público, haverá um Parecer Técnico Prévio de Viabilidade emitido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano – SMADES e Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – IPDU.

§ 2º Após emissão do Parecer Técnico Prévio de Viabilidade, o pedido de doação será encaminhado à Procuradoria-Geral do Município para análise jurídica.

§ 3º O quantitativo de potencial construtivo a ser emitido em favor do proprietário que realizar a doação voluntária de seu imóvel ao Município deverá ser igual ao da avaliação oficial, se porventura o imóvel fosse desapropriado.

§ 4º Caso haja a viabilidade da doação, será expedida Certidão de Potencial Construtivo pela SMADES ou sua sucedânea.

§ 5º Para a emissão do Parecer Técnico Prévio de Viabilidade, a SMADES deverá solicitar Laudo Técnico específico relativo à natureza da restrição da área e demais diretrizes inseridas nesta Seção da Transferência do Direito de Construir.

§ 6º O potencial construtivo a ser transferido corresponde ao índice de aproveitamento relativo à parte atingida pela desapropriação ou pela limitação de uso, observando-se a manutenção do equilíbrio entre os valores do terreno permutado e do terreno no qual seja aplicado o potencial construtivo.

Art. 205 No caso de imóveis doados ao Município, nas situações previstas no artigo 203, quando houver interesse público devidamente atestado pelo Parecer Técnico Prévio de Viabilidade e análise jurídica da Procuradoria-Geral do Município, será calculado o potencial construtivo a ser transferido com base nos índices de ZIA 1.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

Art. 206 A comprovação da existência de potencial construtivo não utilizado num determinado lote ou gleba, quando enquadrados nas situações previstas no artigo 203, será feita por meio da apresentação da Certidão de Potencial Construtivo Não Utilizado fornecida pela municipalidade.

§ 1º A Certidão de que trata o *caput* deste artigo será expedida pela SMADES ou sua sucedânea ao interessado, mediante apresentação da situação fática existente no lote e realização de vistoria técnica para constatar as informações prestadas.

§ 2º Para a expedição da certidão de que trata o *caput*, o Município deverá solicitar Certidão de Inteiro Teor atualizada do imóvel.

§ 3º Desde que preenchidos os requisitos técnicos, compete à SMADES, em conjunto com o IPDU, analisar a conveniência e oportunidade da efetivação da transferência pleiteada.

Art. 207 Os projetos de empreendimentos que utilizarem a transferência do direito de construir deverão ser instruídos da seguinte forma:

I – cópia atualizada da Certidão ou Certidões de Potencial Construtivo Não Utilizado dos imóveis cedentes;

II – cópia das matrículas atualizadas dos imóveis cedente e receptor;

III – croqui do imóvel receptor com indicações das vias públicas lindeiras e Zona de Uso em que está situado;

IV – potencial construtivo transferido em metros quadrados;

V – memorial de ITBI da Secretaria Municipal de Fazenda;

VI – outros documentos considerados necessários.

§ 1º A SMADES informará oficialmente ao órgão responsável pelo Cadastro Imobiliário Municipal a redução do potencial construtivo decorrente da transferência efetuada, anexando cópia da referida comunicação ao processo.

§ 2º O órgão municipal responsável expedirá Declaração de Transferência de Potencial Construtivo ao interessado, informando o potencial reduzido ou ampliado nos imóveis envolvidos na transferência.

§ 3º O interessado providenciará junto aos respectivos cartórios de registros de imóveis a devida averbação da redução e ampliação do potencial construtivo decorrente da transferência, sendo as cópias das matrículas averbadas documentos indispensáveis à continuidade do processo de aprovação do projeto.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

Art. 208 Para atestar o potencial construtivo passível de ser transferido, conforme requerido pelo interessado, serão exigidos ainda os seguintes documentos:

I – laudo técnico emitido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano, quanto aos imóveis de interesse de preservação ambiental e paisagístico;

II – laudo técnico emitido pela Secretaria Municipal de Cultura, Turismo e Esporte e IPHAN, quanto aos imóveis de interesse de preservação histórico-cultural;

III – laudo técnico emitido pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, quando se tratar de programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;

IV – laudo técnico emitido pelas Secretarias Municipais de Obras e de Mobilidade Urbana, quando se tratar de implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 209 Para utilização do potencial construtivo máximo, os lotes situados nas áreas receptoras do direito de transferência de construir deverão ser servidos por infraestrutura básica e via com largura real igual ou superior ao definido para o Padrão Geométrico Mínimo – PGM da mesma.

§ 1º As áreas receptoras de Certidão de Potencial Construtivo deverão estar localizadas em Zonas de Área Central e de Corredores de Tráfego 1, 2 e 3.

§ 2º Área Receptora é aquela apta a receber o potencial construtivo excedente, desde que observado o disposto no *caput* deste artigo.

Art. 210 Ao final do trâmite do processo de transferência do direito de construir, o Município publicará em sua Imprensa Oficial os dados da transação realizada através da emissão da Certidão de Potencial Construtivo, constando os dados do cedente e do receptor, esclarecendo se houve doação, além da localização, tamanho e especificações quanto ao zoneamento e índices urbanísticos das áreas.

Parágrafo único. A publicação referida no *caput* será condição para a aprovação de projetos implantados na área receptora.

Art. 211 O potencial construtivo máximo acumulável por transferência de outros imóveis fica limitado a 50% (cinquenta por cento) do potencial construtivo definido pelo coeficiente de aproveitamento básico do imóvel receptor.

Art. 212 A transferência do direito de construir poderá decorrer, também, de imóveis localizados nas Zonas de Interesse Histórico 1 e 2, Zonas de Interesse Ambiental 3, sendo os valores econômicos envolvidos definidos pela correlação de valores correspondentes a cada região e seu respectivo valor venal da construção, conforme a planta genérica na transação, devendo as áreas em ZIA 3 serem doadas ao Município.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

Art. 213 Para os casos de imóveis localizados em ZIA 3, quando doados voluntariamente ao Município, será permitido calcular o potencial construtivo a ser transferido, com a utilização dos índices de ZIA 1, desde que tenham sua vegetação preservada, conservada ou recuperada e estejam devidamente cercados.

§ 1º As áreas doadas ao município, em ZIA 3, utilizando-se o instrumento citado no *caput*, deverão ser preservadas pelo Poder Público e transformadas em unidades de conservação.

§ 2º Depois de serem os imóveis localizados em ZIA 3 transformados em unidades de conservação, qualquer interferência por parte do Poder Público deverá ser definida no Plano de Manejo devidamente aprovado.

§ 3º É vedada a transferência de potencial nas Zonas de Restrição de Gabarito de unidades de conservação no Município de Cuiabá.

Art. 214 A possibilidade de transferência do direito de construir de imóveis localizados em Zona de Interesse Ambiental – ZIA está vinculada à existência e à manutenção de maciço de vegetação arbórea objeto da transferência.

Art. 215 A possibilidade de transferência do direito de construir de imóveis localizados em Zona de Interesse Histórico – ZIH terá como condicionante a apresentação de um projeto de restauração do imóvel, com parecer favorável do órgão responsável pelo tombamento.

Parágrafo único. A aprovação do projeto e expedição da licença de execução de obras em imóveis que receberam a transferência do direito de construir de imóveis localizados em ZIH só ocorrerá mediante a apresentação à SMADES de documento expedido pelo órgão responsável pelo tombamento, informando que o mesmo se encontra em adequado estado de conservação ou que foi restaurado de acordo com o projeto aprovado.

Art. 216 Para que o lote atinja o coeficiente de aproveitamento máximo, deverá respeitar os parâmetros urbanísticos e a infraestrutura urbana, conforme os quadros dos artigos 144 e 146 desta Lei.

Art. 217 A transferência poderá ser realizada em várias vezes e para diferentes receptores, até completar o limite máximo dos índices permitidos para a Zona, somente quando a mesma for doada à municipalidade, conforme previsto nesta Lei.

Art. 218 Com exceção das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, o imóvel que cedeu potencial construtivo não recuperará, em nenhuma hipótese, a potencialidade máxima, mesmo que deixe de incidir as limitações ao direito de construir antes vigentes.

Art. 219 A Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano – SMADES ou sua sucedânea deverá manter registro atualizado das transferências



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

ocorridas no Sistema Oficial de Georreferenciamento, do qual constem os imóveis transmissores e receptores, bem como os respectivos potenciais construtivos transferidos e recebidos.

Seção III
Da Ampliação de Potencial Construtivo

Art. 220 Desde que possua capacidade construtiva excedente, um lote poderá ter seu potencial construtivo ampliado, até o limite de adensamento máximo, por meio da aquisição onerosa junto ao órgão de Gerenciamento Urbano da Prefeitura Municipal de Cuiabá.

§ 1º A aquisição onerosa de que trata o *caput* deste artigo se fará, de acordo com o interesse público, devidamente manifestado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano – SMADES, por:

I – compra em espécie;

II – permuta por área preferencialmente localizada em Zona de Interesse Ambiental 3 – ZIA 3;

III – prestação de serviços ou fornecimento de materiais.

§ 2º A aquisição onerosa poderá ser efetuada por meio da combinação de mais de uma das modalidades previstas no parágrafo primeiro deste artigo.

§ 3º No caso de prestação de serviços, o município ou o interessado deverá apresentar os projetos executivos e as planilhas referenciadas com tabelas oficiais e encaminhar à Prefeitura Municipal de Cuiabá para sua devida análise, podendo as prestações de serviços ou o fornecimento de materiais serem realizados diretamente pelo empreendedor.

§ 4º Os projetos que envolvam a Aquisição Onerosa de Potencial Construtivo devem apresentar no requerimento a proposta de aquisição, contendo em anexo as seguintes informações adicionais:

- a) classificação da via ou vias públicas lindeiras ao imóvel;
- b) quadro de áreas relativas ao terreno;
- c) Potencial Construtivo;
- d) Capacidade Construtiva;
- e) Potencial Construtivo a ser ampliado.