



**ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ**

LEI COMPLEMENTAR N° 389 DE 03 DE NOVEMBRO DE 2015.

**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**

Art. 3º Esta Lei tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes em padrões dignos de conforto urbano-ambiental, por meio de intervenções que:

I – assegurem condições de convivência entre as diversas funções urbanas no Município de Cuiabá;

II – assegurem padrões mínimos e máximos de intensidade de Ocupação do Solo.



ESTADO DE MATO GROSSO CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

III – assegurem o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer para as presentes e futuras gerações.

Art. 4º Constituem objetivos estratégicos desta Lei:

I – facilitar sua compreensão por meio da simplificação de suas determinações;

II – ampliar as condições efetivas de gerenciamento urbano por meio de:

a) criação de mecanismos que permitam a participação comunitária na sua aplicação;

b) fortalecimento dos instrumentos de polícia administrativa.

III – utilização adequada dos imóveis urbanos;

IV – usos do solo compatíveis e convenientes à infraestrutura urbana;

V – manutenção das áreas urbanizadas;

VI – qualidade ambiental;

VII – redução da exposição da população a riscos de desastres.

Seção II Das Definições

Art. 5º Para efeito desta Lei, consideram-se as seguintes definições:

I – AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO: distância mínima entre a projeção de uma edificação e o eixo geométrico da via lindeira ao lote edificado;

II – ALINHAMENTO: linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e a via ou logradouro público;

III – ANÁLISE DE LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADE (ALA): análise realizada pelo órgão municipal responsável pela expedição dos Alvarás de Obras e de Localização de forma a compatibilizar os usos nas Zonas e que consiste na avaliação disposta nesta Lei das características impactantes de uma atividade ou empreendimento para o ambiente circunvizinho;

IV – ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL: parcela da área construída de uma edificação, computável nos cálculos de utilização da Capacidade Construtiva do Imóvel;

V – ÁREA CONSTRUÍDA NÃO COMPUTÁVEL: área construída não considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

VI – ÁREA INSTALADA: área, construída ou não, efetivamente ocupada por uma atividade ou empreendimento, sendo integrada, também, pelas áreas destinadas às estocagens diversas, secagens, lavagens, shows, feiras, exposição, eventos diversos e outras destinadas à realização de funções intrínsecas ao funcionamento da atividade ou empreendimento que ocupa a área em questão, excluindo-se as áreas de estacionamento de veículos destinadas ao público, usuário da edificação ou empreendimento;

VII – ÁREA LIVRE DE USO PÚBLICO: área de uso comum do povo, destinada à implantação de praças e parques públicos, também denominada de espaço livre, sistema de lazer ou praça, com, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) de sua área total com vegetação arbórea;

VIII – ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

IX – ASSENTAMENTOS IRREGULARES: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;

X – CALÇADA: parte da via segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins;

XI – CAPACIDADE CONSTRUTIVA – (CC): a maior área edificável em um lote levando-se em consideração a infraestrutura disponível na via;

XII – CAPACIDADE CONSTRUTIVA EXCEDENTE – (CCE): parcela da Capacidade Construtiva de um lote que ultrapassa seu Potencial Construtivo;

XIII – CERTIDÃO DE USO DO SOLO: instrumento que certifica a conformidade de uma determinada atividade com a zona na qual se localiza;

XIV – CERTIDÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO EXCEDENTE: documento expedido pelo setor de aprovação de projetos da Prefeitura Municipal de Cuiabá, que comprova a existência de potencial construtivo não utilizado no lote ou gleba do requerente, exclusivamente nos casos previstos nesta lei e de acordo com a expressa autorização do Município;

XV – CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS (HABITE-SE): instrumento que certifica a conformidade de determinada obra com a legislação municipal e autoriza a sua utilização;

XVI – CICLOFAIXA: parte da pista de rolamento destinada à circulação exclusiva de ciclos, delimitada por sinalização específica;



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

XVII – CICLOVIA: pista própria destinada à circulação de ciclos, separadas fisicamente do tráfego comum;

XVIII – CHÁCARAS DE RECREIO: os empreendimentos imobiliários resultantes do parcelamento do solo rural para fins urbanos;

XIX – COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: a relação entre a área edificada e a área total do lote;

XX – COEFICIENTE DE COBERTURA VEGETAL ARBÓREA: a relação entre a área que deverá ser preservada ou recuperada com maciço de vegetação arbórea e arbustiva e a área total de um lote ou gleba;

XXI – COEFICIENTE DE OCUPAÇÃO: a relação entre a área da projeção da edificação ou edificações no lote e a área do lote;

XXII – COEFICIENTE DE COBERTURA VEGETAL PAISAGÍSTICA: a relação entre a área que deverá ser mantida permeável com trabalhos paisagísticos e/ou cobertura com gramíneas e a área total de um lote ou gleba;

XXIII – COEFICIENTE DE PERMEABILIDADE: a relação da somatória entre o coeficiente de cobertura vegetal arbórea e o coeficiente de cobertura vegetal paisagística com a área do próprio lote;

XXIV – CONDOMÍNIO URBANÍSTICO: a divisão da área em unidades autônomas destinadas à edificação, as quais correspondem a frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedadas as de domínio público internamente ao perímetro do condomínio;

XXV – CONDOMÍNIO URBANÍSTICO INTEGRADO À EDIFICAÇÃO: a variante de condomínio em que a construção das edificações horizontais ou verticais é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XXVI – DECLIVIDADE: a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;

XXVII – DENOMINAÇÃO DE VIA: o ato do Poder Legislativo que denomina uma via considerada oficial pelo Poder Executivo Municipal;

XXVIII – DESDOBRO: subdivisão de um lote em novos lotes com acesso por via pública existente e que constituam novas unidades;

XXIX – DESIGNAÇÃO DE VIA: o ato do Poder Executivo Municipal que nomeia uma via não oficial, com objetivo de garantir direitos de cidadania;



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

XXX – DESMEMBRAMENTO: a subdivisão de glebas em lotes destinados à urbanização ou à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente ou planejado, desde que não implique na abertura de vias não planejadas, nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;

XXXI – EMBARGO: ato administrativo que determina a paralisação de uma obra no seu todo ou em parte ou a suspensão de uma atividade;

XXXII – EQUIPAMENTO PÚBLICO COMUNITÁRIO: os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, segurança, transporte, esporte, lazer e convívio social;

XXXIII – EQUIPAMENTOS COMUNS DE UM CONDOMÍNIO: são redes de infraestrutura, instalações ou edificações de propriedade coletiva e uso comum;

XXXIV – FAIXA *NON AEDIFICANDI*: área de terreno onde não será permitida qualquer construção;

XXXV – FAIXA SANITÁRIA: área *non aedificandi*, cujo uso está vinculado à servidão de passagem, para efeito de drenagem e captação de águas pluviais, ou ainda para rede de esgoto e água;

XXXVI – FRAÇÃO IDEAL: índice de participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico ou edificação de propriedade coletiva;

XXXVII – FRENTE DO LOTE: divisa lindeira à via oficial de circulação;

XXXVIII – GABARITO: a altura máxima de uma edificação, medida a partir do nível da rua em sua cota superior, no alinhamento do lote com qualquer via de acesso;

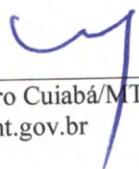
XXXIX – GLEBA: parcela de terreno no interior do perímetro urbano que ainda não sofreu parcelamento do solo para fins urbanos e com área superior a 30.000m² (trinta mil metros quadrados);

XL – HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – HIS: habitação voltada ao atendimento da população com renda familiar de até 03 (três) salários mínimos;

XLI – HABITAÇÃO UNIFAMILIAR: implantação de uma unidade habitacional por lote;

XLII – HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR: implantação de mais de uma unidade habitacional por lote, podendo ser horizontal ou vertical;

XLIII – HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR – HMP: habitação voltada ao atendimento de população com renda familiar entre 03 (três) e 06 (seis) salários mínimos;





**ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ**

XLIV – INFRAESTRUTURA URBANA: arruamento, os equipamentos públicos de abastecimento de água potável, coleta e tratamento de esgoto, rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, coleta de águas pluviais, redes de comunicação, pavimentação e arborização de vias públicas;

XLV – INFRAESTRUTURA URBANA MÍNIMA: arruamento, rede de distribuição de energia, iluminação pública e rede de distribuição de água potável;

XLVI – INFRAESTRUTURA URBANA BÁSICA: arruamento, rede de abastecimento de água potável, coleta e tratamento de esgoto sanitário, rede de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, sistema drenagem e de manejo de águas pluviais, pavimentação e arborização de vias públicas;

XLVII – LARGURA REAL DA VIA: a largura efetiva da via, incluindo o leito carroçável, o passeio adjacente e o canteiro central, medida perpendicularmente ao alinhamento da via, tendo como ponto referencial o centro da testada ou frente do lote no qual se dará a ocupação;

XLVIII – LEITO CARROÇÁVEL: a pista destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação, composta de uma ou mais faixas de rolamento;

XLIX – LICENÇA DE APROVAÇÃO DE PROJETO E DE EXECUÇÃO DE OBRA DE URBANIZAÇÃO DO SOLO: instrumento que aprova o projeto e licencia a execução da obra;

L – LICENÇA PARA LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO: instrumento que certifica a autorização outorgada pelo Poder Executivo para instalação e funcionamento de uma determinada atividade;

LI – LIMITE DE ADENSAMENTO (LA): é o coeficiente entre o Potencial Construtivo acrescido da Capacidade Construtiva excedente de um lote e sua área;

LII – LOTE: a parcela de terreno no interior do perímetro urbano resultante de parcelamento do solo para fins urbanos, ou terreno com área igual ou inferior a 30.000m² (trinta mil metros quadrados), com pelo menos um acesso por via oficial;

LIII – LOTEAMENTO: subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes;

LIV – LOTEAMENTO INTEGRADO À EDIFICAÇÃO OU CONJUNTO HABITACIONAL: a variante de loteamento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

LV – PARCELAMENTO INFORMAL: assentamento urbano, compreendendo as ocupações localizadas em propriedade particular ou pública, ocupadas,



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

predominantemente, para fins de moradia e implantados sem autorização do titular de domínio;

LVI – PARCELAMENTO IRREGULAR: subdivisão de glebas sem aprovação do Município de Cuiabá ou com o projeto devidamente aprovado, mas implantado em desconformidade com a sua aprovação ou, ainda, não registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis;

LVII – PADRÃO GEOMÉTRICO MÍNIMO: a largura mínima definida para cada classe de via;

LVIII – PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS: subdivisão de terras nas formas de loteamento, desmembramento ou desdobra;

LIX – PASSEIO PÚBLICO: parte da calçada ou da pista de rolamento, sendo neste último caso, separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas, quando desmontado, empurrando a bicicleta.

LX – PERÍMETRO URBANO: linha que delimita a Macrozona Urbana de Cuiabá;

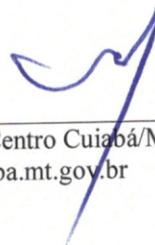
LXI – PLANO DE REGULARIZAÇÃO: urbanização de assentamentos irregulares, promovendo o projeto urbanístico para adequação de estrutura urbana existente, considerando as áreas destinadas para a habitação, as áreas de uso público para fins de lazer, institucionais e para instalação de áreas verdes, as vias de circulação existentes ou projetadas e as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica, entre outros, com normas diferenciadas tanto para o local a ser urbanizado, quanto para as áreas que devem atender a demanda excedente;

LXII – POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA: população com renda familiar de até 03 (três) salários mínimos;

LXIII – POTENCIAL CONSTRUTIVO: o coeficiente de aproveitamento definido para cada zona, que pode ser utilizado sem necessidade de ser adquirido da Prefeitura Municipal ou transferido do potencial construtivo não utilizado de terceiros;

LXIV – POTENCIAL CONSTRUTIVO EXCEDENTE (PCE): a parcela do Potencial Construtivo vinculado a um lote que ultrapasse a sua Capacidade Construtiva, passível de aquisição onerosa;

LXV – POTENCIAL CONSTRUTIVO NÃO UTILIZADO: a parcela do potencial construtivo não utilizado em imóveis tombados ou declarados de preservação permanente ou de proteção ambiental, desde que reconhecido o interesse público pelo órgão competente pelo gerenciamento urbano e respeitadas as regras previstas nesta Lei;





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

LXVI – QUOTA MÍNIMA DE TERRENO POR UNIDADE: área mínima de terreno para cada unidade construtiva;

LXVII – REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO: a Regularização Fundiária Sustentável de assentamentos informais, na qual não se caracteriza o interesse social, constituindo ação discricionária do Poder Público;

LXVIII – REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL: a regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados predominantemente por população de baixa renda, nos seguintes casos:

- a)** de área ocupada, de forma mansa e pacífica, há pelo menos 05 (cinco) anos;
- b)** de imóveis situados em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;
- c)** de áreas de interesse do Município para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social;
- d)** outras situações regulamentadas por meio de Lei Federal.

LXIX – REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social ou de interesse específico, que visem adequar os assentamentos informais preexistentes às conformações legais, de modo a garantir o direito social à moradia, ao pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e ao direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

LXX – REMEMBRAMENTO: a reunião de dois ou mais lotes para a formação de um único lote;

LXXI – TERMO DE VERIFICAÇÃO E CONCLUSÃO DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO: ato pelo qual o município e órgãos competentes, após a devida vistoria, certificam a execução correta das obras exigidas pela legislação competente;

LXXII – TERMO DE RECEBIMENTO DO LOTEAMENTO: ato pelo qual o município, após recebimento dos Termos de Verificação e Conclusão de Obras, certifica que o loteamento está concluído e apto para utilização;

LXXIII – TESTADA: comprimento da frente do lote ou gleba, medida entre as divisas laterais e no alinhamento da via pública ou via principal, no caso de lotes com mais de uma frente;

LXXIV – UNIDADE AUTÔNOMA OU IMOBILIÁRIA: unidade autônoma ou imobiliária destinada à edificação, resultante do condomínio urbanístico ou unidade imobiliária edificada, proveniente de edificação de uso coletivo;



ESTADO DE MATO GROSSO CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

LXXV – UNIDADE EVOLUTIVA: unidade de Habitação de Interesse Social – HIS, dispondo somente de sala, quarto e banheiro e com possibilidade de ampliação horizontal ou vertical, a partir da planta de edificação aprovada e entregue ao comprador da unidade;

LXXVI – URBANIZAÇÃO DO SOLO: qualquer forma de intervenção urbanística como loteamento, desmembramento, desdobra, remembramento ou condomínio urbanístico;

LXXVII – VAZIO URBANO: áreas parceladas ou não, constituídas dentro da divisão territorial oficial do Município (bairros), não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas e que, de alguma maneira, propicia um entrave ao adensamento, induzindo o espraiamento urbano e gerando impactos negativos socioeconômicos e espaciais;

LXXVIII – VIA OFICIAL DE CIRCULAÇÃO: aquela de uso público reconhecida como oficial pelo Município;

LXXIX – VISTORIA: diligência efetuada pelo Município, tendo por fim verificar as condições de uma obra ou atividade.

CAPÍTULO II DAS ZONAS URBANAS

Seção I Da Divisão da Macrozona Urbana do Município de Cuiabá

Art. 6º Para receber os diferentes tipos de Uso do Solo Urbano, a Macrozona Urbana do Município de Cuiabá fica dividida em 03 (três) Zonas de Uso:

I – Zona Urbana de Uso Múltiplo – ZUM;

II – Zona de Expansão Urbana – ZEX;

III – Zonas Urbanas Especiais – ZUE.

Art. 7º As Zonas Urbanas Especiais classificam-se em 13 (treze) subcategorias:

I – Zonas Predominantemente Residenciais – ZPR;

II – Zonas Centrais – ZC;

III – Zonas de Interesse Ambiental – ZIA;

IV – Zonas de Interesse Histórico – ZIH;

V – Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

VI – Zonas Especiais de Regularização Específica – ZERE;

VII – Zona de Restrição de Gabarito – ZRG;

VIII – Zona de Alto Impacto – ZAI;

IX – Zona Intermediária de Alto Impacto Não Segregável – ZINS;

X – Zonas de Corredores de Tráfego – ZCTR;

XI – Zona de Reserva de Corredores de Tráfego – ZRCT;

XII – Zonas de Influência de Torres de Comunicação – ZTC;

XIII – Zona de Segurança Hídrica – ZSH.

§ 1º Os lotes remembrados após a aprovação desta Lei, e que originalmente pertenciam a duas ou mais zonas de usos diferentes, não poderão passar a integrar somente uma das zonas consideradas, devendo obedecer, em cada porção do terreno, a zona de uso que sobre ele incide.

§ 2º As atividades e empreendimentos implantados no Centro Político-Administrativo deverão obedecer a Legislação Urbanística do Município de Cuiabá.

§ 3º A delimitação das Zonas Urbanas Especiais encontram-se definidas no Anexo I desta Lei.

Seção II
Da Zona de Uso Múltiplo – ZUM

Art. 8º A Zona Urbana de Uso Múltiplo é aquela recomendada à integração dos vários usos e atividades, desde que compatíveis com a vizinhança.

Art. 9º A Zona Urbana de Uso Múltiplo é definida pela Macrozona Urbana do Município de Cuiabá, excluindo-se a Zona de Expansão Urbana e as Zonas Urbanas Especiais.

Art. 10 Na Zona Urbana de Uso Múltiplo não será permitido o licenciamento de atividades e empreendimentos da subcategoria Alto Impacto Segregável.

Art. 11 A aprovação de atividades ou empreendimentos da categoria Médio Impacto fica condicionada ao atendimento das exigências da Análise de Localização e Atividade.