



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

**LEI COMPLEMENTAR Nº 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 30.000m<sup>2</sup> (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 30.000m<sup>2</sup> (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 desdobro;

**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, desdobro, 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 lembrados 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.