



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

§ 5º Constatada pelo órgão municipal competente pela aprovação de projetos a correção das informações apresentadas, e aprovado tecnicamente o projeto, será emitida guia para pagamento do Potencial Construtivo a ser ampliado.

§ 6º Quando a aquisição onerosa se der por compra em espécie, o interessado, para a emissão do Alvará de Obras, apresentará a guia devidamente recolhida pelo órgão ou unidade da rede bancária devidamente autorizada pela Prefeitura Municipal, sendo permitido o parcelamento da aquisição, desde que o valor esteja integralmente pago até a emissão do Habite-se.

§ 7º As formas e procedimentos do parcelamento a que se refere o § 6º serão regulamentadas por Decreto do Chefe do Poder Executivo.

§ 8º Quando a quitação se der por permuta de área preferencialmente localizada em Zona de Interesse Ambiental 3 – ZIA 3 será obedecido o seguinte procedimento:

I - o interessado informará as especificidades do imóvel no requerimento de que trata o § 4º deste artigo, acrescentando em anexo as seguintes informações sobre o imóvel com o qual será feita a permuta:

- a) cópia da escritura do imóvel;
- b) croqui do imóvel com indicações das vias públicas lindeiras e tipo de Zona Especial de Uso em que está situado;
- c) as informações contidas no § 4º deste artigo.

II – com base nas informações definidas no inciso I deste parágrafo, o órgão municipal competente pela aprovação de projetos fará os cálculos conforme estabelece o artigo 207 desta Lei, observando-se:

- a) quando a permuta for suficiente para a quitação da Aquisição Onerosa de Potencial Construtivo requerida, será emitido recibo pelo órgão municipal competente pela aprovação de projetos, assinado pelo Secretário responsável, que será anexado ao processo;
- b) não sendo a permuta suficiente para a quitação da Aquisição Onerosa de Potencial Construtivo requerida, será expedida guia para pagamento do valor restante, obedecendo os mesmos procedimentos descritos nos §§ 5º e 6º deste artigo.

III – O órgão municipal competente pela aprovação de projetos informará oficialmente ao órgão responsável pelo Cadastro Imobiliário Municipal a aquisição da área pela Prefeitura em decorrência da permuta efetuada, anexando cópia da referida comunicação ao processo.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

§ 9º O interessado providenciará junto aos respectivos Cartórios de Registros de Imóveis a devida transferência do imóvel dado em pagamento da aquisição onerosa, sendo a cópia da escritura pública considerada documento indispensável à continuidade do processo de aprovação do projeto.

§ 10 Na hipótese dos valores referentes à prestação de serviços não integralizar o valor do potencial construtivo excedente, serão obedecidos os mesmos procedimentos estabelecidos na alínea *b* do inciso II do § 7º deste artigo.

§ 11 O cumprimento dos trâmites aqui estabelecidos é condição para prosseguimento de processo de aprovação do projeto e da expedição do alvará de obras, exceto no caso de parcelamento do pagamento em dinheiro da aquisição onerosa.

§ 12 Estão habilitados aos benefícios desta Lei os imóveis que estiverem adimplentes com os tributos municipais e em consonância com a legislação urbanística e de patrimônio histórico.

Art. 221 A aquisição onerosa por compra em espécie se fará com base no valor venal do metro quadrado estabelecido pela planta genérica de valores, atualizada até a data da aquisição, multiplicado pelo Potencial Construtivo Excedente.

Parágrafo único. O valor de que trata o *caput* deste artigo será pago em moeda corrente no ato da aquisição da ampliação do potencial construtivo e anteriormente à emissão do Alvará de Obras, sendo permitido o parcelamento da aquisição, desde que o valor esteja integralmente pago até a emissão do Habite-se, na forma do Decreto a que menciona o § 7º do artigo 220 desta Lei.

Art. 222 A aquisição onerosa por troca se fará com a transferência de potencial construtivo excedente da propriedade do imóvel do interessado em valor venal equivalente ao potencial construtivo em área preferencialmente em Zona de Interesse Ambiental 3 – ZIA 3.

Art. 223 A aquisição onerosa por prestação de serviços ou fornecimento de material, por meio de execução, pelo interessado, de obras de infraestrutura urbana no valor equivalente ao valor do potencial construtivo adquirido, se fará após aprovação dos projetos de infraestrutura pela Secretaria Municipal de Obras Públicas.

Art. 224 Os recursos provenientes da aquisição onerosa de potencial construtivo serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 225 O potencial construtivo de um imóvel de interesse histórico ou ambiental, devidamente tombado por órgão municipal, estadual ou federal competente, ou protegido por lei, poderá ser transferido para outro imóvel, total ou parcialmente, conforme o potencial construtivo excedente.

Seção IV
Do Direito de Preempção



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

Art. 226 O Direito de Preempção confere ao poder público municipal a preferência para a aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, no caso deste necessitar de áreas para:

- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos habitacionais;
- III – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VI – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico.

Art. 227 O direito de preempção será exercido nos termos das disposições contidas no Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 228 O Poder Público Municipal delimitará, por meio de lei municipal específica, com base nas diretrizes do Plano Diretor, as áreas em que concretamente incidirá o direito de preempção, definindo procedimentos e fixando prazos de vigência, que não poderão exceder a 5 (cinco) anos, renováveis por igual período.

Seção V

Do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo – IPTU Progressivo

Art. 229 Ficam instituídos, no âmbito do Município de Cuiabá, os instrumentos para que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado promova o seu adequado aproveitamento, conforme denido na presente legislação.

Parágrafo único. Equiparam-se a proprietários os titulares de direitos reais, tais como os superficiários, os posseiros em condições de adquirir a propriedade mediante usucapião, os enfiteutas e os compromissários compradores, cujo compromisso de compra e venda esteja registrado ou não.

Art. 230 Para fins do disposto no artigo 229, são passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias:

- I – as glebas, inclusas no perímetro urbano, servidas por meio de infraestrutura urbana mínima e pavimentação;



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

II – os lotes urbanos servidos por meio de infraestrutura urbana mínima e pavimentação;

III – as edificações que, a critério do Município, por meio de estudo fundamentado, não estão cumprindo sua função social;

IV - os lotes não edificados com área superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e as glebas que não atingirem a taxa de ocupação mínima de 0,10 (dez) centésimos.

Parágrafo único. Para os loteamentos, deverá ser observado, como regra para aplicação do instrumento previsto neste artigo, o decurso do prazo de mais de 10 (dez) anos da data do seu recebimento pelo Município.

Art. 231 Ficam excluídos da obrigação estabelecida no artigo 230 desta Lei os imóveis ocupados por atividades econômicas que não exijam edificações para o exercício de suas finalidades, tais como:

I – estações de modais de transportes urbanos;

II – terminais de logística;

III – transportadoras e garagem de veículos de transporte de passageiros;

IV – depósitos de material de construção a céu aberto;

V – terreno ou gleba vinculado à oferta de vagas de estacionamento de outra atividade econômica no entorno, nos limites estabelecidos pelo órgão municipal de circulação e trânsito quando do licenciamento;

VI – pátios de manobra e estacionamento de empresas de transporte;

VII – pátios descobertos de depósito ou manobra de *containers*, quando inerentes à atividade econômica licenciada para o imóvel;

VIII – linhas de transmissão de energia ou dados, trilhos e assemelhados, quando operados por concessionárias ou permissionárias de serviços públicos ou característicos da atividade econômica licenciada para o imóvel;

IX – equipamentos industriais como fornos, tanques de combustíveis, dutos e assemelhados, quando inerentes à atividade econômica licenciada para o imóvel;

X – quadras, piscinas e outras áreas de lazer descobertas, quando constituírem a atividade econômica licenciada para o imóvel;

XI – fabricação de estruturas pré-moldadas de concreto, artefatos de cimento e preparação de massa de concreto e argamassa para uso na construção civil;



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

XII – estação ou equipamentos de captação, tratamento e distribuição de água e esgoto;

XIII – áreas de transbordo e triagem de resíduos da construção civil pública ou privada;

XIV – terrenos sujeitos a inundações;

XV – outras atividades econômicas lícitas similares que serão definidas pelo Município de Cuiabá.

§ 1º Ficam igualmente excluídos da obrigação estabelecida por esta Lei os terrenos ou lotes:

I – ocupados por clubes ou associações de classe;

II – que estejam exercendo função ambiental essencial, atestada pelo órgão de gestão ambiental do Município;

III – de interesse do patrimônio cultural, tombados, provisória ou definitivamente, por órgão competente;

IV – localizados, internamente, aos perímetros de operações urbanas consorciadas;

V – que possuam áreas tecnicamente consideradas *non aedificandi*;

VI – que possuam áreas ambientalmente protegidas;

VII – condomínios urbanísticos.

§ 2º As áreas ambientalmente protegidas referenciadas no inciso VI do §1º deste artigo compreendem:

I – as Áreas de Preservação Permanente, áreas livres de uso público, áreas de uso restrito e áreas verdes urbanas estipuladas pela Lei Federal nº 12.651, de 25 de março de 2012, e pela Lei Complementar n.º 004, de 24 de dezembro de 1992;

II – as unidades de conservação especificadas na Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, e na Lei Complementar n.º 004, de 24 de dezembro de 1992;

III – os lotes ou os terrenos inseridos em Zona de Interesse Ambiental – ZIA.

Art. 232 Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, será aplicado sobre os imóveis notificados o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

– IPTU Progressivo, mediante a majoração anual e consecutiva da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos, até o limite máximo de 10% (dez por cento), da seguinte forma:

I – 4% (quatro por cento) no primeiro ano;

II – 6% (seis por cento) no segundo ano;

III – 8% (oito por cento) no terceiro ano;

IV – 9% (nove por cento) no quarto ano;

V – 10% (dez por cento) no quinto ano.

§ 1º A aplicação da alíquota progressiva ocorrerá no exercício seguinte ao da data do descumprimento das obrigações e prazos contidos nesta Lei Complementar e cessará no exercício seguinte da data do adimplemento, incidindo a alíquota prevista no Código Tributário Municipal.

§ 2º A alíquota progressiva voltará a incidir quando ocorrer novo descumprimento de prazo, e será aplicada a alíquota seguinte ao do anterior descumprimento.

§ 3º Quando ocorrer o cumprimento fora do prazo das obrigações previstas nesta Lei Complementar, dentro do mesmo exercício, ainda assim, incidirá a alíquota progressiva no exercício seguinte.

§ 4º Será mantida a cobrança do imposto pela alíquota majorada até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou até que ocorra a sua desapropriação.

§ 5º É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo de que trata esta Lei Complementar.

§ 6º Os instrumentos de promoção do adequado aproveitamento de imóveis, nos termos desta Lei Complementar, aplicam-se, inclusive, àqueles que possuem isenção da incidência do IPTU.

§ 7º Observadas às alíquotas previstas neste artigo, aplica-se ao IPTU Progressivo a legislação tributária vigente no Município de Cuiabá.

§ 8º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas nesta Lei Complementar, no exercício seguinte.

Art. 233 São áreas prioritárias para incidência de IPTU Progressivo:



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

I – áreas caracterizadas como vazios urbanos inseridas dentro do perímetro da Avenida Miguel Sutil, inclusive considerando o seu prolongamento até a Avenida Manoel José de Arruda;

II – áreas caracterizadas como vazios urbanos inseridas na Zona de Corredor de Tráfego 1 e que sejam servidas por infraestrutura urbana mínima e pavimentação.

Seção VI

Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios

Art. 234 Os proprietários dos imóveis localizados no perímetro urbano do Município de Cuiabá e que não atendam à sua função social, serão notificados pela Prefeitura Municipal de Cuiabá para promover o adequado aproveitamento dos imóveis.

§ 1º Para aplicação do instrumento do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Poder Executivo Municipal expedirá notificação, acompanhada de Laudo Técnico que ateste a situação do imóvel como não edificado, subutilizado ou não utilizado.

§ 2º O Laudo Técnico, que será elaborado por servidor do Poder Executivo Municipal, será embasado em vistorias técnicas.

§ 3º O laudo técnico será supervisionado pela Secretaria incumbida da fiscalização da ordem urbanística.

§ 4º O Laudo Técnico conterá todas as informações necessárias à identificação do imóvel como não edificado, subutilizado ou não utilizado.

§ 5º A listagem de imóveis ou localidades, objeto do parcelamento, edificação e utilização compulsória, será elaborada em etapas subsequentes, em conformidade com as prioridades do Município, por meio de notificação a ser estabelecida nos termos definidos em Decreto Municipal.

§ 6º A notificação, a ser realizada por funcionário do órgão competente do Poder Público Municipal, far-se-á:

I – ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração, da seguinte forma:

a) pessoalmente, para os proprietários que residam no Município de Cuiabá;

b) por carta registrada, com aviso de recebimento, quando o proprietário for residente fora do território do Município de Cuiabá;

c) por edital, quando frustrada, por 03 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista nas alíneas *a* e *b* do inciso I deste artigo.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

§ 7º A notificação referida no *caput* deste artigo deverá ser averbada, pelo Município de Cuiabá, às expensas do proprietário diretamente ou mediante reembolso, na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 8º Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe esta Lei Complementar, caberá ao Município de Cuiabá efetuar o cancelamento da averbação tratada no § 7º deste artigo às expensas do proprietário diretamente ou mediante reembolso.

Art. 235 Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de 1 (um) ano a partir do recebimento da notificação, comunicar à Prefeitura Municipal uma das seguintes providências:

I – início da utilização do imóvel;

II – protocolo de um dos seguintes pedidos:

a) alvará de aprovação de projeto de parcelamento de solo;

b) alvará de obras.

Art. 236 As obras de parcelamento ou edificação referidas no inciso II do artigo 230 desta Lei Complementar deverão iniciar-se no prazo máximo de 2 (dois) anos, a partir da expedição do alvará de aprovação do projeto de parcelamento do solo ou alvará de obras.

Art. 237 O proprietário terá o prazo de até 5 (cinco) anos no caso previsto no inciso I do artigo 235 desta Lei Complementar para comunicar a conclusão do parcelamento do solo, da edificação do imóvel ou da primeira etapa de conclusão de obras no caso de empreendimentos de grande porte.

§ 1º Em caso de atividade e empreendimento de grande porte, poderá a obra ou a instalação da atividade ser realizada em etapas, porém, a aprovação do projeto deverá ser total.

§ 2º Consideram-se atividade ou empreendimento de grande porte os integrantes da subcategoria de Alto Impacto, nos termos definidos nesta Lei.

Art. 238 As obrigações de edificação, parcelamento ou utilização, acompanham, sem interrupção de quaisquer prazos, a transmissão do imóvel por ato intervivos ou causa *mortis*.

Seção VII

Da Desapropriação Mediante Pagamento Da Dívida Pública

Art. 239 Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

compulsórios, o Município poderá desapropriar o imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

Parágrafo único. Os títulos da dívida pública terão prévia autorização pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais, nos termos do art. 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001.

Art. 240 Após a desapropriação referida no artigo 239 desta Lei Complementar, a Prefeitura do Município de Cuiabá deverá, no prazo máximo de 10 (dez) anos, contados a partir da incorporação ao patrimônio público, proceder ao adequado aproveitamento do imóvel.

§ 1º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pela Prefeitura do Município de Cuiabá ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se as formalidades da legislação vigente.

§ 2º Ficam mantidas para o adquirente ou para o concessionário de imóvel, nos termos do §1º deste artigo, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei Complementar.

Art. 241 Os prazos estabelecidos serão computados, excluindo-se o dia do início e incluindo-se o do vencimento.

§ 1º Considera-se prorrogado o prazo para o primeiro dia útil, se o vencimento ocorrer em feriado ou em dia que não houver expediente na Administração Pública Municipal.

§ 2º A contagem dos prazos começa no primeiro dia útil após a notificação ou a circulação do edital.

Art. 242 O Poder Executivo Municipal regulamentará esta Lei Complementar no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a partir da data da sua publicação.

Seção VIII

Do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV

Art. 243 Entende-se por Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, o estudo realizado pelo proprietário ou empreendedor, que analisa os impactos que determinado empreendimento ou atividade tem em sua área de influência, listando-os de acordo com categoria e grau de impacto sob as condições ambientais, urbanísticas e sociais do tecido urbano e da população diretamente atingida.

Art. 244 Entende-se por Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, o relatório que enumera os impactos detectados pelo Estudo de Impacto de Vizinhança, e que propõe medidas mitigadoras ou compensatórias para cada impacto gerado, mostrando, além disso, as



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

soluções técnicas que serão utilizadas na mitigação e compensatórias dos impactos, e qual será o impacto residual após a aplicação das medidas mitigadoras.

Art. 245 O Estudo de Impacto de Vizinhança é regulamentado pela presente Lei, observadas, no que couber, as legislações federal e estadual pertinentes.

Art. 246 A instalação de atividades de Alto Impacto Não Segregável ficam sujeitas à realização do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, conforme as disposições desta Lei, não havendo necessidade de EIV/RIV para empreendimentos localizados na Zona de Alto Impacto – ZAI.

Parágrafo único. As obras públicas que se enquadrarem na necessidade de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV terão suas diretrizes definidas pela Câmara Técnica de Gestão Urbanística e Ambiental da Prefeitura de Cuiabá.

Art. 247 O interessado na implantação de atividade ou empreendimento classificado como Alto Impacto Não Segregável, onde houver exigência de EIV/RIV, deverá apresentar à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano - SMADES ou sua sucedânea, requerimento em 2 (duas) vias para a obtenção do Termo de Referência, com a finalidade de abertura de processo, contendo no mínimo:

I – descrição e natureza da atividade ou empreendimento, bem como: área construída, área construída computável, população fixa, população flutuante, acessos, número de vagas de estacionamento para usuários e visitantes;

II – identificação do interessado e dos profissionais responsáveis;

III – planta de situação, localização e levantamento planialtimétrico georeferenciado do imóvel com dimensões e área do terreno, indicando claramente a localização de corpos hídricos, nascentes e vias existentes e planejadas adjacentes ao empreendimento.

Parágrafo único. O Município poderá solicitar informações complementares, caso entenda que as informações fornecidas/exigidas são insuficientes para a emissão do Termo de Referência solicitado.

Art. 248 O Estudo de Impacto de Vizinhança e o Relatório de Impacto de Vizinhança deverão ser elaborados por profissionais habilitados e apresentado de forma objetiva e adequada à sua compreensão, e as informações devem ser traduzidas em linguagem acessível, ilustradas por imagens georreferenciadas, por mapas, cartas, quadros, gráficos e demais técnicas de comunicação visual, de modo que se possa entender a atividade ou empreendimento, bem como as consequências de sua implantação sobre o espaço urbano.

Art. 249 Tomando como base o Termo de Referência, o interessado deverá apresentar à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano – SMADES ou sua sucedânea, o Estudo de Impacto de Vizinhança e o Relatório de Impacto de Vizinhança, contendo todas as medidas que mitiguem ou compensem os impactos causados.