



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA

ESTADO DE MATO GROSSO

Ofício Nº 080/2025/GP-AB

Água Boa, 13 de março de 2025.

À Sua Excelência a Senhora
Vereadora
REJANE SCHNEIDER GARCIA
Presidente da Câmara Municipal
Água Boa-MT

Senhora Presidente,

Sirvo-me do presente para submeter à apreciação dessa Augusta Casa Legislativa, **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 250/2025**, de 13 de março de 2025, que *"Altera a Lei Complementar nº 179/2022 e Seus Anexos, de 26 de dezembro de 2022, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Água Boa e dá outras providências."*, acompanhado da respectiva mensagem, para análise e aprovação do plenário dessa casa.

Atenciosamente,

MARIANO KOLANKIEWICZ FILHO

Prefeito Municipal

Câmara Municipal de Água Boa - MT



PROTOCOLO GERAL 242/2025
Data: 13/03/2025 - Horário: 17:10
Legislativo - PLC 250/2025

Água Boa, 13 de março de 2025
Mariano Kolankiewicz Filho
Nº 123



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA

ESTADO DE MATO GROSSO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 250/2025

"Altera a Lei Complementar nº 179/2022 e Seus Anexos, de 26 de dezembro de 2022, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Água Boa e dá outras providências."

O PREFEITO MUNICIPAL DE ÁGUA BOA, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º A Lei Complementar nº 179/2022, de 26 de dezembro de 2022, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 39 - Zona de Atenção Urbanística – Controle (Z.A.U. - c) ...

...

XI – Afastamentos Laterais Mínimos de 1,50m.

Art. 40 - Zona de Atenção Urbanística – Social (Z.A.U. -s) ...

...

X – Afastamentos Laterais Mínimos de 1,50m, conforme código de obras.

"Art. 41 ...

I - A área mínima do lote será de 450,00 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados);

II - A frente mínima do lote será de 10,00 m (Dez metros), para lotes em ruas simples. 12,00m (Doze Metros) para lotes situados em avenidas.

...

"Art. 41A. Nos novos empreendimentos situados na Zona de Estímulo ao Desenvolvimento (Z.E.D.), será permitida a destinação de até 20% (vinte por cento) dos lotes com área mínima de 300,00 m² (trezentos metros quadrados)."

"Art. 44A. Nos bairros, Primavera, Vila Nova e Cristalino, fica autorizado o desmembramento de lotes com área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00 m (cinco metros), desde que sejam atendidos os seguintes requisitos:

I - O lote a ser desmembrado deve obrigatoriamente conter uma edificação já existente, de baixo padrão, com área mínima de 40,00 m² (quarenta metros quadrados);

II - Os lotes resultantes do parcelamento deverão prever obrigatoriamente a construção de uma edificação com área mínima de 50,00 m² (cinquenta metros quadrados);

III - Deverá ser respeitado o recuo frontal mínimo de 5,00 m (cinco metros);

IV - As construções nos lotes resultantes do parcelamento deverão respeitar as normas urbanísticas vigentes, sendo vedada a edificação nas divisas desses lotes."

Art. 2º Altera-se os anexos conforme constantes nesta lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA

ESTADO DE MATO GROSSO

Art. 3º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

(Assinaturas Pagina 3 Referente a página 2 do - PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 250/2025)

Gabinete do Prefeito Municipal de Água Boa - MT, 13 de março de 2025


MARIANO KOLANKIEWICZ FILHO
Prefeito Municipal


Carlos Eduardo Trautmann
Secretaria Municipal De Planejamento, Obras E Engenharia

Carlos Eduardo Trautmann
Secretário Municipal de
Planejamento, Obras e Engenharia



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 1.4 – TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS Z.A.U.-c

NOME: Zona de Atenção Urbanística – Controle		SIGLA	Z.A.U.-c
Princípios Urbanísticos			
Compatibilidade de vizinhança		Segurança urbana e pedonal	
Aprazibilidade da paisagem		Sociabilidade da vizinhança	
Usos Compatíveis (<i>Lista referencial. Deve-se vislumbrar também atividades similares</i>)			
Residenciais		(Casas, Condomínios, Hotéis, Motéis, Albergues)	
Comercio/serviços leve e médio		(Escritórios, Supermercados, Restaurantes)	
Usos Incompatíveis (<i>Lista referencial. Deve-se vislumbrar também atividades similares</i>)			
Atividade fabril ou de transformação		(Indústrias em geral, Abatedouros, Curtume, Olaria)	
Atividades logísticas		(Galpões, Garagens)	
Parâmetros Urbanísticos			
Parcelamento do Solo	Área mínima do lote	200,00m²	
	Frente mínima do lote	10,00m	
	Área para Equipamento Público Comunitário	10%	
	Área Livre de Uso Público	10%	
Parâmetros Edilícios			
Edificação Civil	Coeficiente de Adensamento Construtivo	0,75	
	Coeficiente Suplementar de Adensamento Oneroso	0,75	
	Taxa de Ocupação Habitável Máximo	75%	
	Taxa de Ajardinamento do Lote Mínimo	25%	
	Afastamento Frontal Mínimo	3,00m	
	Afastamentos Laterais Mínimos	1,50	
Responsabilidade urbanística			
Obediência à legislação vigente		Evitar impactos no sistema viário	
Solicitar licenças adequadas		Observância de leis ambientais	
Ônus exclusivo pela infraestrutura necessária			
Efeito Social			
Manutenção da ordem urbanística		Eficiência dos recursos investidos	
Segurança ao cotidiano urbano		Controle do espraiamento	



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 1.5 – TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS Z.A.U.-s

NOME:	Zona de Atenção Urbanística – Social	SIGLA	Z.A.U.ºs
Princípios Urbanísticos			
Direito à moradia		Segurança urbana	
Direito à terra urbanizada		Assistência na aquisição da moradia própria	
Usos Compatíveis (<i>Lista referencial. Deve-se vislumbrar também atividades similares</i>)			
Residenciais		(Casas, Condomínios, Hotéis, Motéis, Albergues)	
Comercio/serviços leve e médio		(Escritórios, Supermercados, Restaurantes)	
Usos Incompatíveis (<i>Lista referencial. Deve-se vislumbrar também atividades similares</i>)			
Atividade fabril ou de transformação		(Indústrias em geral, Abatedouros, Curtume, Olaria)	
Atividades logísticas		(Galpões, Garagens)	
Parâmetros Urbanísticos			
Parcelamento do Solo	Área mínima do lote		180,00m²
	Frente mínima do lote		8,00m
	Área para Equipamento Público Comunitário		10%
	Área Livre de Uso Público		15%
Parâmetros Edilícios			
Edificação Civil	Coeficiente de Adensamento Construtivo		2,0
	Coeficiente Suplementar de Adensamento Oneroso		0
	Taxa de Ocupação Habitável Máximo		80%
	Taxa de Ajardinamento do Lote Mínimo		20%
	Afastamento Frontal Mínimo		1,50m
	Afastamentos Laterais Mínimos		1,50m
Responsabilidade urbanística			
Obediência à legislação vigente		Evitar impactos no sistema viário	
Solicitar licenças adequadas		Observância de leis ambientais	
Efeito Social			
Manutenção da ordem urbanística		Eficiência dos recursos investidos	
Segurança ao cotidiano urbano			



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 1.6 – TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS Z.E.D.

NOME:	Zona de Desenvolvimento	Estímulo ao	SIGLA	Z.E.D.
Princípios Urbanísticos				
Eficiência operacional		Segurança urbana		
Eficácia gerencial		Segurança ambiental		
Usos Compatíveis (<i>Lista referencial. Deve-se vislumbrar também atividades similares</i>)				
Atividades logísticas		(Galpões, Garagens)		
Residenciais		(Hotéis, Motéis, Albergues)		
Usos Incompatíveis (<i>Lista referencial. Deve-se vislumbrar também atividades similares</i>)				
Atividade fabril ou de transformação		(Indústrias em geral, Abatedouros, Curtume, Olaria)		
Parâmetros Urbanísticos				
Parcelamento do Solo	Área mínima do lote			450,00m ²
				10,00m ^[A]
	Frente mínima do lote			12,00m ^[B]
	Área para Equipamento Público Comunitário			5%
	Área Livre de Uso Público			10%
Parâmetros Edilícios				
Edificação Civil	Coeficiente de Adensamento Construtivo			1,0
	Coeficiente Suplementar de Adensamento Oneroso			1,0
	Taxa de Ocupação Habitável Máximo			90%
	Taxa de Ajardinamento do Lote Mínimo			10%
	Afastamento Frontal Mínimo			0,00m
	Afastamentos Laterais Mínimos			2,00 m ²
Responsabilidade urbanística				
Obediência à legislação vigente		Evitar impactos no sistema viário		
Solicitar licenças adequadas		Combater impactos ambientais decorrentes		
Realizar inspeção predial a cada 05 anos				
Efeito Social				
Manutenção da ordem urbanística		Segurança ao cotidiano urbano		
Eficiência dos recursos investidos		Eficiência da capacidade das infraestruturas		

[A] 10,00m para lotes localizados em vias locais.

[B] 12,00m para lotes localizados em avenidas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 1.8 – TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS Z.E.U.-e

NOME:	Zona de Estímulo à Urbanização - Expansão	SIGLA	Z.E.U.-e
Princípios Urbanísticos			
Compatibilidade de vizinhança	Segurança urbana e pedonal		
Apazibilidade da paisagem	Sociabilidade da vizinhança		
Usos Compatíveis (<i>Lista referencial. Deve-se vislumbrar também atividades similares</i>)			
Residenciais	(Casas, Condomínios, Hotéis, Motéis, Albergues)		
Comercio/serviços leve e médio	(Oficinas, Escritórios, Supermercados, Restaurantes)		
Usos Incompatíveis (<i>Lista referencial. Deve-se vislumbrar também atividades similares</i>)			
Atividade fabril ou de transformação	(Indústrias em geral, Abatedouros, Curtume, Olaria)		
Atividades logísticas	(Galpões, Garagens)		
Parâmetros Urbanísticos			
Parcelamento do Solo	Área mínima do lote	200,00m ²	
	Frente mínima do lote	10,00m ^[A] /12,00m ^[B]	
	Área para Equipamento Público Comunitário	5%	
	Área Livre de Uso Público	10%	
Parâmetros Edilícios			
Edificação Civil	Coeficiente de Adensamento Construtivo	0,75	
	Coeficiente Suplementar de Adensamento Oneroso	0,75	
	Taxa de Ocupação Habitável Máximo	75%	
	Taxa de Ajardinamento do Lote Mínimo	25%	
	Afastamento Frontal Mínimo	3,00m	
	Afastamentos Laterais Mínimos	1,50	
Responsabilidade urbanística			
Obediência à legislação vigente	Evitar impactos no sistema viário		
Solicitar licenças adequadas	Observância de leis ambientais		
Efeito Social			
Manutenção da ordem urbanística	Eficiência dos recursos investidos		
Segurança ao cotidiano urbano	Controle do espraiamento		

[A] 10,00m para lotes localizados em vias locais.

[B] 12,00m para lotes localizados em avenidas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA

ESTADO DE MATO GROSSO

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 250/2025

O presente **Projeto de Lei Complementar** tem como objetivo promover uma **melhoria urbanística significativa** nos Bairros **Vila Nova e Cristalino**, permitindo o **parcelamento de lotes** com área mínima reduzida, desde que respeitados critérios que assegurem a qualidade das edificações e a organização do espaço urbano.

Atualmente, Água Boa enfrenta um **grave déficit habitacional**, o que impacta diretamente o acesso à moradia digna, especialmente para a população de baixa e média renda. Ao possibilitar o desmembramento de lotes maiores em terrenos menores, a medida busca **aumentar a oferta de imóveis**, tornando o acesso à casa própria mais viável e estimulando o desenvolvimento do mercado imobiliário local.

Além disso, a exigência de **padrões mínimos de construção** e a **proibição de edificações nas divisas** garantem que os novos lotes criados com o parcelamento resultem em uma **melhoria urbanística** e na valorização da área. Ao determinar um **recuo frontal mínimo**, a **obrigatoriedade de garagem** e a **construção de edificações com área mínima predefinida**, o projeto visa assegurar uma ocupação ordenada e harmoniosa dos espaços urbanos, evitando adensamentos desordenados e garantindo melhores condições de habitabilidade.

A medida também impulsiona a **renovação da infraestrutura urbana** dessas regiões, promovendo uma ocupação do solo mais eficiente e sustentável. Com a crescente demanda por moradias, é essencial que o município adote políticas que incentivem o **aproveitamento adequado dos terrenos** sem comprometer a qualidade de vida dos moradores e sem sobrecarregar a infraestrutura pública existente.

Dessa forma, este Projeto de Lei Complementar apresenta-se como uma **resposta concreta ao déficit habitacional de Água Boa**, promovendo uma **expansão urbana planejada e de qualidade**. Ao viabilizar novos imóveis sem comprometer a estética e a funcionalidade dos bairros, a proposta atende tanto aos interesses da população quanto às diretrizes do **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano**.

Diante do exposto, **contamos com o apoio dos nobres vereadores para a aprovação desta medida**, visando ao desenvolvimento sustentável do município e à garantia do direito à moradia digna para a população de Água Boa.

Gabinete do Prefeito Municipal de Água Boa - MT, 13 de Março de 2025.

MARIANO KOLANKIEWICZ FILHO

Prefeito Municipal

Carlos Eduardo Trautmann
Carlos Eduardo Trautmann

Secretaria Municipal De Planejamento, Obras E Engenharia

Carlos Eduardo Trautmann
Secretário Municipal de
Planejamento, Obras e Engenharia