



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA

## ESTADO DE MATO GROSSO

Ofício N° 24/2026/GP-AB

Água Boa, 25 de fevereiro de 2026.

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 de Leis, o Projeto de Lei nº 1919, que **“Altera a Lei Complementar nº 192, de 10 de junho de 1991, que dispõe sobre o Parcelamento de Solo para fins urbanos no Município de Água Boa.”**, para análise e aprovação do plenário desta casa.


Atenciosamente,

  
**MARIANO KOLANKIEWICZ FILHO**  
Prefeito Municipal

Câmara Municipal de Água Boa - MT



PROTOCOLO GERAL 163/2026  
Data: 25/02/2026 - Horário: 17:05  
Legislativo

  
Angra Jackessely M. Salgado  
Matrícula 00123



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA

## ESTADO DE MATO GROSSO

LEI Nº \_\_\_\_\_, DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.  
(Projeto de Lei nº 1919, de 25 de fevereiro de 2026, do Executivo).

**“Altera a Lei nº 192, de 10 de junho de 1991, que dispõe sobre o Parcelamento de Solo para fins urbanos no Município de Água Boa.”**

**MARIANO KOLANKIEWICZ FILHO**, Prefeito do Município de Água Boa, Estado de Mato Grosso, no uso das atribuições que lhe são atribuídas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão ordinária de ....., aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

**Art. 1º** A Lei nº 192, de 10 de junho de 1991, passa a vigorar com as seguintes alterações:

**“Art. 33-A.** Nos empreendimentos caracterizados como **Condomínio de Lotes**, a emissão de **Alvará de Construção** para edificações em lotes individuais poderá ocorrer **antes da conclusão integral** das obras de infraestrutura interna do empreendimento e **independentemente da emissão do TVEO**, desde que comprovada, por vistoria do órgão municipal competente, a execução mínima de:

- I – **terraplenagem**;
- II – **abertura de vias internas**;
- III – **locação de quadras e lotes**, conforme o projeto urbanístico aprovado.

§ 1º A emissão do Alvará de Construção na forma do caput **não implica** aceite, recebimento, homologação ou conclusão das obras de infraestrutura interna do empreendimento, nem substitui os termos e licenças próprios do Condomínio de Lotes.

§ 2º Para fins deste artigo, o **TVEO – Termo de Verificação de Execução de Obra** é o documento municipal destinado a verificar e formalizar, no que couber, a **execução das obras de infraestrutura interna e das áreas comuns do empreendimento**, sendo emitido **somente quando atendidos** os requisitos técnicos e documentais definidos nesta Lei e em regulamento.

§ 3º A emissão do Alvará de Construção para o lote individual, na forma deste artigo, ficará condicionada à assinatura de **TERMO DE COMPROMISSO**, no qual figurem, obrigatoriamente:

- I – o **proprietário do lote** (ou compromissário comprador, quando aplicável);
- II – o **empreendedor e/ou o condomínio**, conforme a fase de implantação e a forma de representação;
- III – o **responsável técnico** pela obra (e/ou executor, quando aplicável).

§ 4º. No **TERMO DE COMPROMISSO**, o proprietário do lote e o responsável técnico assumirão integralmente:

- I – a **segurança do canteiro de obras no interior do lote**, incluindo organização, sinalização, controle de riscos e medidas de prevenção de acidentes;
- II – a provisão de **abastecimento de água, energia elétrica e iluminação provisórias necessárias à execução da obra no interior do lote**, por meios próprios e regulares;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA ESTADO DE MATO GROSSO

III – a adoção de medidas para que a obra **não gere risco** ou prejuízo a terceiros, às áreas comuns e à circulação interna.

§ 5º. No TERMO DE COMPROMISSO, o empreendedor/condomínio permanecerá responsável por:

I – manter **acessos e vias internas** em **condições operacionais mínimas** para circulação e atendimento de emergência;

II – estabelecer e fiscalizar regras internas para obras, garantindo a **trafegabilidade e segurança** nas áreas comuns;

III – promover, no tempo devido, a execução e conclusão das infraestruturas internas do empreendimento conforme o projeto aprovado e condicionantes aplicáveis.

§ 6º O descumprimento injustificado do prazo para conclusão integral das obras de infraestrutura interna do empreendimento, conforme cronograma aprovado no processo de licenciamento ou instrumento de compromisso firmado com o Município, inclusive Termo de Ajustamento de Conduta – TAC, acarretará a aplicação de multa administrativa correspondente ao dobro do valor estimado das obras.

**Art. 2º** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA - MT, AOS 25 DE FEVEREIRO DE 2026.

**MARIANO KOLANKIEWICZ FILHO**  
Prefeito Municipal

**SEBASTIÃO ANTONIO LOPES**  
Secretário Municipal de Administração



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA

## ESTADO DE MATO GROSSO

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 1919, DE 25 DE FEVEREIRO DE 2026.

Excelentíssima Senhora Presidente.  
Excelentíssimas Senhoras Vereadoras.  
Excelentíssimos Senhores Vereadores.

A **Lei nº 192, de 10 de junho de 1991**, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, foi editada em contexto normativo anterior às atuais modalidades de implantação de empreendimentos, especialmente os **condomínios de lotes**, cuja disciplina passou a ser expressamente reconhecida no ordenamento civil e consolidou práticas urbanísticas que hoje demandam **regramento municipal objetivo**.

Na prática administrativa do Município de Água Boa, a ausência de previsão específica na Lei de Parcelamento tem gerado **interpretações divergentes** quanto: (i) ao momento adequado para emissão de **alvarás de construção** em lotes individuais; (ii) ao alcance e à finalidade do **TVEO – Termo de Verificação de Execução de Obra** (infraestrutura do empreendimento); e (iii) às condições para **ocupação regular** das edificações (Habite-se ou documento equivalente). Esse cenário aumenta o risco de **insegurança jurídica**, pressiona a fiscalização e pode resultar em ocupações precoces, sem condições mínimas de funcionalidade urbana.

O Projeto de Lei Complementar busca **atualizar e adequar** a Lei Complementar nº 192/1991, estabelecendo regra clara para empreendimentos caracterizados como **condomínio de lotes**, com os seguintes objetivos:

1. **Compatibilizar o desenvolvimento urbano com o poder de polícia municipal**, preservando a competência do Município para ordenar o uso e ocupação do solo e fiscalizar obras, sem impor entraves desproporcionais à implantação gradual do empreendimento.
2. **Permitir a emissão de alvará de construção antes da conclusão integral da infraestrutura**, condicionada à execução mínima verificável (terraplenagem, abertura de vias internas e locação de quadras e lotes), garantindo referência física do parcelamento e acesso operacional básico.
3. **Formalizar responsabilidades privadas por meio de TERMO DE COMPROMISSO**, a ser assinado pelo empreendedor/condomínio, proprietário do lote e responsável técnico, atribuindo de forma expressa a responsabilidade por **energia/iluminação provisórias, segurança do canteiro e condições operacionais mínimas**, sem transferir ao Município obrigação de aceite antecipado da infraestrutura.
4. **Preservar o caráter técnico do TVEO**, definindo-o como instrumento de verificação e formalização da execução das obras de infraestrutura do empreendimento, evitando seu uso como requisito automático para liberar obras individuais quando não houver fundamento legal.
5. **Restringir a ocupação**: impedir a emissão de **Habite-se/regularização de ocupação** enquanto o condomínio não comprovar as condições mínimas de infraestrutura e os aceites internos aplicáveis, inclusive o TVEO quando exigível, prevenindo ocupações sem suporte e reduzindo riscos à segurança e à prestação de serviços.

Em síntese, a proposta **moderniza** a Lei Complementar nº 192/1991, cria critério objetivo e

Página 4 de 5



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA ESTADO DE MATO GROSSO

fiscalizável para fases de implantação em condomínios de lotes, reforça a responsabilização dos particulares e protege o Município contra a emissão de documentos que possam ser interpretados como aceite de infraestrutura não concluída, promovendo maior previsibilidade técnica, segurança jurídica e ordenamento urbano.

Contando mais uma vez com a costumeira atenção dos ilustres Vereadores que compõem este Parlamento, para aprovação deste Projeto de Lei.

**MARIANO KOLANKIEWICZ FILHO**  
Prefeito Municipal

**SEBASTIÃO ANTONIO LOPES**  
Secretário Municipal de Administração