

PROJETO DE LEI

Institui o Programa Municipal “Cessão Habitacional” no Município de Cuiabá, destinado à concessão de uso de imóveis urbanos ociosos a famílias em situação de vulnerabilidade social, e dá outras providências.

O **Prefeito Municipal de Cuiabá-MT**: Faço saber que a Câmara Municipal de Cuiabá/MT aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Ordinária:

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído no Município de Cuiabá o Programa Municipal “Cessão Habitacional”, que tem por finalidade a concessão de uso de imóveis urbanos ociosos a famílias em situação de vulnerabilidade social, sem transferência de propriedade.

Art. 2º O Programa tem como objetivos:

- I – Assegurar o direito à moradia digna;
- II – Reduzir o déficit habitacional no município;
- III – Dar função social a imóveis urbanos ociosos;
- IV – Promover a inclusão social, a cidadania e a dignidade humana;
- V – Contribuir para a revitalização urbana e a preservação do patrimônio histórico.

CAPÍTULO II – DA OPERAÇÃO DO PROGRAMA

Art. 3º O Programa será implementado em etapas, compreendendo:

- I – Identificação e notificação de imóveis urbanos ociosos, públicos ou privados;
- II – Celebração de acordos de cessão de uso com proprietários privados, podendo envolver compensações tributárias, incentivos fiscais ou, em último caso, desapropriação por interesse social;
- III – Seleção de famílias beneficiárias mediante inscrição no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (CadÚnico) ou em cadastro municipal específico, observando-se critérios de prioridade a serem definidos em regulamento, tais como:
 - a) famílias com menor renda per capita;
 - b) famílias chefiadas por mulheres;
 - c) famílias com idosos, pessoas com deficiência ou doenças crônicas graves;
 - d) famílias em situação de risco social comprovado por laudo técnico.
- IV – Assinatura de termo de cessão de uso, com prazos, condições e responsabilidades definidas;
- V – Responsabilidade das famílias beneficiárias pela conservação, manutenção e uso adequado do imóvel;
- VI – Acompanhamento, gestão e fiscalização pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, em conjunto com as Secretarias de Assistência Social, Economia, IPDU - Planejamento e Desenvolvimento Urbano e



Procuradoria Geral do Município, com o auxílio de equipe multidisciplinar.

Art. 3ºA A celebração de acordos de cessão de uso com proprietários privados, nos termos do inciso II do Art. 3º, poderá incluir compensações tributárias, incentivos fiscais ou, em último caso, desapropriação por interesse social, conforme os seguintes parâmetros:

I – A concessão de incentivos fiscais será proporcional ao tempo de cessão do imóvel e ao valor de mercado do bem, conforme avaliação técnica;

II – A desapropriação por interesse social será aplicada apenas após esgotadas todas as tentativas de acordo amigável e de uso dos mecanismos de incentivos previstos.

Art. 3ºB O Município poderá, em regulamento, autorizar o uso misto dos imóveis, permitindo atividades comerciais ou de prestação de serviços de pequena escala, desde que não alterem a finalidade residencial, e que contribuam para a renda familiar e para a vitalidade econômica da área.

Art. 4º A concessão de uso terá prazo definido em regulamento, podendo ser renovada conforme avaliação socioeconômica da família beneficiária.

Art. 5º É expressamente vedado ao beneficiário:

I – Transferir a posse ou ceder o imóvel a terceiros;

II – Utilizar o imóvel para fins comerciais não autorizados;

III – Promover alterações estruturais sem anuência do Município.

CAPÍTULO III – DO FINANCIAMENTO

Art. 6º O Programa contará com as seguintes fontes de financiamento:

I – Recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;

II – Convênios e transferências voluntárias da União e do Estado de Mato Grosso, especialmente recursos do FGTS e do Ministério das Cidades;

III – Parcerias público - privadas destinadas ao retrofit, manutenção e requalificação dos imóveis;

IV – Emendas parlamentares estaduais e federais;

V – Fundo de Manutenção e Requalificação de Imóveis, instituído especificamente para custear reparos, retrofit e a manutenção periódica dos bens cedidos, com receitas provenientes de dotações orçamentárias próprias e outras fontes que vierem a ser instituídas.

Art. 7º A gestão integrada entre secretarias municipais será essencial para garantir a eficiência administrativa e a sustentabilidade financeira do Programa.

CAPÍTULO IV – DOS BENEFÍCIOS SOCIAIS, URBANÍSTICOS E COLETIVOS

Art. 8º O Programa “Cessão Habitacional” trará os seguintes benefícios à sociedade cuiabana:

I – Habitação e Inclusão Social: redução do déficit habitacional, acesso à moradia digna, fortalecimento da cidadania e da dignidade humana;

II – Revitalização Urbana: reocupação de áreas centrais degradadas, aumento da segurança e estímulo ao comércio local;

III – Valorização do Patrimônio Histórico: preservação e requalificação de imóveis históricos por meio de retrofit, reforçando a identidade cultural de Cuiabá;

IV – Sustentabilidade e Uso Racional do Solo: contenção da expansão urbana desordenada e redução da pressão sobre áreas periféricas e ambientais;

V – Fortalecimento da Coesão Comunitária: criação de núcleos habitacionais integrados ao tecido urbano, estimulando a convivência e o apoio mútuo entre moradores.



CAPÍTULO V – DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 9º O Poder Executivo regulamentará esta lei, estabelecendo procedimentos, prazos e responsabilidades para sua execução, e poderá instituir programas de apoio social, capacitação e engajamento comunitário para os beneficiários, com os seguintes objetivos:

- I – Oferecer suporte social e psicológico para a adaptação das famílias à nova moradia e ao convívio comunitário.
- II – Promover a capacitação dos beneficiários em pequenos reparos e manutenção básica dos imóveis, visando à sustentabilidade do programa e ao empoderamento dos moradores.
- III – Incentivar a criação de conselhos comunitários ou associações de moradores, para que as famílias participem ativamente da gestão e organização das áreas comuns.

Art. 10. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

A proposta não se limita a oferecer uma solução simplista, mas busca abordar as raízes dos problemas, alinhando a política habitacional com a sustentabilidade urbana e a valorização do patrimônio.

1. Déficit Habitacional e Vulnerabilidade Social

Dados e análises do Plano Diretor de Cuiabá e de outras fontes de pesquisa social indicam um déficit habitacional significativo, com um grande número de famílias vivendo em condições precárias, em áreas de risco ou com custos de aluguel que comprometem sua subsistência. O Programa "Cessão Habitacional" surge como uma alternativa de baixo custo e rápida implementação para reduzir esse déficit, utilizando o patrimônio imobiliário já existente na cidade. Ao conceder o uso de imóveis ociosos a essas famílias, o programa oferece uma moradia digna e segura, fortalecendo a inclusão social e a dignidade humana, o que é um dos principais objetivos da gestão pública.

2. Função Social da Propriedade

A Constituição Federal de 1988, em seu Artigo 5º, inciso XXIII, e o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) estabelecem o princípio da função social da propriedade. Em Cuiabá, a existência de imóveis urbanos ociosos ou subutilizados, especialmente em áreas centrais e bem servidas por infraestrutura, contrasta com a falta de moradia. O programa atua diretamente nesse ponto, promovendo o uso racional do solo urbano e garantindo que esses bens cumpram seu papel social, em vez de permanecerem vazios e desvalorizados. A proposta de desapropriação por interesse social, mencionada como última alternativa, está em consonância com essa legislação e serve como um instrumento para garantir o cumprimento da lei.

3. Revitalização Urbana e Valorização do Patrimônio

A ocupação de imóveis em áreas centrais, muitas vezes degradadas, contribui para a revitalização urbana. Ao dar vida a esses espaços, o programa aumenta a segurança, estimula o comércio local e o uso de equipamentos públicos. Além disso, muitos desses imóveis ociosos são parte do patrimônio histórico de Cuiabá. A cessão para famílias, com



a responsabilidade de manutenção e a possibilidade de parcerias para retrofit e restauração, é uma medida técnica eficaz para a preservação desses bens. Essa abordagem evita que o patrimônio se degrade com o abandono, reforçando a identidade cultural e a história da cidade.

4. Sustentabilidade e Eficiência Econômica

Do ponto de vista financeiro e ambiental, o programa é altamente sustentável. A construção de novas moradias em áreas periféricas exige um alto investimento em infraestrutura (saneamento, energia, transporte público), além de contribuir para a expansão desordenada da malha urbana. O Programa "Cessão Habitacional", ao utilizar imóveis existentes e bem localizados, reduz a pressão sobre as áreas periféricas e as despesas com a criação de novas infraestruturas. Isso representa uma gestão pública mais eficiente, pois o investimento é direcionado para a requalificação de bens e para o apoio direto às famílias, em vez de ser gasto com novas construções em locais distantes.

Palácio Paschoal Moreira Cabral, Sala das Sessões em, 12 de setembro de 2025

T. Coronel Dias - CIDADANIA

Vereador(a)

