

OF GP N° 2593 /2025

Cuiabá-MT, and de 2025.

A Sua Excelência a Senhora

#### VEREADORA PAULA CALIL

Presidente da Câmara Municipal de Cuiabá

## Senhora Presidente,

Servimo-nos do presente para encaminhar a Vossa Excelência e Dignos Vereadores a Mensagem nº 94 /2025 com a respectiva Proposta de Lei Complementar que "Institui o regime de modernização da fiscalização de imóveis urbanos no Município de Cuiabá, com foco no cumprimento da função social da propriedade e nas normas municipais relativas à conservação, limpeza, segurança e salubridade" para a devida análise em caráter de urgência.

Sendo o que temos para o momento, apresentamos na oportunidade nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

ABÍLIO BRUNINI

Prefeito Municipal

Praca Alencastro, 158, Centro,

CEP 78.005-569







## MENSAGEM N° 94 /2.025.

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

No exercício das prerrogativas contidas no art. 41, I, da Lei Orgânica do Município, tenho a honra de submeter à elevada apreciação dessa Colenda Câmara Municipal o incluso Projeto de Lei Complementar que "institui o regime de modernização da fiscalização de imóveis urbanos no Município de Cuiabá, com foco no cumprimento da função social da propriedade e nas normas municipais relativas à conservação, limpeza, segurança e salubridade".

A presente proposição é resultado de um **robusto e elucidativo processo de aperfeiçoamento legislativo**, conduzido no âmbito do Processo SIGED nº 00000.0.060846/2025. O texto passou por um criterioso ciclo de análises e diligências que contaram com a valiosa colaboração da Procuradoria-Geral do Município (PGM), por meio de suas Procuradorias especializadas de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos (PAFAU), Fiscal (PFM) e de Assuntos Administrativos e Legislativos (PAAL).

Diante de todo o exposto, e considerando a relevância estratégica da matéria para a modernização da gestão urbana e para a melhoria da qualidade de vida em nossa capital submeto à apreciação e deliberação dessa Augusta Casa Legislativa o presente Projeto de Lei Complementar, confiando no compromisso de Vossas Excelências.

Praça Alencastro, 158, Centro,

CEP 78.005-569







Na expectativa do acolhimento da proposição, renovo os votos de elevada consideração e respeito.

Palácio Alencastro, em Cuiabá-MT, 27 de a gosto

de 2025.

# ABILIO BRUNINI PREFEITO MUNICIPAL

Praça Alencastro, 158, Centro,

CEP 78.005-569







#### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº

DE

DE DE 2025

MODERNIZAÇÃO INSTITUI 0 REGIME DE DA FISCALIZAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS NO MUNICÍPIO DE CUIABÁ, COM FOCO NO CUMPRIMENTO DA FUNCÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E NAS NORMAS MUNICIPAIS RELATIVAS À CONSERVAÇÃO, LIMPEZA, SEGURANÇA E SALUBRIDADE; DISCIPLINA OS CRITÉRIOS DE CÁLCULO E APLICAÇÃO DAS PENALIDADES COM BASE NA UNIDADE **PADRÃO** MUNICIPAL (UPM); **ESTABELECE** OS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS DE FISCALIZAÇÃO, NOTIFICAÇÃO E IMPOSIÇÃO DE MULTAS; E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CUIABÁ, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

# CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

# Seção I Do âmbito de incidência

**Art.** 1º Esta Lei Complementar disciplina as infrações e sanções administrativas relativas à conservação, limpeza, segurança e salubridade dos imóveis urbanos no Município de Cuiabá, instituindo penalidades pecuniárias calculadas com base na Unidade Padrão Municipal (UPM) e estabelece os procedimentos administrativos para sua fiscalização e constituição.

Praça Alencastro, 158, Centro,

CEP 78.005-569







- § 1º As penalidades previstas nesta Lei Complementar são autôno nas e não se confundem com o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), nem com a progressividade deste, constituindo instrumentos complementares de política urbana.
- § 2º Esta Lei Complementar tem por objetivos:
- I assegurar o cumprimento da função social da propriedade;
- II promover a conservação, segurança, salubridade e estética urbana;
- III coibir o abandono de imóveis urbanos e a omissão na sua manutenção;
- IV preservar o patrimônio urbanístico, ambiental e histórico-cultural;
- V garantir procedimentos administrativos claros, proporcionais e eficazes;
- VI permitir a intervenção imediata do Poder Público em casos de risco iminente; e
- VII disciplinar a responsabilização dos proprietários ou possuidores.
- § 3º Em casos de risco iminente à segurança pública, à saúde ou ao meio ambiente, o Poder Público poderá intervir imediatamente no imóvel, precedida de laudo técnico emitido por órgão municipal competente ou profissional habilitado.
- § 4º Os custos decorrentes da intervenção emergencial de que trata o § 3º serão integralmente ressarcidos ao Município pelo proprietário ou possuidor, mediante lançamento em dívida ativa, após regular procedimento administrativo que garanta o contradítório e a ampla defesa.
- § 5º Esta Lei Complementar é compatível e complementar à Lei Municipal n.º 6.425, de 31 de julho de 2019, que disciplina o procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados, não afastando as suas disposições.

#### Seção II

#### Das Definições

- Art. 2º Para fins desta Lei Complementar, considera-se:
- I Unidade Padrão Municipal (UPM): unidade de referência para cálculo de tributos, multas e outras obrigações pecuniárias, cujo valor será estabelecido e atualizado anualmente por decreto com base em índice oficial de correção monetária;

Praça Alencastro, 158, Centro,

CEP 78.005-569







 II - Valor Venal do Imóvel: base de cálculo do IPTU, apurada na forma da legislação tributária municipal vigente;

III - Imóvel Abandonado: aquele que apresente, cumulativa ou isoladamente, as seguintes características: a) desocupação e sem utilização efetiva por período superior a dois anos, ressalvados os casos previstos em lei; b) ausência de sinais de conservação e manutenção, caracterizando deterioração; c) débitos tributários de IPTU inscritos em dívida ativa por mais de três exercícios consecutivos ou alternados nos últimos cinco anos, sem causa suspensiva de exigibilidade;

IV - Lote Não Limpo: terreno urbano que apresente acúmulo de mato, lixo, entulho ou detritos que comprometam a higiene, salubridade ou estética urbana;

V - Solo Urbano Não Edificado ou Subutilizado em Área de Urbanização Prioritária: imóvel localizado em zona com predominância de condições favoráveis de infraestrutura, topografia e qualidade ambiental para adensamento, conforme definido no Plano Diretor, que não atenda aos coeficientes mínimos de aproveitamento estabelecidos;

VI - Imóvel com Acúmulo Significativo de Lixo/Entulho: edificação ou terreno que contenha deposição irregular de resíduos sólidos, materiais de construção, móveis ou objetos em desuso que comprometam a salubridade;

VII - Imóvel como Criadouro Comprovado de Vetores: local que apresente condições propícias à proliferação de insetos, roedores ou outros animais nocivos à saúde pública, mediante constatação técnica;

VIII - Edificação com Risco Estrutural: construção que apresente: a) risco leve a moderado: deterioração parcial que comprometa segurança sem iminência de colapso; b) risco grave ou iminente de colapso: deterioração severa com perigo imediato, exigindo laudo técnico;

IX - Imóvel Utilizado para Fins Ilícitos ou que Gere Insegurança Comprovada: bem que seja utilizado para atividades contrárias à lei ou que comprometa a segurança pública, mediante comprovação em processo administrativo com base em registros policiais e constatações fiscais;

X - Centro Histórico: área delimitada por lei municipal específica, reconhecida por seu valor histórico, cultural e arquitetônico, sujeita a regime urbanístico e tributário diferenciado.

Praça Alencastro, 158, Centro,

CEP 78.005-569







# CAPÍTULO II DAS INFRAÇÕES E DAS MULTAS ADMINISTRATIVAS

#### Seção I

#### Das Infrações Administrativas

- **Art. 3º** Constituem infrações administrativas, praticadas pelo proprietário, titular do domínio útil ou possuidor do imóvel urbano:
- I manter o lote não limpo;
- II manter o imóvel com acúmulo significativo de lixo, entulho cu resíduos;
- III permitir que o imóvel se torne criadouro comprovado de vetores;
- IV manter o imóvel abandonado;
- V manter edificação com risco estrutural leve a moderado;
- VI manter edificação com risco estrutural grave ou iminente de colapso;
- VII permitir que o imóvel seja utilizado para fins ilícitos ou que gere insegurança comprovada;
- VIII manter o imóvel sem construção de calcada; ou
- IX manter o imóvel sem construção de cerca ou muro.

#### Seção II

#### Das Multas Administrativas

- **Art. 4º** As infrações previstas no art. 3º sujeitam-se às seguintes multas, aplicadas após constatação da infração, regular processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa, e desde que a irregularidade não seja sanada no prazo concedido:
- I manter o lote não limpo: 30 (trinta) UPM;
- II manter o imóvel com acúmulo significativo de lixo, entulho ou resíduos: 50 (cinquenta) UPM;
- III permitir que o imóvel se torne criadouro comprovado de vetores: 80 (oitenta) UPM;
- IV manter o imóvel abandonado: 150 (cento e cinquenta) UPM;

Praça Alencastro, 158, Centro,

CEP 78.005-569







V - manter edificação com risco estrutural leve a moderado: 120 (cento e vinte) UPM;

VI - manter edificação com risco estrutural grave ou iminente de colapso: 200 (duzentos) UPM;

VII - permitir que o imóvel seja utilizado para fins ilícitos ou que gere insegurança comprovada:

250 (duzentos e cinquenta) UPM;

VIII - manter o imóvel sem construção de calcada: 30 (trinta) UPM; e

IX - manter o imóvel sem construção de cerca ou muro: 30 (trinta) UPM.

Art. 5º Quando um mesmo imóvel apresentar múltiplas infrações constatadas e não sanadas, as

quantidades de UPM serão somadas para fins de cálculo da multa.

Art. 6º O valor da multa administrativa será obtido pela multiplicação da quantidade total de UPM

pelo valor da UPM vigente na data da lavratura do Auto de Infração.

Parágrafo único. O valor total da multa não poderá exceder a 15% (quinze por cento) do valor

venal do imóvel, apurado na forma da legislação tributária municipal vigente no exercício da

autuação, sendo a multa reduzida a este limite quando a multiplicação resultar em valor superior.

Art. 7º Para as infrações cometidas em imóveis localizados no Centro Histórico, as quantidades

de UPM estabelecidas no art. 4º serão dobradas.

§ 1º Aplica-se o limite máximo previsto no parágrafo único do art. 6º às multas dobradas de que

trata o caput.

§ 2º O proprietário ou possuidor de imóvel no Centro Histórico que mantiver infração não sanada

perderá, gradual e escalonadamente, os benefícios ou isenções fiscais de IPTU de que seja

beneficiário.

§ 3º A perda dos benefícios fiscais ocorrerá após prazo mínimo de 90 (noventa) dias contados da

constituição definitiva da infração para regularização, observando-se regulamentação específica.

Praça Alencastro, 158, Centro,

CEP 78.005-569







# CAPÍTULO III DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE FISCALIZAÇÃO E IMPOSIÇÃO DAS PENALIDADES

#### Seção I

# Da Fiscalização e da Autuação

**Art. 8º** A fiscalização será realizada pela Secretaria Municipal de Ordem Pública e demais órgãos municipais competentes, por meio de seus agentes de regulação e fiscalização, na forma do regulamento, de forma periódica, planejada ou motivada por denuncias.

**Parágrafo único.** Na fiscalização poderão ser utilizadas tecnologias como imagens de satélite, drones, georreferenciamento e bancos de dados públicos, conforme metodologia estabelecida em Decreto regulamentador.

Art. 9º Constatada a infração, será lavrado Auto de Infração contendo obrigatoriamente:

I - identificação precisa do imóvel e do proprietário ou possuidor;

II - descrição detalhada da infração com elementos probatórios (fotografias, vídeos, laudos);

III - indicação dos dispositivos legais infringidos;

IV - cálculo da multa aplicável;

V - prazos para regularização e defesa;

VI - local e horário para protocolo de documentos; e

VII - assinatura do agente autuante.

**Parágrafo único.** O Auto de Infração poderá ser elaborado com auxílio das tecnologias mencionadas no parágrafo único do art. 8°, desde que garantida a identificação do agente autuante e a precisão das informações.

Praça Alencastro, 158, Centro,

CEP 78.005-569







#### Seção II

# Da Notificação e da Ciência ao Proprietário ou Possuidor

- Art. 10. A ciência do Auto de Infração far-se-á por:
- I entrega pessoal ao autuado ou seu representante legal, mediante recibo;
- II remessa postal com Aviso de Recebimento (AR);
- III notificação eletrônica via Domicílio Eletrônico Fiscal do Cidadão Cuiabano (DEC-Fiscal), quando cadastrado;
- IV edital publicado no Diário Oficial do Município e em jornal de grande circulação local, quando frustradas as tentativas anteriores.
- § 1º A notificação conterá informações claras sobre a infração, valor da multa, prazos para regularização e defesa, e meios de impugnação.
- § 2º A notificação considera-se efetivada:
- I na entrega pessoal: na data do recibo;
- II na remessa postal: na data constante do AR;
- III na notificação eletrônica: conforme previsto no art. 8°, § 2°, da Lei Complementar n.° 560/2025;
- IV no edital: no décimo dia útil após a segunda publicação.

## Seção III

# Do Prazo para Regularização e da Defesa Administrativa

**Art. 11.** O autuado terá prazo entre 30 (trinta) e 90 (noventa) dias para regularizar a infração, conforme a natureza e gravidade da irregularidade.

**Parágrafo único.** O prazo poderá ser prorrogado uma única vez, por período não superior ao inicialmente concedido, mediante aprovação do agente da autoridade que proferiu o auto de infração ou de seu superior hierárquico.

Praça Alencastro, 158, Centro,

CEP 78.005-569







- **Art. 12.** O autuado poderá apresentar defesa administrativa, devidumente fundamentada, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da ciência da notificação.
- § 1º A defesa deverá conter:
- I qualificação do requerente;
- II fundamentos de fato e de direito:
- III documentos comprobatórios;
- IV pedido específico.
- § 2º A defesa poderá ser protocolizada presencialmente ou por meio eletrônico.
- § 3º A apresentação da defesa suspende a exigibilidade da n ulta até decisão administrativa definitiva.

#### Seção IV

# Do Julgamento em Primeira Instância e do Recurso Administrativo

- Art. 13. A autoridade que ordenou a lavratura do Auto de Infração terá prazo de até 60 (sessenta) dias úteis, prorrogável uma vez por igual período, para decidir sobre a defesa administrativa.
- **Art. 14.** Da decisão de primeira instância caberá recurso fundamentado no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da ciência da decisão.
- § 1º Não havendo reconsideração, o recurso será encaminhado ao Conselho Municipal de Meio Ambiente, que decidirá em caráter definitivo no âmbito administrativo.
- § 2º Admite-se também a juntada posterior de documentos formados após a defesa administrativa de que trata o art. 12, bem como dos que se tornaram conhecidos, acessíveis ou disponíveis após esse ato, cabendo à parte que os produzir comprovar o motivo que a impediu de juntá-los anteriormente.
- § 3º A decisão de segunda instância encerra a fase recursal no âmbito municipal.

Praça Alencastro, 158, Centro,

CEP 78.005-569









## Seção V

# Da Imposição, Cobrança e Execução da Multa

- **Art. 15.** Esgotados os prazos para defesa e recurso, ou sendo estes julgados improcedentes, a multa tornar-se-á definitiva.
- § 1º A imposição da multa será formalizada por Notificação de Lancamento, com valor atualizado.
- § 2º O autuado terá prazo de 30 (trinta) dias para efetuar o pagamento.
- **Art. 16.** O não pagamento da multa no prazo estabelecido ensejará sua inscrição em dívida ativa, com os acréscimos legais, e consequente cobrança judicial ou administrativa.

**Parágrafo único.** Para fins de execução fiscal, a multa constitui crédito não tributário da Fazenda Pública Municipal.

# Seção VI

# Da Obrigação de Fazer e da Reiteração das Penalidades

- Art. 17. A aplicação da multa não exime o infrator da obrigação de sanar a irregularidade constatada.
- § 1º Persistindo a situação irregular, o Município poderá:
- I aplicar nova multa nos termos previstos para a reincidência;
- II executar diretamente os serviços necessários no imóvel, cobrando os custos na forma da legislação aplicável.
- § 2º As medidas previstas no § 1º são autônomas e independem da cobrança ou pagamento das multas anteriores.
- § 3º Para fins desta Lei Complementar, considera-se reincidência a prática de nova infração da mesma natureza pelo mesmo responsável, no prazo de dois anos contados da constituição definitiva da penalidade anterior.

Praça Alencastro, 158, Centro,

CEP 78.005-569







#### Seção VII

# Da Cessação da Sanção e Regularização do Imóvel

**Art. 18.** A regularização integral da infração, constatada mediante vistoria, cessará as autuações e sanções relativas àquela infração específica, sem prejuízo das multas já definitivamente constituídas.

**Art. 19.** As medidas administrativas previstas nesta Lei Complementar não eximem o infrator das responsabilidades civis, penais e ambientais eventualmente cabíveis.

# CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 20.** Os recursos arrecadados com as multas previstas nesta Lei Complementar serão destinados, preferencialmente:

I - ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

II - ao Fundo Municipal de Saúde, para ações de combate a vetores e proteção da saúde pública;III - a programas vinculados à Lei Municipal n.º 6.425/2019, relativos à arrecadação, recuperação e destinação social de imóveis abandonados.

**Parágrafo único.** A distribuição dos recursos obedecerá a critérios definidos na lei orçamentária anual ou em atos normativos específicos.

**Art. 21.** Fica criado o Cadastro Municipal de Imóveis Urbanos em Situação Irregular, a ser regulamentado pelo Poder Executivo.

**Art. 22.** O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar, especialmente quanto a: I - definição de critérios técnicos para caracterização das infrações;

Praça Alencastro, 158, Centro,

CEP 78.005-569







II - procedimentos de fiscalização e autuação;

III - formulários e documentos padronizados;

IV - integração com sistemas de informação municipais.

**Art. 23.** Ficam revogados os seguintes dispositivos da Lei Complementar n.º 4, de 24 de dezembro de 1992:

I - art. 112;

II - art. 113:

III - art. 447;

IV - art. 449;

V - art. 459;

VI - art. 460; e

VII - art. 460-A.

Art. 24. Em decorrência das revogações previstas no artigo anterior, os seguintes dispositivos da Lei Complementar n.º 4, de 24 de dezembro de 1992, passam a vigorar com as seguintes alterações: I - O Art. 728 acrescido do §2º, com a seguinte redação: "§2º Não se aplicam as disposições deste artigo às infrações relacionadas à conservação, limpeza, segurança e salubridade dos imóveis urbanos, reguladas por legislação específica.";

II - O Parágrafo único do artigo 728 fica renumerado como § 1º.

III - O Art. 729 acrescido do §4°, com a seguinte redação: "§4° As regras previstas neste artigo não são aplicáveis às infrações especificamente disciplinadas pela legislação complementar referente à conservação, limpeza, segurança e salubridade dos imóveis urbanos".

**Art. 25.** Institui-se, como anexo a esta Lei Complementar, Tabela de Correspondências Normativas.

Praça Alencastro, 158, Centro,

CEP 78.005-569







**Art. 26.** As autuações em curso na data de entrada em vigor desta Lei Complementar seguirão o rito estabelecido na legislação anterior até sua conclusão.

Art. 27. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**Parágrafo único.** A imposição das sanções de que trata esta Lei só terá efeitos a partir de 1º de janeiro de 2026.

Palácio Alencastro, Cuiabán em

de

de 2025.

ABÍLIO JACQUES BRUNINI MOUMER

Prefeito de Cuiabá

Praça Alencastro, 158, Centro,

CEP 78.005-569

ICP uiaba.mt.gov.br





# ANEXO I

# TABELA DE CORRESPONDÊNCIAS NORMATIVAS

Dispositivo revogado da LC n.º 004/1992	Dispositivo correspondente nesta Lei
Art. 112	Art. 1°
Art. 113	Arts. 3°, 4°, 5° e 6°
Art. 447	Art. 3° e 9°
Art. 449	Art. 4º e Decreto n.º 7.140/2019 (Instrução Normativa SFMA n.º 02/2019) para cobrança pelos serviços que serão realizados pelo Município
Art. 459	Art. 3°, V e VI, Art. 4°, V e VI
Art. 460	Art. 9°
Art. 460-A	Art. 17, § 1°

Praça Alencastro, 158, Centro,

CEP 78.005-569



