

OFÍCIO Nº417/2025/GAB/SORP

Cuiabá –MT, 14 de maio de 2025.

Ao Senhor

Dr. Luiz Antônio Araújo Júnior

Procurador-Geral do Município

Procuradoria Geral do Município de Cuiabá

Praça Alencastro, nº 158 – Centro

Cuiabá-MT – CEP 78005-906

ASSUNTO: Encaminhamento de Minuta de Projeto de Lei Complementar e Exposição de Motivos para análise e parecer – Modernização da Fiscalização de Imóveis Urbanos

Senhor Procurador-Geral,

Encaminho, para análise e emissão de parecer jurídico por essa Douta Procuradoria Geral do Município, a **Minuta do Projeto de Lei Complementar** que institui o regime de modernização da fiscalização de imóveis urbanos no Município de Cuiabá, acompanhada de sua respectiva **Exposição de Motivos**.

A proposta legislativa visa regulamentar, de forma unificada, os procedimentos e critérios para a fiscalização, autuação e imposição de sanções administrativas aos imóveis urbanos que descumpram a função social da propriedade e as normas municipais de conservação, limpeza, segurança e salubridade.

Destacam-se, entre os principais elementos normativos:

- A definição de infrações e penalidades proporcionais, com base na Unidade Padrão Municipal (UPM);
- A previsão de procedimentos administrativos claros, que asseguram o contraditório e a ampla defesa;
- A adoção de mecanismos de georreferenciamento e fiscalização remota;
- A aplicação de medidas específicas e agravadas para imóveis no Centro Histórico de Cuiabá;
- A autorização para medidas emergenciais nos casos de risco à saúde, segurança ou meio ambiente;
- A destinação específica dos recursos arrecadados às políticas públicas afins.

Solicito que essa Procuradoria se manifeste quanto à **juridicidade, constitucionalidade, legalidade e técnica legislativa** da minuta, podendo sugerir ajustes, acréscimos ou supressões, conforme entender necessário à segurança normativa do texto.

Certa de contar com a costumeira atenção e presteza de Vossa Senhoria, coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,


JULIANA CHIQUITO PALHARES
Secretária Municipal de Ordem Pública
Prefeitura Municipal de Cuiabá



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº ____/2025

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; 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, Estado de Mato Grosso, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal de Cuiabá aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I – Do Objeto e da Finalidade da Lei

Art. 1º Esta Lei Complementar institui multas administrativas pecuniárias, calculadas com base na Unidade Padrão Municipal (UPM), aplicáveis aos proprietários ou possuidores de imóveis urbanos localizados no Município de Cuiabá que descumpram a função social da propriedade e/ou as posturas municipais relativas à sua conservação, limpeza, segurança e salubridade.

§1º As multas previstas nesta Lei são autônomas e não se confundem com o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), nem com a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo para os casos de solo urbano não edificado ou subutilizado, nos termos da legislação federal e do Plano Diretor Municipal.

§2º São objetivos desta Lei Complementar:

- I** – coibir o abandono de imóveis e a manutenção de terrenos em condições inadequadas que gerem riscos à saúde, à segurança ou ao meio ambiente;
- II** – promover a ocupação responsável e o adequado aproveitamento dos imóveis urbanos, em consonância com o Plano Diretor;
- III** – garantir a segurança, a saúde pública e a qualidade de vida da população;
- IV** – valorizar o patrimônio urbanístico, histórico e ambiental da cidade;
- V** – assegurar que os proprietários de imóveis no Centro Histórico cumpram com suas obrigações de conservação, sob pena de aplicação de multas agravadas e perda de benefícios fiscais;
- VI** – estabelecer procedimentos administrativos transparentes, justos e eficientes para a aplicação das multas, assegurando o direito à ampla defesa e ao contraditório.



Assessoria de Gabinete

Autenticar documento em <https://legislativo.camara.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100350033003200390038003A00340052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil).

Lei nº 1929F98 de setembro de 2025, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) e dá outras providências. VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cuiaba.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 1929F98

Seção II – Das Definições

Art. 2º Para os fins desta Lei Complementar, considera-se:

I – Unidade Padrão Municipal (UPM): Unidade de referência para cálculo de tributos, multas e outras obrigações pecuniárias no âmbito municipal, cujo valor será estabelecido e atualizado anualmente por Decreto do Poder Executivo Municipal, com base em índice oficial de correção monetária.

II – Valor Venal do Imóvel: A base de cálculo do IPTU, apurada na forma da legislação tributária municipal vigente no exercício da constatação da infração, utilizado como referência para o limite máximo da multa aplicável.

III – Imóvel Abandonado: Aquele que, cumulativamente ou isoladamente, conforme regulamento: a) encontre-se desocupado e sem utilização efetiva por período superior a 2 (dois) anos, exceto os casos previstos em lei; b) não apresente sinais de conservação e manutenção por parte do proprietário ou possuidor, caracterizando deterioração progressiva de suas estruturas ou aspecto de descuido manifesto; c) possua débitos tributários relativos ao IPTU inscritos em dívida ativa por mais de 3 (três) exercícios consecutivos ou alternados nos últimos 5 (cinco) anos, sem causa suspensiva de exigibilidade.

IV – Lote Não Limpo: O terreno, edificado ou não, que apresente mato alto, acúmulo de resíduos sólidos, entulhos, materiais inservíveis ou outras condições que comprometam a salubridade pública, a segurança da vizinhança ou a estética urbana, conforme critérios estabelecidos em regulamento.

V – Solo Urbano Não Edificado ou Subutilizado em Área de Urbanização Prioritária: O terreno localizado em zona urbana dotada de infraestrutura e serviços públicos, definida como prioritária para adensamento e ocupação pelo Plano Diretor Municipal, que não atinja o coeficiente de aproveitamento mínimo estabelecido no Art. 42 da Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015 (Plano Diretor de Desenvolvimento Estratégico de Cuiabá) e suas atualizações, ou que permaneça não edificado após notificação para Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), sujeitando-se à aplicação do IPTU Progressivo no Tempo, nos termos do Plano Diretor e legislação federal aplicável, não sendo objeto das multas previstas nesta lei para esta específica condição.

VI – Imóvel com Acúmulo Significativo de Lixo/Entulho: Aquele onde se verifique o depósito irregular e contínuo de resíduos sólidos de qualquer natureza, em quantidade que exceda a geração normal e a capacidade de acondicionamento regular do imóvel, causando risco à saúde pública ou ao meio ambiente.

VII – Imóvel como Criadouro Comprovado de Vetores: Aquele que, por suas condições de abandono, falta de limpeza, acúmulo de água ou outras características, seja constatado por agente de saúde ou fiscalização sanitária como local propício à proliferação de mosquitos transmissores de doenças, como o *Aedes aegypti*, ou de outros vetores de zoonoses.

VIII – Edificação com Risco Estrutural: A edificação que apresente comprometimento de sua estabilidade, segurança ou salubridade, atestado por laudo técnico emitido por órgão municipal competente ou profissional habilitado, classificando-se em: a) Risco Leve a Moderado: Problemas estruturais visíveis que indicam necessidade de reparos para garantir a segurança, sem risco de



colapso iminente. b) Risco Grave ou Iminente de Colapso: Comprometimento severo da estabilidade, com risco real de desabamento, exigindo interdição ou demolição.

IX – Imóvel Utilizado para Fins Ilícitos ou que Gere Insegurança Comprovada: Aquele cuja utilização, por ação ou omissão do proprietário ou possuidor, seja comprovadamente destinada à prática de atividades ilícitas, ou que se torne local de permanência habitual de infratores ou usuários de drogas, gerando intranquilidade e insegurança para a vizinhança, conforme apurado em processo administrativo com base em registros policiais e constatações fiscais.

X – Centro Histórico: A área geograficamente delimitada por lei municipal específica, reconhecida por seu valor histórico, cultural e arquitetônico, sujeita a regime urbanístico e tributário diferenciado para fins de preservação.

CAPÍTULO II – DAS INFRAÇÕES E DAS MULTAS ADMINISTRATIVAS

Seção I – Das Infrações Administrativas

Art. 3º Constituem infrações administrativas, para os fins desta Lei Complementar, as seguintes condutas, isoladas ou cumulativas, praticadas pelo proprietário ou possuidor do imóvel urbano:

I – Manter o Lote Não Limpo;

II – Manter o Imóvel com Acúmulo Significativo de Lixo/Entulho;

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.

Seção II – Das Multas Administrativas e sua Aplicação

Art. 4º A constatação de qualquer das infrações previstas no Art. 3º, após regular processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa, e não sanada a irregularidade no prazo concedido, sujeitará o infrator à aplicação de multa administrativa pecuniária, calculada em quantidade de Unidades Padrão Municipal (UPM), conforme os seguintes parâmetros:

I – Para a infração prevista no Art. 3º, inciso I: multa de 30 (trinta) UPMs.

II – Para a infração prevista no Art. 3º, inciso II: multa de 50 (cinquenta) UPMs.

III – Para a infração prevista no Art. 3º, inciso III: multa de 75 (setenta e cinco) UPMs.

IV – Para a infração prevista no Art. 3º, inciso IV: multa de 120 (cento e vinte) UPMs.

V – Para a infração prevista no Art. 3º, inciso V: multa de 150 (cento e cinquenta) UPMs.



Assessoria de Gabinete

Autenticar documento em <https://legislativo.camarauiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100350033003200390038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 1.000 de 23 de setembro de 2010, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil. VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cuiabá.op.or.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 1929F958

VI – Para a infração prevista no Art. 3º, inciso VI: multa de 250 (duzentas e cinquenta) UPMs.

VII – Para a infração prevista no Art. 3º, inciso VII: multa de 200 (duzentas) UPMs.

Art. 5º Caso um mesmo imóvel apresente múltiplas infrações previstas no Art. 3º, as quantidades de UPMs correspondentes a cada infração constatada e não sanada serão somadas para compor a quantidade total de UPMs da multa a ser aplicada.

Art. 6º O valor da multa administrativa será obtido pela multiplicação da quantidade total de UPMs, apurada conforme o Art. 4º e o Art. 5º, pelo valor da UPM vigente na data da lavratura do Auto de Infração e Constatação.

Parágrafo único. O valor total da multa administrativa aplicada nos termos do caput deste artigo 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. Caso a multiplicação da quantidade de UPMs pelo valor da UPM vigente resulte em valor superior a este limite, a multa será reduzida ao teto estabelecido.

Art. 7º Para os imóveis localizados no Centro Histórico, as quantidades de UPMs definidas no Art. 4º para cada infração serão aplicadas em dobro.

§1º A aplicação em dobro prevista no caput respeitará o limite máximo estabelecido no parágrafo único do Art. 6º, não podendo a multa total, mesmo no Centro Histórico, exceder 15% (quinze por cento) do valor venal do imóvel.

§2º A constatação de qualquer infração prevista no Art. 3º em imóveis localizados no Centro Histórico implicará a perda automática de quaisquer benefícios ou isenções fiscais relativos ao IPTU que o imóvel porventura possua, sem prejuízo da aplicação da multa administrativa aqui prevista.

Art. 8º A reincidência na mesma infração, constatada em nova fiscalização após a aplicação de multa anterior e o decurso de novo prazo para regularização, poderá ensejar a aplicação da nova multa com um acréscimo de 50% (cinquenta por cento) sobre a quantidade de UPMs da multa anteriormente aplicada para aquela infração específica, respeitados os limites do parágrafo único do Art. 6º.

CAPÍTULO III – DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE FISCALIZAÇÃO E IMPOSIÇÃO DA MULTA

Seção I – Da Fiscalização e da Autuação

Art. 9º A fiscalização dos imóveis urbanos será realizada de forma regular e planejada pelos órgãos municipais competentes, devendo cada imóvel ser objeto de avaliação quanto ao cumprimento das disposições desta Lei Complementar ao menos 2 (duas) vezes ao ano, sem prejuízo de fiscalizações motivadas por denúncias ou demandas específicas.

Parágrafo único. A fiscalização poderá utilizar ferramentas de georreferenciamento, imagens de satélite e vistorias in loco para a constatação das infrações previstas nesta Lei.

Art. 10. Constatada a infração, será lavrado o Auto de Infração que deverá conter, no mínimo:

I – identificação do imóvel contendo, no mínimo, endereço e inscrição imobiliária;



II – identificação do proprietário, titular do domínio útil ou possuidor a qualquer título;

III – descrição detalhada de cada infração constatada, com data, hora e local da constatação, acompanhada de evidências como fotografias, vídeos, laudos ou relatórios técnicos, quando couber;

IV – os dispositivos legais infringidos para cada infração;

V – a quantidade de UPMs prevista para cada infração, o valor da UPM vigente na data da autuação, a forma de cálculo da multa total e a informação sobre o limite máximo da multa em 15% do valor venal do imóvel;

VI – o prazo para regularização da situação e para apresentação de defesa;

VII – identificação e assinatura do agente fiscalizador.

Seção II – Da Ciência do Proprietário ou Possuidor

Art. 11. O proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor do imóvel será cientificado do Auto de Infração e das providências a serem adotadas, por uma das seguintes formas:

I – pessoalmente, mediante assinatura na cópia do Auto de Infração;

II – por carta registrada com Aviso de Recebimento (AR), dirigida ao endereço constante do Cadastro Imobiliário Municipal ou outro fornecido pelo contribuinte;

III – eletronicamente, por meio do Domicílio Eletrônico Fiscal do Cidadão Cuiabano (DEC-Fiscal);

IV – por edital, publicado uma vez no Diário Oficial do Município e em jornal de grande circulação, caso restem frustradas as tentativas de notificação pelas formas previstas nos incisos anteriores.

§1º A cientificação deverá informar claramente cada infração, o prazo para regularização, o prazo para defesa, as multas pecuniárias cabíveis e o órgão municipal para informações e protocolo.

§2º Considera-se efetivada a notificação:

I – na data da assinatura do notificado, seu representante, mandatário ou preposto, no caso do inciso I do caput deste artigo;

II – na data do recebimento constante do Aviso de Recebimento (AR), no caso do inciso II do caput deste artigo;

III – na data da confirmação do recebimento da comunicação eletrônica, no caso do inciso III do caput deste artigo ou após dez dias corridos do envio da comunicação, sem a confirmação, consoante o art. 8º, §§ 2º e 3º da Lei Complementar 560 de 8 de maio de 2025;

IV – 10 (dez) dias após a data da publicação do edital, no caso do inciso IV do caput deste artigo.

Seção III – Do Prazo para Regularização e da Defesa Administrativa



Assessoria de Gabinete

Autenticar documento em <https://legislativo.camara.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3100350033003200390038003A00540052004100, Documento assinado
digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas

Lei nº 1.009 de 23 de setembro de 2010, que institui o Sistema de Verificação de Autenticidade deste documento em <https://cuiaba.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 1929F958

Art. 12. O notificado terá o prazo de 30 (trinta) a 90 (noventa) dias, conforme a natureza da infração e o estabelecido na cientificação, para sanar a(s) irregularidade(s), contado da data do recebimento da notificação ou da última publicação do edital.

Parágrafo único. Em situações excepcionais, devidamente justificadas e documentadas, o prazo para regularização poderá ser ampliado mediante apresentação de plano de regularização aprovado pelo órgão municipal competente.

Art. 13. O autuado poderá apresentar defesa administrativa escrita, devidamente instruída, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados do recebimento da notificação ou da última publicação do edital, dirigida à autoridade julgadora competente designada em regulamento.

§1º A defesa deverá conter:

I – identificação completa do imóvel e do proprietário ou possuidor;

II – referência ao Auto de Infração e Constatação objeto da defesa;

III – os fundamentos de fato e de direito pelos quais se impugna a autuação;

IV – as provas documentais que demonstrem a improcedência da autuação ou justifiquem a impossibilidade momentânea de regularização;

V – outras informações consideradas relevantes para a análise do caso.

§2º O protocolo da defesa poderá ser feito perante o órgão municipal competente na forma física ou por meio eletrônico, conforme regulamento.

Art. 14. A apresentação de defesa tempestiva suspende a exigibilidade da(s) multa(s) até a decisão administrativa final.

Art. 15. A autoridade julgadora terá o prazo de até 60 (sessenta) dias para proferir decisão sobre a defesa, cabendo recurso à instância superior no prazo de 15 (quinze) dias da ciência da decisão.

§1º A decisão sobre a defesa será fundamentada, com análise específica dos argumentos apresentados pelo notificado e das eventuais diligências realizadas pela administração.

§2º O recurso será dirigido à autoridade que proferiu a decisão, a qual, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias, o encaminhará à autoridade superior.

§3º O recorrente poderá apresentar novos documentos e argumentos, mas não será admitida a juntada de provas que poderiam ter sido apresentadas na fase de defesa, salvo motivo de força maior devidamente comprovado.

§4º Não serão conhecidos a defesa ou o recurso intempestivos.

Seção IV – Da Imposição e Cobrança da Multa



Art. 16. Esgotado o prazo para regularização sem o seu atendimento, ou sendo a defesa julgada improcedente em decisão administrativa irrecorrível, será imposta a multa pecuniária correspondente.

§1º O valor da multa será calculado conforme os artigos 4º, 5º, 6º, 7º e 8º desta Lei, observado o limite máximo de 15% (quinze por cento) do valor venal do imóvel.

§2º A autoridade administrativa poderá, antes da imposição definitiva da multa, realizar vistoria no imóvel para verificar se houve regularização parcial da situação, caso em que as infrações sanadas não serão consideradas para o cálculo da multa.

Art. 17. A multa será lançada em nome do proprietário ou possuidor e notificada para pagamento em prazo determinado, sob pena de inscrição do valor em Dívida Ativa e cobrança executiva, acrescida dos consectários legais.

§1º O prazo para pagamento da multa será de 30 (trinta) dias contados da notificação do lançamento.

§2º O valor da multa não pago no prazo estabelecido será inscrito em Dívida Ativa, acrescido de juros, multa de mora e correção monetária, na forma da legislação aplicável aos créditos tributários municipais, e poderá ser cobrado judicialmente por meio de execução fiscal.

Art. 18. A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da obrigação de sanar a irregularidade, podendo o imóvel ser objeto de nova fiscalização e autuação caso a situação persista.

Parágrafo único. Persistindo a irregularidade após a aplicação da multa, poderá o Município, observados os procedimentos legais, tomar as providências necessárias para sanar a situação, às expensas do proprietário ou possuidor, sem prejuízo da aplicação de novas multas por reincidência.

Art. 19. Comprovada pelo proprietário ou possuidor a integral regularização da situação que ensejou a autuação, mediante requerimento e após vistoria e deferimento pelo órgão municipal competente, cessarão as novas autuações por aquela infração específica, enquanto mantida a regularidade. As multas já constituídas permanecem devidas.

Seção V – Das Medidas de Urgência

Art. 19-A. Em casos de evidente risco à saúde pública, à segurança coletiva ou ao meio ambiente, que demandem ação imediata do Poder Público, o órgão municipal competente poderá, mediante decisão fundamentada:

- I – Determinar a interdição parcial ou total do imóvel;
- II – Realizar a limpeza, desinfecção ou eliminação de criadouros de vetores;
- III – Executar obras emergenciais para eliminação do risco estrutural;
- IV – Adotar outras medidas urgentes necessárias para proteção da coletividade.

§1º As medidas previstas neste artigo independem da prévia notificação ou conclusão do processo administrativo, em razão do princípio da precaução e da supremacia do interesse público, devendo ser imediatamente comunicadas ao proprietário ou possuidor.



§2º As despesas decorrentes das medidas emergenciais serão ressarcidas pelo proprietário ou possuidor, sem prejuízo das multas cabíveis, podendo ser lançadas na dívida ativa em caso de não pagamento.

§3º A adoção das medidas emergenciais será documentada em relatório técnico circunstanciado, acompanhado de fotografias e outros elementos probatórios, e não exime o proprietário ou possuidor da obrigação de regularizar definitivamente a situação do imóvel.

CAPÍTULO IV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Seção I – Dos Recursos Arrecadados

Art. 20. Os recursos arrecadados em decorrência da aplicação das multas previstas nesta Lei Complementar serão destinados, preferencialmente, ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, ao Fundo Municipal de Saúde para ações de combate a vetores, e a programas de conservação do patrimônio histórico e melhorias urbanas, conforme dispuser o regulamento e a lei orçamentária.

Seção II – Das Disposições Finais

Art. 21. O Poder Executivo Municipal regulamentará a presente Lei Complementar no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data de sua publicação, detalhando os procedimentos administrativos, os critérios complementares para caracterização das infrações, o valor inicial da Unidade Padrão Municipal (UPM) para fins desta lei caso ainda não estabelecido por outra norma, e outros aspectos necessários à sua fiel execução.

Art. 22. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro do exercício financeiro subsequente, respeitado o princípio da anterioridade nonagesimal para a instituição das multas.

Art. 23. Ficam revogados os seguintes dispositivos da Lei Complementar 004, de dezembro de 1992:

- I** - o artigo 113, seus incisos e parágrafos, que dispunham sobre as infrações relacionadas à limpeza de terrenos, manutenção de imóveis abandonados e conservação de edificações;
- II** - os incisos II, IV e V do artigo 447, que estabeleciam multas para terrenos não murados, sem calçadas ou com mato alto;
- III** - o artigo 449 e seu parágrafo único, que tratavam do procedimento de notificação e aplicação de multas para terrenos não edificados;
- IV** - o artigo 460-A, que estabelecia sanções específicas para obras paralisadas;
- V** - as demais disposições em contrário.

Parágrafo único. As infrações e penalidades previstas nos dispositivos revogados por este artigo passam a ser reguladas exclusivamente por esta Lei Complementar, com seus novos procedimentos e parâmetros de cálculo.

Cuiabá-MT, [Data da Sanção].



ABILIO JACQUES BRUNINI MOUMER
Prefeito Municipal



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Referência: Projeto de Lei Complementar nº ___/2025

Assunto: Institui o regime de modernização da fiscalização de imóveis urbanos no Município de Cuiabá.

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Submeto à elevada apreciação dessa Câmara Municipal o presente 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.

1. CONTEXTUALIZAÇÃO

A cidade de Cuiabá vem enfrentando desafios crescentes relacionados à gestão do seu território urbano, com destaque para a proliferação de imóveis abandonados, terrenos não edificados sem a devida manutenção, edificações com riscos estruturais e propriedades que se tornaram criadouros de vetores transmissores de doenças, principalmente o *Aedes aegypti*, responsável pela dengue, zika e chikungunya.

O cenário atual revela uma fragmentação normativa que dificulta a efetiva fiscalização desses imóveis, com dispositivos esparsos na legislação municipal que não contemplam adequadamente as demandas contemporâneas de gestão urbana e não estabelecem mecanismos ágeis e eficientes para coibir as irregularidades.

No âmbito do Centro Histórico, patrimônio cultural inestimável da nossa cidade, observamos com preocupação a deterioração de imóveis de relevante valor histórico e arquitetônico, exigindo ações mais contundentes para sua preservação.

2. OBJETIVOS DA PROPOSTA

A presente proposta legislativa visa criar um sistema integrado e eficiente de fiscalização de imóveis urbanos, estabelecendo:

- a) Um marco regulatório unificado para a fiscalização e aplicação de penalidades administrativas a proprietários ou possuidores que descumpram a função social da propriedade urbana;
- b) Critérios objetivos para a caracterização de infrações e cálculo das penalidades, baseados na Unidade Padrão Municipal (UPM);
- c) Procedimentos administrativos transparentes, que garantam a ampla defesa e o contraditório;
- d) Tratamento diferenciado para imóveis localizados no Centro Histórico, reconhecendo sua relevância para a identidade cultural da cidade;



e) Mecanismos para ações emergenciais em casos de risco iminente à saúde pública, segurança coletiva ou meio ambiente.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A proposta encontra amparo no art. 182 da Constituição Federal, que estabelece que "a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes."

Baseia-se também nas diretrizes estabelecidas pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), que prevê diversos instrumentos para que o Município possa exigir o cumprimento da função social da propriedade urbana.

Em âmbito municipal, alinha-se com os princípios e objetivos do Plano Diretor de Desenvolvimento Estratégico de Cuiabá (Lei Complementar nº 389/2015), que estabelece a necessidade de ocupação dos vazios urbanos e a garantia da função social da propriedade.

4. ASPECTOS INOVADORES DA PROPOSTA

Entre as inovações trazidas pelo projeto, destacam-se:

1. **Sistema Objetivo de Penalidades:** Estabelecimento de valores de multas em UPM para cada tipo de infração, trazendo previsibilidade e proporcionalidade às sanções;
2. **Limitação do Valor das Multas:** Fixação de um teto para as penalidades em 15% do valor venal do imóvel, evitando a imposição de multas confiscatórias;
3. **Proteção do Centro Histórico:** Aplicação de multas em dobro para imóveis localizados no Centro Histórico e perda de benefícios fiscais em caso de irregularidades;
4. **Modernização da Fiscalização:** Previsão do uso de ferramentas tecnológicas como georreferenciamento e imagens de satélite para a constatação de infrações;
5. **Procedimento Administrativo Estruturado:** Estabelecimento de prazos e procedimentos claros para notificação, defesa, recurso e aplicação de penalidades;
6. **Medidas de Urgência:** Autorização para o Poder Público adotar medidas imediatas em casos de risco à saúde ou segurança pública;
7. **Destinação Específica dos Recursos:** Direcionamento dos valores arrecadados para fundos municipais relacionados ao desenvolvimento urbano, saúde pública e patrimônio histórico.

5. IMPACTOS ESPERADOS

A implementação desta Lei Complementar deverá gerar os seguintes benefícios para o Município de Cuiabá:

1. **Combate a Problemas de Saúde Pública:** Redução dos focos de proliferação de vetores de doenças como dengue, zika e chikungunya;
2. **Melhoria da Paisagem Urbana:** Eliminação progressiva de imóveis abandonados, terrenos não limpos e edificações deterioradas;
3. **Segurança Pública:** Diminuição de espaços utilizados para atividades ilícitas ou que geram insegurança para a vizinhança;
4. **Valorização Imobiliária:** Incremento do valor dos imóveis em áreas beneficiadas pela regularização e melhoria das condições urbanísticas;



Assessoria de Gabinete

Autenticar documento em <https://legislativo.camara.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3100350033003200390038003A00540052004100, Documento assinado
digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas
Brasil e a Política Nacional de Assinatura Digital.

VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cuiaba.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 1929F958

5. **Preservação do Patrimônio Histórico:** Conservação adequada dos imóveis no Centro Histórico, fortalecendo a identidade cultural da cidade;
6. **Sustentabilidade Ambiental:** Melhor gestão dos resíduos e redução do impacto ambiental negativo de propriedades mal conservadas;
7. **Eficiência Administrativa:** Otimização dos processos de fiscalização e aplicação de penalidades, com maior transparência e segurança jurídica.

6. ASPECTOS FINANCEIROS E ORÇAMENTÁRIOS

A implementação do sistema de fiscalização previsto nesta Lei Complementar não implicará em aumento significativo das despesas municipais, uma vez que utilizará a estrutura já existente dos órgãos municipais de fiscalização.

Os recursos arrecadados com as multas serão destinados a fundos específicos, conforme previsto no Art. 20 da proposta, e deverão ser aplicados em ações que potencializem os objetivos da própria lei, gerando um ciclo virtuoso de melhorias urbanas.

7. CONCLUSÃO

Diante do exposto, considerando a relevância da matéria para o desenvolvimento urbano sustentável de Cuiabá, a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes e a preservação do patrimônio histórico e cultural da cidade, solicito aos nobres Vereadores a apreciação e aprovação do presente Projeto de Lei Complementar.

A proposta representa um avanço significativo na legislação municipal, modernizando e unificando os mecanismos de fiscalização de imóveis urbanos, com foco no cumprimento da função social da propriedade e na garantia do bem-estar coletivo.

Cuiabá-MT, [Data da Apresentação]

Respeitosamente,

ABILIO JACQUES BRUNINI MOUMER
Prefeito Municipal





1. Apresentação do Projeto de Lei Municipal. O presente projeto de lei tem por objetivo instituir o Plano Diretor Municipal, instrumento essencial para o ordenamento territorial e o desenvolvimento sustentável do Município de Camaracuiaba.

II. JUSTIFICATIVA

A elaboração do Plano Diretor Municipal é uma obrigação constitucional dos municípios, conforme o art. 182 da Constituição Federal de 1988. Este projeto visa estabelecer as diretrizes e normas para o desenvolvimento urbano e o uso do solo no Município de Camaracuiaba.

O presente projeto de lei é necessário para garantir o crescimento ordenado e sustentável do Município, promovendo a melhoria da qualidade de vida da população e a atração de investimentos para o desenvolvimento econômico local.

III. CONCLUSÃO

Diante do exposto, considerando a importância do Plano Diretor Municipal para o ordenamento territorial e o desenvolvimento sustentável do Município de Camaracuiaba, e a necessidade de instituir as diretrizes e normas para o desenvolvimento urbano e o uso do solo, recomenda-se a aprovação do presente projeto de lei.

A proposta sugere-se em caráter urgente, dada a importância do tema para o desenvolvimento do Município de Camaracuiaba e a necessidade de instituir as diretrizes e normas para o desenvolvimento urbano e o uso do solo.

Camacuiaba, MT, 10 de maio de 2025.

Assinatura: _____

ABRÃO JACQUES BRUNO MOURÃO
Prefeito Municipal



Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100350033003200390038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://camaracuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 1929F958

Processo: SIGED 060846/2025

Interessado: Município de Cuiabá – Secretaria Municipal de ordem pública

Assunto: Análise da Minuta de lei complementar que trata sobre a fiscalização de imóveis urbanos em Cuiabá

PARECER Nº 41/2025/GAB/PAFAU/PGM

Tratam-se os autos de solicitação da Secretaria Municipal de Ordem Pública de análise e manifestação quanto a minuta de Lei Complementar que visa à instituição de regime de modernização de fiscalização de imóveis urbanos no Município de Cuiabá.

Nesta Procuradoria, examinando a minuta sugerida, foram tecidas as considerações que se seguem.

Imperioso ressaltar que, na forma disposta no art. 3º, VI, da Lei Complementar n.º 208, de 16 de julho de 2010, compete a este órgão de execução da Procuradoria Geral do Município prestar **consultoria sob o prisma eminentemente jurídico**, não adentrando na análise de conveniência e oportunidade da prática dos atos administrativos, nem em aspectos de natureza técnico-administrativa.

Por oportuno, vejamos:

Art. 3º Compete a Procuradoria Geral, na pessoa do Procurador do Município:

(...)

*VI - exercer as funções de **consultoria jurídica** do Poder Executivo e das autarquias e fundações públicas do município; (g.n.)*



Especificamente, em complemento, vale trazer à baila algumas das competências da Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos que a habilitam se manifestar neste caso em testilha:

LC nº 208/2010.

Art. 24-A *Compete à Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos:*

I – manifestar-se nos processos de regularização fundiária do Município de Cuiabá;

II – emitir pareceres jurídicos em todos os processos que envolvam questões urbanístico-ambientais (ambientes natural, artificial e cultural) e fundiárias;

III – estudar, orientar e opinar sobre processos administrativos relacionados ao meio ambiente e à ordem urbanística;

Nesse trilho, cabe esclarecer aqui que os pareceres emitidos pela Procuradoria **têm caráter meramente opinativo**, de maneira que as suas motivações não vinculam a Administração, o Judiciário ou os particulares, pois o que subsiste como ato administrativo não é o parecer em si, mas o ato de sua aprovação. São, por sua natureza, **juízos de conhecimento ou de opinião, não constituindo uma manifestação de vontade propriamente dita**.

Via de regra, diz-se que o parecer jurídico não vincula o administrador público, pois se trata de mera opinião que pode ou não ser adotada. Neste ponto, aliás, já se manifestou há muito tempo o Supremo Tribunal Federal: “... **o parecer não é ato administrativo**, sendo quando muito, ato de administração consultiva, que visa a informar, elucidar, sugerir providencias administrativas a serem estabelecidas nos atos de administração ativa.” (MS 24.073/DF – Rel. Min. Carlos Velloso, DJ 31/10/2003).

O egrégio Superior Tribunal de Justiça decidiu nos autos do Recurso Especial nº 1.454.640-ES, rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, Primeira Turma, julgado em 15 de outubro de 2.015, e publicado no DJe de



05/11/2015, sobre a **inviolabilidade do parecer de advogado público**, com a seguinte ementa:

“DIREITO PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA. DECISÃO QUE REJEITA A PETIÇÃO INICIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO CABÍVEL. JURISPRUDÊNCIA PACIFICADA NESTA CORTE. PARECER EQUIVOCADO. AUSÊNCIA DE INDÍCIOS DE ERRO GROSSEIRO OU MÁ-FÉ. INVIOABILIDADE DOS ATOS E MANIFESTAÇÕES. EXERCÍCIO DA PROFISSÃO. REJEIÇÃO DA PETIÇÃO INICIAL QUE SE IMPÕE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO EM PARTE.

1. Consoante a jurisprudência pacificada desta Corte, impende ressaltar ser cabível interposição de agravo de instrumento contra a decisão que recebe parcialmente a ação de improbidade administrativa, determinando a exclusão de litisconsortes, em razão do processo prosseguir em relação aos demais réus.

2. A existência de indícios de irregularidades no procedimento licitatório não pode, por si só, justificar o recebimento da petição inicial contra o parecerista, mesmo nos casos em que houve a emissão de parecer opinativo equivocado.

3. Ao adotar tese plausível, mesmo minoritária, desde que de forma fundamentada, o parecerista está albergado pela inviolabilidade de seus atos, o que garante o legítimo exercício da função, nos termos do art. 2º, § 3º, da Lei nº 8.906/94.

4. Embora o Tribunal de origem tenha consignado o provável equívoco do parecer técnico, não demonstrou indícios mínimos de que este teria sido redigido com erro grosseiro ou má-fé, razão pela qual o prosseguimento da ação civil por improbidade contra a Procuradoria Municipal configura-se temerária. Precedentes do STF: MS 24631, Relator Min. Joaquim Barbosa, Tribunal Pleno, julgado em 09/08/2007, pub. 01-02-2008; MS 24074, Relator Min. Carlos Velloso, Tribunal Pleno, julgado em 06/11/2002, DJ 31-10-2003. Precedentes desta Corte: REsp 1183504/DF, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe de 17/06/2010.

5. Recurso especial provido em parte para reformar o acórdão recorrido e restabelecer a sentença a fim de rejeitar liminarmente o pedido inicial em relação à Recorrente.”



Ademais, registre-se que as opiniões contidas nos pareceres podem variar de acordo com o seu emissor, sendo aplicado tão somente para o caso concreto objeto da análise.

Oportuno consignar que mesmo diante da conclusão trazida pelo parecer, a autoridade a quem cabe decidir o caso pode ou não adotar o que dispõe o parecer, cabendo a ela decidir sobre o caso da maneira que entender cabível.

Feita esta digressão, passemos ao caso.

Vislumbra-se do que consta dos autos que se pretende, através da minuta de lei complementar objeto dos autos, a instituição de regime de modernização de fiscalização de imóveis urbanos no Município de Cuiabá.

Prefacialmente, urge salientar que a minuta de lei complementar traz dispositivos que visam regulamentar, de forma unificada, os procedimentos e critérios para a fiscalização, autuação e imposição de sanções administrativas aos imóveis urbanos que descumpram a função social da propriedade e as normas municipais de conservação, limpeza, segurança e salubridade.

Acerca do tema, a Lei complementar n.º 004/92, dentre outras, dispõe que cabe ao Poder Público Municipal promover a devida fiscalização e aplicação de sanções quando constatar a prática de infração em relação a imóveis urbanos, em especial quanto a terrenos baldios quando não forem cumpridos pelo proprietário as obrigações que lhe cabem em relação ao imóvel.

Dispõe a referida norma sobre a necessidade de limpeza, construção de calçada e cercamento dos imóveis, bem como sua devida destinação/edificação, conforme determina a Lei complementar 004/92, em seus artigos 447 a 460-A, 112 e 113, sendo que a norma apresentada no



presente processo pretende revogar alguns dos dispositivos da referida LC 04/92 e unificar os procedimentos quanto a fiscalização de imóveis urbanos.

Também a Lei complementar n.º 389/2015, em seus artigos 261 a 275, trata das infrações, sanções e penalidades.

Assim, as leis complementares municipais n.º 004/92 (em especial os arts. 447 a 460-A, 112 e 113) e 389/2015 impõem aos proprietários de terrenos e construções o dever de zelar pelos mesmos, cabendo ao Poder Público buscar o cumprimento das normas municipais vigentes. A constatação da existência de construção irregular, terrenos baldios sujos e imóveis abandonados podem dar ensejo desde logo a ações por parte da Administração Pública e seus agentes, podendo ser aplicado o que dispõe o Plano diretor (lei complementar n.º 150/07), em seus arts. 56 e ss., bem como a Lei complementar n.º 389/15.

Sobre o tema, também está vigente a lei complementar n.º 458/2018 que alterou a lei complementar n.º 04/92 e a lei complementar 043/97, possibilitando que o Município realize serviços necessários em imóveis urbanos quando não for realizado pelo proprietário no prazo legal, possibilitando a cobrança de taxa de limpeza de lote e taxa de demolição pelo Município.

Em relação ao abandono de imóveis, hoje está vigente a lei municipal n.º 6.425/2019 e o Decreto n.º 10.051/24 que precisam ser efetivamente aplicados pelo Município a fim de realizar a arrecadação dos imóveis abandonados, conforme consta da mencionada legislação, podendo o Município assumir a posse de tais imóveis, sendo objeto de SIMP instituído pelo Ministério Público Estadual que cobra a aplicação da legislação pelo Município.

Assim, necessária a compatibilização da norma apresentada nos autos com as demais normas já existentes no município para não implicar em vícios de legalidade.



Desse modo, diante do que consta dos autos e do mencionado acima, opinamos pela possibilidade de aprovação da minuta apresentada nos autos, desde que haja sua devida adequação/alteração quanto a possíveis normas municipais já existentes, devendo passar pela análise e aprovação da Procuradoria de assuntos administrativos e legislativos para análise conclusiva quanto à norma em questão a fim de verificar a compatibilidade com as demais normas vigentes.

É o parecer, s.m.j.

Cuiabá/MT, 22 de maio de 2.025.

(assinado digitalmente)
Patrícia Cavalcanti Albuquerque
Procuradora Chefe PFAU/PGM
OAB/MT 7.892



DESPACHO N.º 520/GAB/PAAL/PGM/2025

PROCESSO (SIGED): 00000.0.060846/2025

SOLICITANTE/INTERESSADO(A): SECRETARIA MUNICIPAL DE ORDEM PÚBLICA

ASSUNTO: MINUTA DE INSTRUÇÃO NORMATIVA QUE TRATA DE MODERNIZAÇÃO DA FISCALIZAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

Vistos, etc.

Trata-se de processo administrativo instaurado no âmbito da **Secretaria Municipal de Ordem Pública – SORP**, por meio do **Ofício nº 417/2025/GAB/SORP**, cujo objeto é a **análise jurídica** da **minuta de Projeto de Lei Complementar** que busca instituir um regime de modernização da fiscalização de imóveis urbanos no Município de Cuiabá e dá outras providências.

Conforme consta do processo, a Secretaria Municipal de Ordem Pública informa que a proposta legislativa pretende regulamentar, de forma unificada, os procedimentos e critérios aplicáveis à fiscalização, autuação e aplicação de sanções administrativas aos imóveis urbanos que descumprirem a função social da propriedade, bem como as normas municipais relativas à conservação, limpeza, segurança e salubridade.

Nesse contexto, a Pasta demandante encaminhou a minuta do projeto de lei à Procuradoria Geral do Município de Cuiabá para análise jurídica.

Ressalta-se que o feito foi inicialmente remetido à **Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos – PAFAU**, tendo em vista que a matéria em questão envolve aspectos relativos à Política Urbana Municipal, tais como posturas administrativas, uso e ocupação do solo, obras irregulares, aplicação de multa, ações de fiscalização urbanística e ambiental, entre outros temas correlatos ao ordenamento urbanístico local.

A Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos – PAFAU, ao analisar o feito, emitiu o **Parecer Jurídico nº 41/2025/GAB/PAFAU/PGM**, no qual **destacou a existência de normas municipais já vigentes que disciplinam aspectos relacionados à matéria objeto da minuta**, nos seguintes termos:

“(…)

Vislumbra-se do que consta dos autos que se pretende, através da minuta de lei complementar objeto dos autos, a instituição de regime de modernização de fiscalização de imóveis urbanos no Município de Cuiabá.

(…)

Acerca do tema, a **Lei complementar n.º 004/92**, dentre outras, dispõe que cabe ao Poder Público Municipal promover a devida fiscalização e aplicação de sanções quando constatar a prática de infração em relação a imóveis



urbanos, em especial quanto a terrenos baldios quando não forem cumpridos pelo proprietário as obrigações que lhe cabem em relação ao imóvel.

(...)

Também a **Lei complementar n.º 389/2015**, em seus artigos 261 a 275, trata das infrações, sanções e penalidades.

(...)

Sobre o tema, também está vigente a **lei complementar n.º 458/2018** que alterou a lei complementar n.º 04/92 e a **lei complementar 043/97**, possibilitando que o Município realize serviços necessários em imóveis urbanos quando não for realizado pelo proprietário no prazo legal, possibilitando a cobrança de taxa de limpeza de lote e taxa de demolição pelo Município.

Em relação ao abandono de imóveis, hoje está vigente a **lei municipal n.º 6.425/2019 e o Decreto n.º 10.051/24** que precisam ser efetivamente aplicados pelo Município a fim de realizar a arrecadação dos imóveis abandonados, conforme consta da mencionada legislação, podendo o Município assumir a posse de tais imóveis, sendo objeto de SIMP instituído pelo Ministério Público Estadual que cobra a aplicação da legislação pelo Município.

(...)

Assim, necessária a compatibilização da norma apresentada nos autos com as demais normas já existentes no município para não implicar em vícios de legalidade.

Desse modo, diante do que consta dos autos e do mencionado acima, opinamos pela possibilidade de aprovação da minuta apresentada nos autos, **desde que haja sua devida adequação/alteração quanto a possíveis normas municipais já existentes**, devendo passar pela análise e aprovação da Procuradoria de assuntos administrativos e legislativos para análise conclusiva quanto à norma em questão a fim de verificar a compatibilidade com as demais normas vigentes." (grifos acrescidos)

Os elementos apontados pela PAFAU **devem ser devidamente considerados pela Secretaria Municipal de Ordem Pública (SORP)**, antes de uma análise jurídica conclusiva, a fim de que proceda a uma avaliação criteriosa quanto à adequada delimitação do conteúdo e à forma do ato normativo proposto, assegurando que a medida esteja respaldada pela necessária competência legal e mantenha plena compatibilidade com as normas que disciplinam o regime jurídico aplicável, bem como com as formas de sua utilização, sem descuidar da natureza própria do ato normativo em questão.

Assim, à luz das considerações constantes do **Parecer Jurídico nº 41/2025/GAB/PAFAU/PGM**, constata-se que a matéria sob exame demanda nova avaliação técnica por parte da **Secretaria Municipal de Ordem Pública**,



especialmente quanto aos que foi apontado e analisado pela PAFAU, considerando as legislações municipais atualmente vigentes.

Diante dos fundamentos constantes do **Parecer Jurídico nº 41/2025/GAB/PAFAU/PGM**, entende-se, por cautela, que **compete à Secretaria demandante**, à luz das referidas considerações do Parecer Jurídico, **avaliar se as normas atualmente vigentes já atendem aos objetivos delineados na minuta, ou se será necessária a adoção de medidas complementares**, tais como a promoção de alterações pontuais, a revogação ou a substituição integral do texto normativo em vigor, ou, ainda, a manutenção da proposição legislativa, devidamente ajustada aos apontamentos formulados pela PAFAU.

Assim, considerando a existência de normas vigentes com objeto semelhante, é imprescindível que a **Secretaria Municipal de Ordem Pública (SORP)** se manifeste especificamente sobre:

- (i) a necessidade ou não de manutenção e/ou adequação da proposta legislativa apresentada;
- (ii) a eventual necessidade de ajustes ou compatibilizações em face das normas atualmente em vigor, a fim de evitar redundâncias, sobreposições ou conflitos normativos, considerando também diretrizes propostas; e
- (iii) a adequada definição quanto à forma, conteúdo e alcance do ato normativo proposto, assegurando que a medida se revista da necessária segurança jurídica e atenda efetivamente aos objetivos de modernização da fiscalização de imóveis urbanos.

Caso reste demonstrada a insuficiência ou inadequação das normas existentes para atender às finalidades descritas no presente processo administrativo, **cabará à Secretaria Municipal de Ordem Pública justificar tecnicamente a necessidade da edição de nova legislação**, indicando de forma clara e objetiva os pontos de inovação normativa, bem como as razões que justificam a superação ou alteração das disposições atualmente vigentes.

O pronunciamento da Secretaria a respeito da situação apontada é essencial para subsidiar uma análise jurídica conclusiva e mais aprofundada sobre a normativa proposta.

Dessa forma, **entende-se que a presente análise jurídica, no atual estágio, deve ser sobrestada até que a Secretaria Municipal de Ordem Pública avalie e delibere sobre os pontos indicados, procedendo, se for o caso, às adequações necessárias no texto da minuta.**

Diante de todo o exposto, constata-se que a proposta normativa apresentada, embora meritória no que tange à intenção de modernizar e racionalizar os procedimentos administrativos relacionados à fiscalização de imóveis urbanos no Município de Cuiabá, **demandam uma avaliação técnica mais detida por parte da Secretaria Municipal de Ordem Pública (SORP), especialmente em relação à compatibilidade e à harmonização com o conjunto normativo atualmente**



vigente, conforme criteriosamente apontado pela Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos – PAFUA.

Assim, **encaminhem-se os presentes autos à Secretaria Municipal de Ordem Pública**, para ciência das observações ora formuladas e adoção das providências que entender cabíveis, em conformidade com o disposto no **art. 51, parágrafo único, da Lei Complementar nº 208/2010** e no **art. 43 da Lei Municipal nº 5.806/2014, recomendando-se que a Secretaria se manifeste previamente sobre os aspectos delineados e, caso entenda pertinente, apresente minuta revisada e tecnicamente justificada**, capaz de suprir eventuais lacunas identificadas e assegurar a plena compatibilidade da proposta com o ordenamento jurídico municipal.

Apenas após tal manifestação, será possível a emissão de parecer jurídico conclusivo por esta Procuradoria, assegurando-se que a proposta normativa atenda aos requisitos de juridicidade, adequação formal e material, e compatibilidade com o sistema normativo municipal.

Encaminhem-se os autos à Secretaria Municipal de Ordem Pública para análise e manifestação.

Cuiabá, *[data da assinatura eletrônica]*.

assinado eletronicamente

HERMANO JOSÉ DE CASTRO LEITE

Procurador-Chefe de Assuntos Administrativos e Legislativos
ATO GP Nº 982/2025

OFÍCIO Nº488/2025/GAB/SORP

Cuiabá, 26 de maio de 2025.

À Ilma. Sra.

PATRÍCIA CAVALCANTE ALBUQUERQUE

Procuradoria de Assuntos Legislativos – PAAL/PGM

Procuradora-Chefe da PAAL/PGM

A/C

Dr. HERMANO JOSÉ DE CASTRO LEITE

Procurador-Chefe de Assuntos Administrativos e Legislativos

Procuradoria Geral do Município-PGM

ASSUNTO: ENCAMINHAMENTO DE MINUTA REVISADA DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR QUE INSTITUI O REGIME DE MODERNIZAÇÃO DA FISCALIZAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS NO MUNICÍPIO DE CUIABÁ, EM ATENDIMENTO ÀS DILIGÊNCIAS CONSTANTES DO PROCESSO Nº **00000.006084.6/2025-11**.

Senhor(a) Procurador(a)-Chefe,

Em atenção às considerações exaradas no **Parecer Jurídico nº 41/2025 – PAFAU/PGM**, bem como no **Despacho nº 520/2025 – PAAL/PGM**, ambos constantes dos autos do **Processo nº 00000.006084.6/2025-11**, encaminhamos, para apreciação, a **minuta revisada do Projeto de Lei Complementar**, devidamente adequada às recomendações dessa Douta Procuradoria, acompanhada da presente manifestação técnico-jurídica.

1. Fundamentação da Proposta Legislativa

O presente Projeto de Lei Complementar tem por objeto a modernização do regime de fiscalização dos imóveis urbanos no Município de Cuiabá, com foco no cumprimento da função social da propriedade e nas obrigações relativas à sua conservação, limpeza, segurança e salubridade.

A legislação atualmente vigente trata do tema de forma dispersa e insuficiente, estando seus dispositivos distribuídos, de forma fragmentada, entre:

- **Lei Complementar nº 004/1992**, que prevê obrigações urbanísticas de forma genérica, sem detalhar procedimentos de fiscalização, critérios objetivos de penalidades ou teto de razoabilidade;



- **Lei Complementar nº 389/2015**, que disciplina aspectos relacionados ao parcelamento do solo, licenciamento e regularização urbanística, sem foco na conservação ou função social dos imóveis já edificados ou não edificados;
- **Lei Complementar nº 458/2018**, que realiza alterações pontuais e insuficientes na LC nº 004/1992, sem estabelecer um regime completo e autônomo para fiscalização;
- **Lei nº 6.425/2019**, que trata exclusivamente do procedimento de **arrecadação de imóveis urbanos abandonados**, não abrangendo, portanto, o regime sancionatório decorrente de infrações às obrigações de conservação, limpeza, segurança e salubridade;
- **Decreto nº 10.051/2024**, que regulamenta os procedimentos da referida Lei nº 6.425/2019, limitado, portanto, à arrecadação de imóveis urbanos abandonados.

Diante desse quadro, constata-se a inexistência de um marco normativo específico, estruturado e suficiente que discipline, de forma moderna, clara e eficiente, a atuação fiscalizatória do Poder Público Municipal no que tange ao descumprimento da função social da propriedade e das posturas municipais associadas.

2. Inovações e Aprimoramentos Normativos

O Projeto de Lei Complementar ora apresentado introduz relevantes avanços normativos, dos quais se destacam:

- A criação de um regime jurídico **autônomo, proporcional, eficiente e tecnicamente robusto**, aplicável às infrações relacionadas à conservação, limpeza, segurança e salubridade dos imóveis urbanos;
- A definição clara e padronizada de conceitos fundamentais, como **“imóvel abandonado”, “lote não limpo”, “edificação com risco estrutural”**, entre outros, fortalecendo a segurança jurídica e a atuação dos agentes públicos;
- A estipulação de **critérios objetivos e proporcionais para aplicação de multas**, com teto de **15% do valor venal do imóvel**, garantindo o respeito aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade;
- A instituição de um **processo administrativo fiscalizatória detalhado**, assegurando ao administrado o pleno exercício do **contraditório e da ampla defesa**, com prazos e etapas bem definidos;
- A previsão expressa de medidas de **intervenção emergencial pelo Poder Público** em situações de risco iminente, suprindo lacuna até então existente na legislação municipal;
- A expressa **harmonização normativa** com a **Lei nº 6.425/2019** e com o **Decreto nº 10.051/2024**, esclarecendo que os regimes de arrecadação de imóveis abandonados e de aplicação de sanções administrativas por descumprimento das posturas urbanísticas são plenamente **compatíveis, complementares e aplicáveis de forma simultânea**, cada qual dentro de sua finalidade.

3. Atendimento às Demandas da PAFAU e da PAAL

Em atendimento às diligências determinadas, foram incorporados à minuta legislativa os seguintes ajustes e aperfeiçoamentos:

- **Revogação expressa e detalhada** dos artigos 112, 113, 447, 449, 459, 460 e 460-A da LC nº 004/1992 e acréscimos da LC 458/2018, com transcrição dos dispositivos revogados no Anexo II do Projeto;
- Inclusão de dispositivo específico (**Art. 24**) ajustando as remissões dos artigos 728 e 729 da LC nº 004/1992, evitando conflitos normativos;
- Criação do **Anexo I – Tabela de Correspondências Normativas**, demonstrando a equivalência entre os dispositivos revogados e os novos dispositivos;
- Inclusão de previsão para **intervenção emergencial** em casos de risco iminente à segurança pública, à saúde ou ao meio ambiente;
- Redefinição da regra de **perda de benefícios fiscais no Centro Histórico**, que passa a ser gradual e condicionada à não regularização da infração no prazo estabelecido;
- Estabelecimento de **critério temporal de 24 meses para caracterização da reincidência**, conferindo segurança jurídica à sua aplicação;
- Adoção de referência explícita ao **Plano Diretor Municipal vigente** na definição de **solo urbano não edificado ou subutilizado**;
- Inclusão de cláusulas específicas de compatibilidade normativa com a **LC nº 389/2015**, com a **LC nº 458/2018**, com o **Decreto nº 10.051/2024** e com a **Lei nº 6.425/2019**;
- Alteração no artigo que trata da destinação dos recursos arrecadados (**Art. 20**), incluindo a previsão de aplicação desses recursos em programas vinculados à **Lei nº 6.425/2019**.

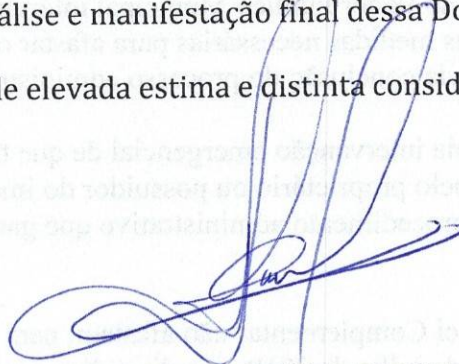
4. Encaminhamento

Diante do exposto, entendemos que a presente minuta atende plenamente aos critérios de legalidade, técnica legislativa, segurança jurídica e interesse público.

Encaminhamos, portanto, a Vossa Senhoria a **minuta revisada do Projeto de Lei Complementar**, para análise e manifestação final dessa Douta Procuradoria.

Renovamos votos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,



JULIANA CHIQUITO PALHARES
Secretária Municipal de Ordem Pública

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº _____/2025

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I – Do Objeto e da Finalidade

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, institui penalidades pecuniárias calculadas com base na Unidade Padrão Municipal (UPM) e estabelece os procedimentos administrativos correspondentes.

§1º As penalidades instituídas nesta Lei Complementar são autônomas e não se confundem com o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), nem com o IPTU Progressivo no Tempo, regulados por legislação específica.

§2º São objetivos desta Lei Complementar:

- 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 à segurança, saúde pública ou ao meio ambiente;
- VII – disciplinar a responsabilização dos proprietários ou possuidores.

§3º Em casos de risco iminente à segurança pública, à saúde ou ao meio ambiente, devidamente comprovados por laudo técnico emitido por órgão municipal competente ou profissional habilitado, fica autorizado ao Poder Público Municipal intervir imediatamente no imóvel, promovendo diretamente as medidas necessárias para afastar ou reduzir os riscos identificados, independentemente da prévia conclusão do processo administrativo.

§4º Os custos decorrentes da intervenção emergencial de que trata o §3º serão integralmente ressarcidos ao Município pelo proprietário ou possuidor do imóvel, mediante lançamento em dívida ativa, após regular procedimento administrativo que garanta o contraditório e ampla defesa.

§5º As disposições desta Lei Complementar não afastam, nem substituem, a aplicação da Lei Municipal nº 6.425, de 31 de julho de 2019, que disciplina o procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados, permanecendo ambos os instrumentos plenamente compatíveis e complementares no âmbito da política urbana do Município de Cuiabá.

Seção II – Das Definições



Assessoria de Gabinete
Av. Érico Preza, 1101 – Jd. Itália. CEP 78060-758 – Cuiabá-MT

SECRETARIA DE
ORDEM PÚBLICA

SECRETARIA DE
ORDEM PÚBLICA

SECRETARIA DE
ORDEM PÚBLICA

SECRETARIA DE
ORDEM PÚBLICA

SECRETARIA DE
ORDEM PÚBLICA

SECRETARIA DE
ORDEM PÚBLICA

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100350033003200390038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente.

Leitura e Verificação de Autenticidade deste documento em <https://cuiaba.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 3152E134

Art. 2º Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se:

I – Unidade Padrão Municipal (UPM): unidade de referência para cálculo de tributos, multas e outras obrigações pecuniárias no âmbito municipal, cujo valor é estabelecido e atualizado anualmente por decreto do Poder Executivo Municipal, com base em índice oficial de correção monetária.

II – Valor Venal do Imóvel: a base de cálculo do IPTU, apurada na forma da legislação tributária municipal vigente no exercício da constatação da infração, utilizada como referência para o limite máximo da multa aplicável.

III – Imóvel Abandonado: aquele que, cumulativamente ou isoladamente, conforme regulamento:

- a) encontre-se desocupado e sem utilização efetiva por período superior a dois anos, exceto os casos previstos em lei;
- b) não apresente sinais de conservação e manutenção por parte do proprietário ou possuidor, caracterizando deterioração progressiva de suas estruturas ou aspecto de descuido manifesto;
- c) possua débitos tributários relativos ao 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, edificado ou não, que apresente mato alto, acúmulo de resíduos sólidos, entulhos, materiais inservíveis ou outras condições que comprometam a salubridade pública, a segurança da vizinhança ou a estética urbana, conforme critérios estabelecidos em regulamento.

V – Solo Urbano Não Edificado ou Subutilizado em Área de Urbanização Prioritária: o terreno localizado em zona urbana dotada de infraestrutura e serviços públicos, definida como prioritária para adensamento e ocupação pelo Plano Diretor Municipal vigente, que não atinja o coeficiente de aproveitamento mínimo estabelecido ou que permaneça não edificado após notificação para Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), sujeitando-se à aplicação do IPTU Progressivo no Tempo, nos termos do Plano Diretor e da legislação federal aplicável, não sendo objeto das multas previstas nesta Lei Complementar para esta específica condição.

VI – Imóvel com Acúmulo Significativo de Lixo/Entulho: aquele onde se verifique o depósito irregular e contínuo de resíduos sólidos de qualquer natureza, em quantidade que exceda a geração normal e a capacidade de acondicionamento regular do imóvel, causando risco à saúde pública ou ao meio ambiente.

VII – Imóvel como Criadouro Comprovado de Vetores: aquele que, por suas condições de abandono, falta de limpeza, acúmulo de água ou outras características, seja constatado por agente de saúde ou fiscalização sanitária como local propício à proliferação de mosquitos transmissores de doenças, como o *Aedes aegypti*, ou de outros vetores de zoonoses.

VIII – Edificação com Risco Estrutural: a edificação que apresente comprometimento de sua estabilidade, segurança ou salubridade, atestado por laudo técnico emitido por órgão municipal competente ou profissional habilitado, classificando-se em:

- a) **Risco Leve a Moderado:** problemas estruturais visíveis que indicam necessidade de reparos para garantir a segurança, sem risco de colapso iminente.
b) **Risco Grave ou Iminente de Colapso:** comprometimento severo da estabilidade, com risco real de desabamento, exigindo interdição ou demolição.

IX – Imóvel Utilizado para Fins Ilícitos ou que Gere Insegurança Comprovada: aquele cuja utilização, por ação ou omissão do proprietário ou possuidor, seja comprovadamente destinada à prática de atividades ilícitas, ou que se torne local de permanência habitual de infratores ou usuários de drogas, gerando intranquilidade e insegurança para a vizinhança, conforme apurado em processo administrativo com base em registros policiais e constatações fiscais.

X – Centro Histórico: a área geograficamente delimitada por lei municipal específica, reconhecida por seu valor histórico, cultural e arquitetônico, sujeita a regime urbanístico e tributário diferenciado para fins de preservação.

CAPÍTULO II – DAS INFRAÇÕES E DAS MULTAS ADMINISTRATIVAS

Seção I – Das Infrações Administrativas

Art. 3º Constituem infrações administrativas, para os fins desta Lei Complementar, as seguintes condutas, isoladas ou cumulativas, 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 ou 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.

Seção II – Das Multas Administrativas e sua Aplicação

Art. 4º A constatação de qualquer das infrações previstas no Art. 3º, após regular processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa, e não sanada a irregularidade no prazo concedido, sujeitará o infrator à aplicação de multa administrativa pecuniária, calculada em quantidade de Unidades Padrão Municipal (UPM), conforme os seguintes parâmetros:

Infração (Art. 3º)	Quantidade de UPM
I – Manter o lote não limpo	30 (trinta)
II – Manter o imóvel com acúmulo significativo de lixo/entulho	50 (cinquenta)
III – Permitir que o imóvel se torne criadouro de vetores	75 (setenta e cinco)

IV – Manter o imóvel abandonado	120 (cento e vinte)
V – Manter edificação com risco estrutural leve a moderado	150 (cento e cinquenta)
VI – Manter edificação com risco estrutural grave ou iminente	200 (duzentas)
VII – Permitir uso ilícito ou que gere insegurança comprovada	250 (duzentas e cinquenta)

Art. 5º Caso um mesmo imóvel apresente múltiplas infrações previstas no Art. 3º, as quantidades de UPM correspondentes a cada infração constatada e não sanada serão somadas para compor a quantidade total de UPM da multa a ser aplicada.

Art. 6º O valor da multa administrativa será obtido pela multiplicação da quantidade total de UPM, apurada conforme os Arts. 4º e 5º, pelo valor da UPM vigente na data da lavratura do Auto de Infração e Constatação.

Parágrafo único. O valor total da multa administrativa aplicada nos termos do caput deste artigo 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. Caso a multiplicação da quantidade de UPM pelo valor da UPM vigente resulte em valor superior a este limite, a multa será reduzida ao teto estabelecido.

Art. 7º Para os imóveis localizados no Centro Histórico, as quantidades de UPM definidas no Art. 4º para cada infração serão aplicadas em dobro.

§1º A aplicação em dobro prevista no caput respeitará o limite máximo estabelecido no parágrafo único do Art. 6º, não podendo a multa total, mesmo no Centro Histórico, exceder 15% (quinze por cento) do valor venal do imóvel.

§2º A constatação de qualquer infração prevista no Art. 3º em imóveis localizados no Centro Histórico implicará a perda dos benefícios ou isenções fiscais relativos ao IPTU que o imóvel eventualmente possua, desde que não sanada a irregularidade no prazo estabelecido na notificação específica emitida pelo órgão competente.

§3º A perda dos benefícios fiscais referidos no parágrafo anterior será aplicada de forma escalonada, conforme regulamentação específica expedida pelo Poder Executivo, garantindo ao proprietário prazo mínimo de 90 (noventa) dias para regularização após a primeira notificação formal.

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

Seção I – Da Fiscalização e da Autuação

Art. 8º A fiscalização dos imóveis urbanos será realizada pelos órgãos e agentes municipais competentes, de forma periódica, planejada ou motivada por denúncias, visando à verificação do cumprimento das disposições desta Lei Complementar.

Art. 9º A constatação de infração às disposições desta Lei Complementar ensejará a lavratura de **Auto de Infração**, que deverá conter, obrigatoriamente:

- I – a identificação precisa do imóvel, com endereço completo, inscrição imobiliária e, quando disponível, coordenadas georreferenciadas;
- II – a identificação do proprietário, titular do domínio útil, possuidor ou responsável legal pelo imóvel, conforme dados do cadastro imobiliário ou outros meios disponíveis;
- III – a descrição detalhada de cada infração constatada, indicando a situação verificada, com data, hora e local, acompanhada de elementos probatórios, como fotografias, vídeos, laudos ou relatórios técnicos, quando for o caso;
- IV – os dispositivos legais infringidos para cada infração;
- V – a quantidade de UPM aplicável, o valor da UPM vigente, a fórmula de cálculo da multa e o limite máximo aplicável, conforme disposto nesta Lei Complementar;
- VI – o prazo para regularização da infração e o prazo para apresentação de defesa administrativa;
- VII – a assinatura do agente fiscal e, sempre que possível, a ciência do infrator ou de seu representante.

Parágrafo único. A fiscalização poderá utilizar, além de vistorias presenciais, imagens de satélite, drones, georreferenciamento, registros fotográficos, bancos de dados públicos e outros meios tecnológicos, nos termos desta Lei Complementar e do Decreto Municipal nº 10.051, de 18 de janeiro de 2024.

Seção II – Da Notificação e da Ciência ao Proprietário ou Possuidor

Art. 10. O proprietário, titular do domínio útil, possuidor ou responsável legal pelo imóvel será cientificado do Auto de Infração e das providências cabíveis, por meio de:

- I – entrega pessoal, mediante assinatura na via do Auto de Infração;
- II – remessa postal com Aviso de Recebimento (AR), endereçada ao cadastro imobiliário ou outro endereço conhecido;
- III – notificação eletrônica por meio do Domicílio Eletrônico Fiscal do Cidadão Cuiabano – DEC-Fiscal, conforme disciplinado na legislação específica;
- IV – edital publicado no Diário Oficial do Município e em jornal de grande circulação, quando frustradas as tentativas anteriores.

§1º A notificação conterà de forma clara e precisa:

- I – a descrição da infração;
- II – o prazo para regularização;
- III – o prazo para apresentação de defesa administrativa;
- IV – os valores das multas cabíveis;
- V – a indicação dos meios de contato com o órgão municipal responsável pelo processo.

§2º Considera-se efetivada a notificação:

- I – na data da assinatura pelo notificado ou seu preposto, no caso do inciso I;
- II – na data de recebimento constante do AR, no caso do inciso II;
- III – na data de confirmação eletrônica no DEC-Fiscal, ou após 10 dias corridos do envio, independentemente de confirmação, conforme §2º do art. 8º da Lei Complementar nº 560/2025;
- IV – 10 dias após a publicação do edital, no caso do inciso IV.

Seção III – Do Prazo para Regularização e da Defesa Administrativa

Art. 11. O prazo para regularização da infração será de **30 (trinta) a 90 (noventa) dias**, a depender da natureza e gravidade da infração, conforme definido na notificação.

Parágrafo único. Mediante apresentação fundamentada, o prazo poderá ser prorrogado, desde que aprovado pela autoridade competente, especialmente nos casos que exijam medidas estruturais, licenciamento ou outras providências complexas.

Art. 12. O autuado poderá apresentar defesa administrativa, devidamente fundamentada, no prazo de **30 (trinta) dias corridos**, contados da efetiva ciência da notificação.

§1º A defesa deverá conter, no mínimo:

- I – identificação do imóvel e do autuado;
- II – número do Auto de Infração;
- III – os fundamentos de fato e de direito que afastam ou atenuam a autuação;
- IV – documentos que comprovem as alegações, se houver;
- V – indicação de provas que se pretenda produzir, quando cabíveis.

§2º O protocolo da defesa poderá ser realizado presencialmente ou por meio eletrônico, nos termos do regulamento.

§3º A apresentação da defesa suspende a exigibilidade da multa até decisão administrativa definitiva.

Seção IV – Do Julgamento em Primeira Instância e do Recurso Administrativo

Art. 13. A autoridade competente decidirá sobre a defesa em até **60 (sessenta) dias**, prorrogáveis por igual período, mediante decisão fundamentada.

Art. 14. Da decisão de primeira instância caberá recurso, no prazo de **15 (quinze) dias corridos**, contados da ciência da decisão.

§1º O recurso deverá ser dirigido à autoridade que proferiu a decisão, que poderá, em até **5 (cinco) dias**, reconsiderá-la. Não o fazendo, deverá encaminhar o recurso à instância administrativa superior.

§2º O recurso deverá ser fundamentado e poderá conter novos documentos, exceto aqueles que, por negligência, poderiam ter sido apresentados na defesa, salvo motivo de força maior.

§3º A decisão administrativa em segunda instância encerra a fase recursal no âmbito municipal.

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 será definitivamente constituída.

§1º O lançamento da multa será formalizado mediante Notificação de Lançamento, contendo o valor atualizado, prazo para pagamento e advertência sobre as consequências do não pagamento.

§2º O prazo para pagamento será de **30 (trinta) dias corridos**, contados da data da notificação do lançamento.

Art. 16. O não pagamento da multa no prazo ensejará sua inscrição em dívida ativa, com os acréscimos legais de juros, multa de mora e correção monetária, na forma da legislação tributária municipal.

Parágrafo único. A multa inscrita em dívida ativa será passível de cobrança judicial por meio de execução fiscal.

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, poderá o Município:

- I – aplicar nova multa, nos termos previstos para reincidência;
- II – executar diretamente os serviços necessários à correção, nas hipóteses previstas nesta Lei Complementar, cobrando os custos na forma da legislação aplicável.

§2º A adoção das medidas previstas no §1º independe da execução fiscal das multas aplicadas anteriormente.

Seção VII – Da Cessação da Sanção e Regularização do Imóvel

Art. 18. Regularizada integralmente a situação que ensejou a infração, mediante vistoria de constatação, cessarão as autuações e sanções relativas àquela infração específica, sem prejuízo das multas já definitivamente constituídas.

Art. 19. As medidas administrativas adotadas nos termos desta 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 em decorrência da aplicação das 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 e ações vinculados à implementação da Lei Municipal nº 6.425, de 31 de julho de 2019, especialmente aqueles voltados à arrecadação, recuperação e destinação social de imóveis urbanos abandonados.

Parágrafo único. A distribuição dos recursos observará critérios definidos na lei orçamentária, no regulamento desta Lei Complementar ou em normativas específicas do Poder Executivo.

Art. 23. Ficam revogados os seguintes dispositivos da Lei Complementar nº 004, de 24 de dezembro de 1992:

- I – Art. 112;
- II – Art. 113;
- III – Art. 447;
- IV – Art. 449;
- V – Art. 459;
- VI – Art. 460;
- VII – Art. 460-A.

Art. 24. Em decorrência das revogações previstas no artigo anterior, os seguintes dispositivos da Lei Complementar nº 004, 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 Art. 729 acrescido do §4º, com a seguinte redação:

“§4º 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.”

III – Onde a Lei Complementar nº 004/1992 fizer referência aos dispositivos revogados, considerar-se-ão substituídas pelos dispositivos desta Lei Complementar.

Art. 25. Fica instituído o **Anexo I** desta Lei Complementar, contendo a Tabela de Correspondências Normativas entre os dispositivos revogados da Lei Complementar nº 004/1992 e os dispositivos correspondentes desta Lei Complementar.

Art. 26. Fica instituído o **Anexo II** desta Lei Complementar, contendo a transcrição dos dispositivos revogados pela presente Lei Complementar.

Art. 27. O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar no prazo de **90 (noventa) dias**, contados da data de sua publicação.

Art. 28. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de **1º de janeiro do exercício financeiro subsequente**, respeitado o princípio da anterioridade nonagesimal.

ABILIO JACQUES BRUNINI MOUMER
Prefeito Municipal



Assessoria de Gabinete
Av. Érico Preza, 1101 - Jd. Itália. CEP 78060-758 - Cuiabá-MT



Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100350033003200390038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil).
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cuiaba.op.or.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 3152E134

ANEXO I – TABELA DE CORRESPONDÊNCIAS NORMATIVAS

Dispositivo Revogado da LC nº 004/1992	Dispositivo Correspondente na Nova LC
Art. 112	Art. 1º
Art. 113	Arts. 3º, 4º, 5º e 6º
Art. 447	Art. 3º e 9º
Art. 449	Art. 4º
Art. 459	Art. 3º, V e VI, Art. 4º, V e VI
Art. 460	Art. 9º
Art. 460-A	Art. 17

ANEXO II – DISPOSITIVOS REVOGADOS DA LC Nº 004/1992

Art. 112. Os proprietários, titulares do domínio útil ou possuidores, a qualquer título, são obrigados a conservar em perfeito estado de asseio, higiene e segurança seus terrenos, edificações e respectivas calçadas.

Art. 113. Para preservação e manutenção da higiene das habitações é proibido:

- I – manter acúmulo de lixo, detritos ou quaisquer materiais insalubres;
- II – permitir vegetação que favoreça a proliferação de vetores;
- III – manter condições que comprometam a salubridade pública, a segurança ou a estética urbana.

§1º A infringência a este artigo sujeitará o proprietário à imposição da penalidade de multa, conforme Anexo I desta Lei, sem prejuízo da incidência de IPTU Progressivo no Tempo, nos termos da legislação vigente.

§2º Em caso de não regularização da infração no prazo estipulado pela autoridade competente, fica autorizado ao Município a realização dos serviços de forma direta, nos moldes do disposto no Art. 449 desta Lei.

Art. 447. São obrigações do proprietário ou possuidor do imóvel urbano:

- I – capinar e roçar o terreno;
- II – remover mato, vegetação ou entulho;
- III – evitar o acúmulo de lixo, materiais ou resíduos;
- IV – proceder à remoção de lixo, detritos, entulhos, resíduos volumosos, restos de obras, materiais, objetos e estruturas;
- V – promover corte/roçada e remoção de vegetação, garantindo condições adequadas de higiene, segurança e estética urbana.

Art. 449. Decorridos os prazos previstos nos artigos anteriores sem que o proprietário tome as providências estipuladas, será lavrado o respectivo auto de infração, com imposição da penalidade de multa correspondente, conforme Anexo I desta Lei.

§1º Em caso de não regularização da infração no prazo estipulado, o Município poderá realizar diretamente os serviços necessários, por intermédio de suas secretarias municipais, lançando os

custos dos serviços realizados em dívida ativa, conforme disposição da Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997.

§2º A cobrança dos valores inerentes aos serviços prestados pelo Município não exclui o proprietário do imóvel das demais penalidades aplicáveis, tendo em vista os danos sanitários, ambientais e urbanos que possam ser causados pelo descumprimento das obrigações dispostas nos Arts. 113, 447 e 460 desta Lei.

§3º A inobservância das obrigações previstas nos Arts. 113, 447 e 460 desta Lei caracteriza descumprimento da função social da propriedade, autorizando o Município, nos termos do Art. 182, §4º, da Constituição Federal, a aplicar as disposições contidas na Lei Complementar nº 389, de 3 de novembro de 2015.

§4º O lote será considerado limpo quando estiver livre de resíduos e entulhos, bem como com vegetação contida e rasteira, na altura máxima de 30 (trinta) centímetros.

§5º Poderá ser exigida, igualmente, a construção de sarjeta ou dreno para desvio de águas pluviais ou de infiltração que causem prejuízos ou danos à via pública ou a lote vizinho.

§6º É obrigação do responsável pelo terreno, proprietário ou possuidor, conservá-lo limpo, cuidado, roçado, seco e livre de entulhos, lixo, restos de obras, animais mortos ou de quaisquer outros objetos, obrigação extensiva ao respectivo passeio público.

§7º Executado o serviço de forma compulsória pelo Município, o particular será notificado pessoalmente, por carta com AR ou via edital, para efetuar o recolhimento do valor dos respectivos serviços, sob pena de inscrição do débito em dívida ativa.

§8º Quando o serviço executado pelo Município depender de licenciamento ambiental, a taxa, compensação e quaisquer medidas ou obrigações previstas em lei ou fixadas em processo ambiental também serão devidas pelo responsável e/ou proprietário do imóvel objeto do serviço.

Art. 459 Nas obras paralisadas e nas edificações em ruína ou em risco de desabamento será feito pelo órgão competente, vistoria no local, a fim de constatar se a construção oferece risco a segurança ou prejudica a estética da cidade.

Art. 460 Constatado em vistoria o risco de segurança ou prejuízo a estética da cidade, o proprietário ou seu preposto ser intimado a providenciar as medidas devidas, dentro dos prazos que forem fixados.

Art. 460-A Decorridos os prazos fixados pela autoridade competente sem que o proprietário tome as providências estipuladas na notificação expedida, será lavrado o respectivo auto de infração com imposição da penalidade de multa correspondente conforme Anexo I desta Lei e os serviços de demolição poderão ser realizados diretamente pelo Município, nos moldes do disposto no artigo



449 da presente Lei, no que for cabível. (Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 458, de 27 de dezembro de 2018)



Assessoria de Gabinete
Av. Érico Preza, 1101 – Jd. Itália. CEP 78060-758 – Cuiabá-MT



Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100350033003200390038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cuiaba.op.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 3152E134

DESPACHO N.º 559/GAB/PAAL/PGM/H/2025

PROCESSO (SIGED): 00000.0.060846/2025
SOLICITANTE/INTERESSADA: SECRETARIA MUNICIPAL DE ORDEM PÚBLICA
ASSUNTO: ANÁLISE DE PROJETO DE LEI QUE O REGIME DE MODERNIZAÇÃO DA FISCALIZAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS NO MUNICÍPIO DE CUIABÁ.

Vistos, etc.

Cuida-se de processo administrativo encaminhado a esta Procuradoria de Assuntos Administrativos e Legislativos - PAAL, por meio do **Ofício nº 417/2025/GAB/SORP**, para **análise e emissão de Parecer Jurídico** referente ao *projeto de lei complementar* que busca instituir o Regime de Modernização da Fiscalização de Imóveis Urbanos no âmbito do município de Cuiabá, com vistas à padronização de procedimentos, à ampliação de mecanismos de controle e à regulamentação da responsabilidade dos proprietários de imóveis urbanos que se encontrem em situação de abandono, risco à saúde pública, à segurança ou à ordem urbanística.

Informa-se, inicialmente, que foi proferido o **Despacho n.º 558/GAB/PAAL/PGM/H/2025** no âmbito do SIGED 0.065968/2025, o qual trata da análise do projeto de lei complementar que busca instituir a Unidade Padrão Municipal (UPM) como novo indexador municipal, com incidência sobre valores constantes em normas urbanísticas, fiscais e administrativas. Dada a pertinência temática, as proposições devem ser analisadas de forma integrada.

A proposta sob exame apresenta conteúdo normativo com impacto relevante na política municipal de fiscalização urbanística, especialmente ao prever a criação de instrumentos normativos para **identificação, notificação, responsabilização e sanção de proprietários de imóveis em situação de abandono ou irregularidade**, bem como mecanismos para o incentivo à regularização e reabilitação de imóveis.

Constata-se que os autos foram previamente submetidos à análise jurídica da Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos – PAFAU, a qual, por meio do Parecer nº 41/2025/GAB/PAFAU/PGM, destacou a existência de normas municipais já vigentes que disciplinam aspectos relacionados à matéria objeto da minuta.

Com efeito, as recomendações lançadas pela PAFAU revelaram-se pertinentes, sobretudo no tocante à garantia dos direitos dos administrados, à observância da função social da propriedade e à prevenção de possíveis questionamentos quanto à legalidade dos procedimentos sancionatórios previstos na minuta.

Em razão do exposto, por meio do **DESPACHO N.º 520/GAB/PAAL/PGM/2025**, esta Procuradoria especializada recomendou que a SORP se manifestasse previamente sobre os aspectos delineados e, caso entendesse pertinente, apresentasse minuta revisada e tecnicamente justificada, capaz de suprir

eventuais lacunas identificadas e assegurar a plena compatibilidade da proposta com o ordenamento jurídico municipal.

Por meio do **Ofício nº 488/2025/GAB/SORP** (Doc. 9.175712/2025 – pág. 26-41), a Secretaria Municipal de Ordem Pública reapresentou o projeto de lei, acompanhado de justificativa técnica detalhada e novos elementos argumentativos, com o objetivo de sanar as inconsistências previamente apontadas e conferir maior clareza normativa à proposição.

Em síntese, a SORP defende que o regime proposto de fiscalização e responsabilização de imóveis urbanos abandonados ou irregulares constitui instrumento essencial à efetividade da função social da propriedade urbana, bem como ao combate à degradação ambiental, à desordem urbana e aos riscos à saúde e segurança públicas.

Na nova redação proposta, em geral, verifica-se um aprimoramento conceitual dos dispositivos legais, com a definição de critérios objetivos para a caracterização do estado de abandono, a delimitação das hipóteses de responsabilização dos proprietários e a vinculação expressa das penalidades à regulamentação posterior, observando-se os princípios do contraditório, ampla defesa e tipicidade.

Observa-se, ainda, a tentativa de alinhamento com as diretrizes do Plano Diretor Municipal e com os fundamentos constitucionais da política urbana.

Contudo, não obstante o esforço de revisão empreendido pela SORP, bem como a afirmação de que a minuta atende aos critérios de legalidade, técnica legislativa, segurança jurídica e interesse público, **entendo que os autos devem retornar à Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos – PAFAU, diante das alterações promovidas.**

A proposta também contempla a **criação de um Cadastro Municipal de Imóveis Urbanos em Situação Irregular**, instrumento que, embora positivo sob o aspecto do planejamento e da gestão urbana, demanda análise sobre seus efeitos práticos, inclusive quanto à articulação com bases de dados já existentes (ex.: cadastro, IPTU, etc.).

Adicionalmente, observa-se que o projeto prevê a fixação de **valores de penalidades pecuniárias em montantes nominais, sujeitos à atualização por ato regulamentar**, o que deve ser analisado em conjunto com o regime de indexação discutido no processo SIGED nº 0.065968/2025 (UPM), de modo a evitar sobreposição de metodologias ou insegurança jurídica quanto ao critério de reajuste legal de sanções.

A matéria, portanto, insere-se no contexto de reforma e modernização dos instrumentos de política urbana municipal, **o que justifica a necessidade de exame técnico e jurídico multidisciplinar, com enfoque urbanístico, fiscal, financeiro e institucional.**

Conforme disposto no art. 51, parágrafo único, da Lei Complementar nº 208/2010, são asseguradas ao Procurador do Município determinadas garantias, entre as quais se destaca o poder de requisição, veja:



Art. 51 [...]

Parágrafo único. Cabe ao Procurador do Município a faculdade de requisitar, com atendimento prioritário, informações escritas, certidões, exames e diligências que julgar necessárias ao desempenho de suas atividades em quaisquer órgãos, secretarias ou repartições da Administração Municipal.

Ademais, nos termos do art. 15, inciso III, da Lei Complementar nº 208/2010, dispõe:

Art. 15 Compete à Procuradoria Fiscal:

[...]

III - emitir pareceres sobre matéria fiscal;

Considerando-se o disposto no art. 4º, inciso III, da Instrução Normativa SAD nº 02/2020, aprovada pelo Decreto nº 7.803, de 21 de fevereiro de 2020¹, entendo que os autos devem também ser *previamente* encaminhados à **Procuradoria Fiscal da Procuradoria-Geral do Município**, para manifestação quanto à natureza jurídica, especialmente diante das questões que envolvem matéria tributária, financeira e sancionatória.

Ao analisar a minuta de lei encaminhada, verifica-se que a Secretaria propõe a instituição de um regime de modernização da fiscalização de imóveis urbanos no âmbito do Município, tendo como uma de suas finalidades a adoção da Unidade Padrão Municipal – UPM como referência para diversos aspectos da legislação tributária.

Dentre os principais dispositivos, destacam-se: a utilização da UPM como base para o cálculo de tributos (arts. 1º e 2º, I); definição da base de cálculo do IPTU (art. 2º, II); critérios para apuração da quantidade de UPMs aplicáveis (art. 4º); fixação do valor das multas com base no valor venal do imóvel (art. 6º, parágrafo único, e art. 7º, § 1º); previsão de perda de benefícios e isenções fiscais (art. 7º, §§ 2º e 3º); inscrição em dívida ativa e cobrança judicial (art. 16); execução fiscal (art. 17, II e § 2º); e os efeitos financeiros decorrentes da nova sistemática (art. 28).

Sendo assim, com a finalidade de instruir de forma adequada o presente feito e possibilitar a emissão de análise jurídica conclusiva, **entendo que os autos devem ser inicialmente encaminhados à Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos (PAFAU)**, a fim de que proceda à reanálise da nova versão do projeto de lei e das justificativas apresentadas pela Secretaria Municipal de Ordem Pública – SORP, com especial atenção à sua **compatibilidade com o Plano Diretor Municipal, com a legislação urbanística vigente e com os instrumentos de política urbana adotados pelo Município**.

¹ **Art. 4.º** O fluxo de procedimental de Processos Administrativos cujo objeto seja a **elaboração e/ou alteração de Projeto de Lei de iniciativa do Poder Executivo Municipal se dará da forma:** [...]

III - A Procuradoria Especializada de Assuntos Administrativos e Legislativos – PAAL, poderá, dependendo da matéria posta em apreciação, solicitar o pronunciamento jurídico prévio de outra Procuradoria Especializada bem como manifestação de outra Secretaria Municipal que possua competência relacionada com a temática do Projeto de Lei; [...] (Original sem grifos).





Na sequência, **deverá ser oportunizada a manifestação da Procuradoria Fiscal**, para que se pronuncie sobre os aspectos anteriormente delineados, em especial quanto à **natureza jurídica das penalidades pecuniárias previstas**, à **legalidade da técnica de atualização de valores por ato infralegal**, bem como sobre os **potenciais impactos da proposição no regime de receitas públicas municipais**, além de outros pontos correlatos às competências da referida unidade especializada.

Adicionalmente, **caso os pareceres emitidos pela PAFAU e pela Procuradoria Fiscal indiquem a existência de repercussões de natureza técnico-orçamentária ou operacional**, entende-se ser igualmente necessário o encaminhamento dos autos às Secretarias Municipais de Planejamento e de Economia, para que se manifestem quanto: à viabilidade e sustentabilidade da implantação do Cadastro Municipal de Imóveis Urbanos em Situação Irregular; e aos impactos financeiros, estruturais e administrativos decorrentes da implementação das medidas propostas.

Além disso, caso seja apontado pelos pronunciamentos da **Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos e Procuradoria Fiscal** aspectos técnicos-orçamentários e operacionais, entendo que os autos também devem ser previamente encaminhados às Secretarias Municipais de Planejamento e de Economia

À luz do exposto, a manifestação das referidas unidades técnicas se revela indispensável. Tal medida se revela fundamental para assegurar a clareza e a efetividade na devida instrução do presente processo, em estrita observância aos princípios basilares que regem a atuação da Administração Pública, notadamente os princípios da legalidade, da eficiência e da motivação

Sendo assim, em conformidade com o disposto na Lei Complementar nº 208/2010 e Instrução Normativa SAD Nº 02/2020, aprovada pelo Decreto nº 7.803, de 21 de fevereiro de 2020, encaminho, inicialmente, os autos à **Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos (PAFAU)**.

Na sequência, **deverá ser oportunizada manifestação à Procuradoria Fiscal**.

Por fim, **caso identificadas repercussões de natureza técnico-orçamentária ou operacional** pelas unidades da Procuradoria-Geral do Município acima mencionadas, **os autos deverão ser encaminhados à Secretaria Municipal de Planejamento e à Secretaria Municipal de Economia**.

Após as manifestações, os autos **deverão ser remetidos à Procuradoria-Geral do Município**.

Cuiabá, [data da assinatura eletrônica].

assinado eletronicamente

HERMANO JOSÉ DE CASTRO LEITE

Procurador-Chefe de Assuntos Administrativos e Legislativos

ATO GP Nº 982/2025



Processo: SIGED 060846/2025

Interessado: Município de Cuiabá – Secretaria Municipal de ordem pública

Assunto: Análise da Minuta de lei complementar que trata sobre a fiscalização de imóveis urbanos em Cuiabá

DESPACHO Nº 90/2025/GAB/PAFAU/PGM

Tratam-se os autos de solicitação da Secretaria Municipal de Ordem Pública de análise e manifestação quanto a minuta de Lei Complementar que visa à instituição de regime de modernização de fiscalização unificada de imóveis urbanos no Município de Cuiabá.

Nesta Procuradoria especializada, foi emitido parecer apontando a necessidade de alterações visando à adequação com outras normas municipais vigentes que também tratam sobre o mesmo tema.

Em resposta, a SORP apresentou manifestação quanto às normas mencionadas, realizando alterações na minuta apresentada nos autos, passando a trazer as alterações e revogações de normas que tratavam sobre o objeto da minuta de lei complementar apresentada pela secretaria municipal.

Em análise da nova minuta de lei complementar apresentada nos autos pela SORP, são necessárias algumas observações importantes que não impedem sua aprovação mas que poderão ser objeto de regulamento específico.

Conforme já mencionado no parecer emitido por essa Procuradoria especializada, a Lei complementar n.º 004/92, dentre outras, dispõe que cabe ao Poder Público Municipal promover a devida fiscalização e aplicação de sanções quando constatar a prática de infração em relação a imóveis urbanos, em especial quanto a terrenos baldios quando não forem cumpridos pelo proprietário as obrigações que lhe cabem em relação ao imóvel.



Dispõe a referida norma sobre a necessidade de **limpeza, construção de calçada e cercamento dos imóveis**, bem como sua devida destinação/edificação, sendo que, com a minuta de lei complementar objeto do presente processo, a Secretaria municipal competente pretende unificar os procedimentos quanto a fiscalização de imóveis urbanos, revogando alguns dispositivos da lei complementar 004/92, sendo que apresenta no anexo da minuta os dispositivos que serão revogados e os dispositivos que seriam correspondentes na nova norma, sendo que entendo ser necessário algumas alterações, conforme segue na minuta elaborada por essa Procuradoria que segue em anexo

Entendo ainda ser necessário o destaque na nova norma quanto a necessidade de construção adequada do passeio público/calçada e de muro ou cercamento nos imóveis que também são de responsabilidade de seu proprietário e precisam ser incluídos nas obrigações cabíveis ao mesmo, dando ensejo a aplicação de sanções no caso de inexistir a calçada e muro/cercamento ou de construção inadequada ou em confronto ao que determina a legislação vigente, devendo atender em especial a acessibilidade e o trânsito livre de pedestres no local, com o plantio de árvores no passeio público, nos termos do que dispõe a legislação municipal.

Nesse caso, cabe ao Poder Público buscar o cumprimento das normas municipais vigentes, sendo que a constatação da existência de construção irregular, terrenos baldios sujos, sem construção de calçada e muro/cerca, e imóveis abandonados podem dar ensejo desde logo a ações por parte da Administração Pública e seus agentes, podendo ser aplicado o que dispõe o Plano diretor (lei complementar n.º 150/07), em seus arts. 56 e ss., bem como a Lei complementar n.º 389/15.

Quanto à revogação do que dispõe a lei complementar 458/2018 que alterou a lei complementar n.º 04/92 e a lei complementar 043/97, deve haver a devida regulamentação da nova norma para possibilitar que o



Município realize serviços necessários em imóveis urbanos quando não for realizado pelo proprietário no prazo legal, possibilitando a cobrança de taxa de limpeza e taxa de demolição pelo Município, dispondo sobre a forma e valor a ser cobrado do proprietário do imóvel pelo serviço realizado pelo Município.

Em relação ao abandono de imóveis, reiteramos que está vigente a lei municipal n.º 6.425/2019 e o Decreto n.º 10.051/24 que precisam ser efetivamente aplicados pelo Município a fim de realizar a arrecadação dos imóveis abandonados, conforme consta da mencionada legislação, podendo o Município assumir a posse de tais imóveis, sendo objeto de SIMP instituído pelo Ministério Público Estadual que cobra a aplicação da legislação pelo Município.

Assim, a nova minuta apresentada pela SORP buscou a compatibilização da norma apresentada nos autos com as demais normas já existentes no município, sendo necessária a revogação dos dispositivos das normas que tratavam sobre o assunto, conforme consta do anexo da norma constante dos autos.

Desse modo, diante do que consta dos autos e do mencionado acima, opinamos pela possibilidade de aprovação da minuta de lei complementar apresentada nos autos, com as alterações sugeridas por essa Procuradoria especializada, devendo estar em consonância com as demais normas municipais já existentes, devendo passar pela análise e aprovação da Procuradoria de assuntos administrativos e legislativos para análise conclusiva quanto à norma em questão.

É o que tem a manifestar.

Cuiabá/MT, 04 de junho de 2.025.

(assinado digitalmente)

Patrícia Cavalcanti Albuquerque
Procuradora Chefe PAFAU/PGM
OAB/MT 7.892



DESPACHO N.º 596/GAB/PAAL/PGM/2025

PROCESSO (SIGED): 00000.0.060846/2025

SOLICITANTE/INTERESSADO(A): SECRETARIA MUNICIPAL DE ORDEM PÚBLICA

ASSUNTO: MINUTA DE PROJETO DE LEI QUE TRATA DE MODERNIZAÇÃO DA FISCALIZAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

Vistos, etc.

Trata-se de processo administrativo instaurado no âmbito da **Secretaria Municipal de Ordem Pública – SORP**, por meio do **Ofício nº 417/2025/GAB/SORP**, cujo objeto é a **análise jurídica** da **minuta de Projeto de Lei Complementar** que busca instituir um regime de modernização da fiscalização de imóveis urbanos no Município de Cuiabá e dá outras providências.

Analisando os autos do processo, diante dos termos do **DESPACHO N.º 90/2025/GAB/PAFAU/PGM** (9.190613/2025), constata-se que **foram sugeridas novas alterações na minuta pela PAFAU/PGM**, de forma que a matéria em exame demanda **prévia e nova avaliação** por parte da **Secretaria Municipal de Ordem Pública para validação da minuta**, especialmente em relação ao que foi apresentado e analisado pela PAFAU, assim como a respeito dos termos da nova *minuta* juntada no documento 9.190616/2025 pela PAFAU.

O pronunciamento da Secretaria demandante a respeito da situação narrada é essencial para subsidiar uma análise jurídica conclusiva e mais aprofundada sobre a normativa proposta.

Apenas após tal manifestação, será possível a emissão de parecer jurídico conclusivo por esta Procuradoria, assegurando que a proposta normativa atenda aos requisitos de juridicidade, adequação formal e material, e compatibilidade com o sistema normativo municipal.

Por fim, diante dos termos do **DESPACHO N.º 559/GAB/PAAL/PGM/H/2025** (9.178413/2025 – pág. 42-45), *após o novo pronunciamento da Secretaria demandante*, **deverá ser também oportunizada a manifestação da Procuradoria Fiscal**, para que se pronuncie sobre os aspectos delineados no **DESPACHO N.º 559/GAB/PAAL/PGM/H/2025**, em especial quanto à natureza jurídica das penalidades pecuniárias previstas, à legalidade da técnica de atualização de valores por ato infralegal, assim como sobre os potenciais impactos da proposição no regime de receitas públicas municipais, além de outros pontos correlatos às competências da referida unidade especializada.

Recorda-se, também, nos termos do **DESPACHO N.º 559/GAB/PAAL/PGM/H/2025**, **que na hipótese dos pareceres emitidos pela PAFAU e pela Procuradoria Fiscal indicarem a existência de repercussões de**



natureza técnico-orçamentária ou operacional, entende-se ser igualmente necessário que o processo seja encaminhado às Secretarias Municipais de Planejamento e de Economia, para que se manifestem quanto: à viabilidade e sustentabilidade da implantação do Cadastro Municipal de Imóveis Urbanos em Situação Irregular; e aos impactos financeiros, estruturais e administrativos decorrentes da implementação das medidas propostas.

Diante do exposto, **encaminhem-se** os autos, novamente, à **Secretaria Municipal de Ordem Pública**, para análise e manifestação. **Em seguida, deverá ser oportunizada a manifestação da Procuradoria Fiscal.**

Caso sejam identificadas **repercussões de natureza técnico-orçamentária ou operacional** pelas unidades da Procuradoria-Geral do Município mencionadas, **os autos deverão também ser encaminhados à Secretaria Municipal de Planejamento e à Secretaria Municipal de Economia, para as providências cabíveis.**

Somente após todas as manifestações, os autos do processo administrativo deverão ser remetidos à Procuradoria-Geral do Município, para posterior retorno à Procuradoria de Assuntos Administrativos e Legislativos – PAAL, a fim de prosseguir com a análise jurídica conclusiva.

Cuiabá, *[data da assinatura eletrônica]*.

assinado eletronicamente

HERMANO JOSÉ DE CASTRO LEITE

Procurador-Chefe de Assuntos Administrativos e Legislativos

ATO GP Nº 982/2025





SORP
SECRETARIA MUNICIPAL DE ORDEM PÚBLICA

DESPACHO DE TRAMITAÇÃO PROCESSO Nº 00000.0.060846/2025 (VOLUME 1)

Origem

Unidade Gestora: SECRETARIA MUNICIPAL DE ORDEM PÚBLICA
Departamento: GABINETE DO SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ORDEM PÚBLICA E DEFESA CIVIL
Data: 06/06/2025 08:14:05

Destino

Unidade Gestora: SECRETARIA MUNICIPAL DE ORDEM PÚBLICA
Departamento: ASSESSORIA TÉCNICA
Aos cuidados de:

Despacho

Motivo: ANÁLISE E RETORNO
Despacho: Segue processo para análise.

HALLANE KETSIA SILVA COSTA
GERENTE





PGM
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

DESPACHO DE TRAMITAÇÃO PROCESSO Nº 00000.0.060846/2025 (VOLUME 1)

Origem

Unidade Gestora: PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
Departamento: PROCURADORIA DE ASSUNTOS ADMINISTRATIVOS E LEGISLATIVOS
Data: 09/06/2025 12:42:12

Destino

Unidade Gestora: PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
Departamento: PROCURADORIA DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS AMBIENTAIS E URBANÍSTICO
Aos cuidados de:

Despacho

Motivo: ANÁLISE E PROVIDÊNCIAS
Despacho: Vistos Etc.

Considerando os termos do DESPACHO N.º 596/GAB/PAAL/PGM/2025, assim como a nova minuta encaminhada pela secretaria demandante, envio os autos do SIGED, inicialmente, para a PAFAU/PGM. Após a manifestação da PAFAU/PGM, os autos deverão ser encaminhados para a Procuradoria Fiscal/PGM e, se for o caso, em considerando o DESPACHO N.º 596/GAB/PAAL/PGM/2025, deve o SIGED ser ainda encaminhado para a Secretaria de Economia e de Planejamento, caso considerados aspectos/impactos orçamentários e financeiros.

At.te

HERMANO JOSÉ DE CASTRO LEITE
PROCURADOR(A) CHEFE





PGM
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



OFÍCIO Nº547/2025/GAB/SORP

Cuiabá, 06 de junho de 2025.

Ao Ilustríssimo Senhor

HERMANO JOSÉ DE CASTRO LEITE

Procurador-Chefe da Procuradoria de Assuntos Administrativos e Legislativos - PAAL
Procuradoria Geral do Município – PGM.

A/C

A Ilustríssima Senhora

PATRICIA CAVALCANTI ALBUQUERQUE

Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos - PAFAU
Procuradoria-Geral do Município - PGM

ASSUNTO: ENCAMINHAMENTO DE NOVA VERSÃO DA MINUTA DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR – FISCALIZAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS.

Senhora Procuradora-Chefe,

Encaminho, para nova apreciação dessa Procuradoria, a versão atualizada da minuta do Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre a modernização do regime de fiscalização de imóveis urbanos no Município de Cuiabá, em atendimento ao despacho e pareceres anteriores exarados no Processo Administrativo nº 00000.0.060846/2025.

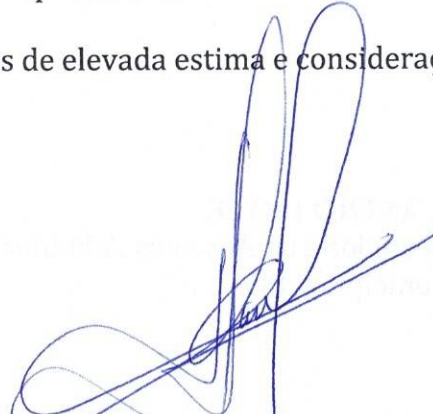
A presente versão contempla, integralmente, as orientações formais da PAFAU e da PAAL quanto à estrutura, coerência normativa e compatibilização com a Lei Complementar nº 004/1992, especialmente no tocante:

1. **Revisão da vigência e efeitos da norma** (art. 28), com redação ajustada para esclarecer que a anterioridade nonagesimal não se aplica por se tratar de sanções administrativas, mantendo-se, contudo, a produção de efeitos a partir de 1º de janeiro do exercício subsequente por opção de política pública.
2. **Inserção expressa das infrações relativas à ausência de muro/cerca e de calçada**, nos artigos 3º (infrações) e 4º (multas), com quantificação adequada (40 UPM cada) e justificada pela revogação dos artigos 113 e 447 da LC nº 004/1992.
3. **Inclusão do artigo 24**, com ajustes expressos nos artigos 728 e 729 da LC nº 004/1992, esclarecendo que seus dispositivos não se aplicam às infrações disciplinadas por esta nova Lei Complementar.
4. **Manutenção dos Anexos I e II**, com mapeamento das revogações e transcrição literal dos dispositivos revogados, conforme solicitado anteriormente.

Solicitamos a análise final e manifestação conclusiva quanto à juridicidade e conformidade da minuta ora apresentada.

Renovamos protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,



JULIANA CHIQUITO PALHARES
Secretária Municipal de Ordem Pública

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº ____/2025

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I – Do Objeto e da Finalidade

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, institui penalidades pecuniárias calculadas com base na Unidade Padrão Municipal (UPM) e estabelece os procedimentos administrativos correspondentes.

§1º As penalidades instituídas nesta Lei Complementar são autônomas e não se confundem com o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) nem com o IPTU Progressivo no Tempo regulados por legislação específica.

§2º São objetivos desta Lei Complementar:

- 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 à segurança, saúde pública ou ao meio ambiente;
- VII – disciplinar a responsabilização dos proprietários ou possuidores.

§3º Em casos de risco iminente à segurança pública, à saúde ou ao meio ambiente, devidamente comprovados por laudo técnico emitido por órgão municipal competente ou profissional habilitado, fica autorizado ao Poder Público Municipal intervir imediatamente no imóvel, promovendo diretamente as medidas necessárias para afastar ou reduzir os riscos identificados, independentemente da prévia conclusão do processo administrativo.

§4º Os custos decorrentes da intervenção emergencial de que trata o §3º serão integralmente ressarcidos ao Município pelo proprietário ou possuidor do imóvel, mediante lançamento em dívida ativa, após regular procedimento administrativo que garanta o contraditório e ampla defesa.

§5º As disposições desta Lei Complementar não afastam, nem substituem, a aplicação da Lei Municipal nº 6.425, de 31 de julho de 2019, que disciplina o procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados, permanecendo ambos os instrumentos plenamente compatíveis e complementares no âmbito da política urbana do Município de Cuiabá.

Seção II – Das Definições

Art. 2º Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se:

I – Unidade Padrão Municipal (UPM): unidade de referência para cálculo de tributos, multas e outras obrigações pecuniárias no âmbito municipal, cujo valor é estabelecido e atualizado anualmente por decreto do Poder Executivo Municipal, com base em índice oficial de correção monetária.

II – Valor Venal do Imóvel: a base de cálculo do IPTU, apurada na forma da legislação tributária municipal vigente no exercício da constatação da infração, utilizada como referência para o limite máximo da multa aplicável.

III – Imóvel Abandonado: aquele que, cumulativamente ou isoladamente:

a) encontre-se desocupado e sem utilização efetiva por período superior a dois anos, exceto os casos previstos em lei;

b) não apresente sinais de conservação e manutenção por parte do proprietário ou possuidor, caracterizando deterioração progressiva de suas estruturas ou aspecto de descuido manifesto;

c) possua débitos tributários relativos ao 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, edificado ou não, que apresente mato alto, acúmulo de resíduos sólidos, entulhos, materiais inservíveis ou outras condições que comprometam a salubridade pública, a segurança da vizinhança ou a estética urbana, conforme critérios estabelecidos em regulamento.

V – Solo Urbano Não Edificado ou Subutilizado em Área de Urbanização Prioritária: o terreno localizado em zona urbana dotada de infraestrutura e serviços públicos, definida como prioritária para adensamento e ocupação pelo Plano Diretor Municipal vigente, que não atinja o coeficiente de aproveitamento mínimo estabelecido ou que permaneça não edificado após notificação para Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), sujeitando-se à aplicação do IPTU Progressivo no Tempo, nos termos do Plano Diretor e da legislação federal aplicável, não sendo objeto das multas previstas nesta Lei Complementar para esta específica condição.

VI – Imóvel com Acúmulo Significativo de Lixo/Entulho: aquele onde se verifique o depósito irregular e contínuo de resíduos sólidos de qualquer natureza, em quantidade que exceda a geração normal e a capacidade de acondicionamento regular do imóvel, causando risco à saúde pública ou ao meio ambiente.

VII – Imóvel como Criadouro Comprovado de Vetores: aquele que, por suas condições de abandono, falta de limpeza, acúmulo de água ou outras características, seja constatado por agente de saúde ou fiscalização sanitária como local propício à proliferação de mosquitos transmissores de doenças, como o *Aedes aegypti*, ou de outros vetores de zoonoses.

VIII – Edificação com Risco Estrutural: a edificação que apresente comprometimento de sua estabilidade, segurança ou salubridade, atestado por laudo técnico emitido por órgão municipal competente ou profissional habilitado, classificando-se em:

a) **Risco Leve a Moderado:** problemas estruturais visíveis que indicam necessidade de reparos para garantir a segurança, sem risco de colapso iminente.

b) **Risco Grave ou Iminente de Colapso:** comprometimento severo da estabilidade, com risco real de desabamento, exigindo interdição ou demolição.

IX – Imóvel Utilizado para Fins Ilícitos ou que Gere Insegurança Comprovada: aquele cuja utilização, por ação ou omissão do proprietário ou possuidor, seja comprovadamente destinada à prática de atividades ilícitas, ou que se torne local de permanência habitual de infratores ou usuários de drogas, gerando intranquilidade e insegurança para a vizinhança, conforme apurado em processo administrativo com base em registros policiais e constatações fiscais.

X – Centro Histórico: a área geograficamente delimitada por lei municipal específica, reconhecida por seu valor histórico, cultural e arquitetônico, sujeita a regime urbanístico e tributário diferenciado para fins de preservação.

CAPÍTULO II – DAS INFRAÇÕES E DAS MULTAS ADMINISTRATIVAS

Seção I – Das Infrações Administrativas

Art. 3º Constituem infrações administrativas, para os fins desta Lei Complementar, as seguintes condutas, isoladas ou cumulativas, 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 ou 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 calçada

IX - manter o imóvel sem construção de cerca ou muro.

Seção II – Das Multas Administrativas e sua Aplicação

Art. 4º A constatação de qualquer das infrações previstas no artigo 3º, após regular processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa, não sendo sanada a irregularidade no prazo concedido, sujeitará o infrator à aplicação de multa administrativa pecuniária, calculada em quantidade de Unidades Padrão Municipal (UPM), conforme os seguintes parâmetros:

Infração (Art. 3º)	Quantidade de UPM
I – Manter o lote não limpo	30 (trinta)
II – Manter o imóvel com acúmulo significativo de lixo/entulho	50 (cinquenta)
III – Permitir que o imóvel se torne criadouro de vetores	75 (setenta e cinco)
IV – Manter o imóvel abandonado	120 (cento e vinte)
V – Manter edificação com risco estrutural leve a moderado	150 (cento e cinquenta)
VI – Manter edificação com risco estrutural grave ou iminente	200 (duzentas)
VII – Permitir uso ilícito ou que gere insegurança comprovada	250 (duzentas e cinquenta)
VIII – manter o imóvel sem calçada	40 (quarenta)
IX – manter o imóvel sem cerca ou muro	40 (quarenta)

Art. 5º Caso um mesmo imóvel apresente múltiplas infrações previstas no artigo 3º, as quantidades de UPM correspondentes a cada infração constatada e não sanada serão somadas para compor a quantidade total de UPM da multa a ser aplicada.

Art. 6º O valor da multa administrativa será obtido pela multiplicação da quantidade total de UPM, apurada conforme os artigos 4º e 5º, pelo valor da UPM vigente na data da lavratura do Auto de Infração e Constatação.

Parágrafo único. O valor total da multa administrativa aplicada nos termos do caput deste artigo 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. Caso a multiplicação da quantidade de UPM pelo valor da UPM vigente resulte em valor superior a este limite, a multa será reduzida ao teto estabelecido.

Art. 7º Para os imóveis localizados no Centro Histórico, as quantidades de UPM definidas no artigo 4º para cada infração serão aplicadas em dobro.

§1º A aplicação em dobro prevista no caput respeitará o limite máximo estabelecido no parágrafo único do artigo 6º, não podendo a multa total, mesmo no Centro Histórico, exceder 15% (quinze por cento) do valor venal do imóvel.

§2º A constatação de qualquer infração prevista no artigo 3º em imóveis localizados no Centro Histórico implicará a perda dos benefícios ou isenções fiscais relativos ao IPTU que o imóvel eventualmente possua, desde que não sanada a irregularidade no prazo estabelecido na notificação específica emitida pelo órgão competente.

§3º A perda dos benefícios fiscais referidos no parágrafo anterior será aplicada de forma escalonada, conforme regulamentação específica expedida pelo Poder Executivo, garantindo ao proprietário prazo mínimo de 90 (noventa) dias para regularização após a primeira notificação formal.

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

Seção I – Da Fiscalização e da Autuação

Art. 8º A fiscalização dos imóveis urbanos será realizada pelos órgãos e agentes municipais competentes, de forma periódica, planejada ou motivada por denúncias, visando à verificação do cumprimento das disposições desta Lei Complementar.

Art. 9º A constatação de infração às disposições desta Lei Complementar ensejará a lavratura de Auto de Infração, que deverá conter, obrigatoriamente:

- I – a identificação precisa do imóvel, com endereço completo, inscrição imobiliária e, quando disponível, coordenadas georreferenciadas;
- II – a identificação do proprietário, titular do domínio útil, possuidor ou responsável legal pelo imóvel, conforme dados do cadastro imobiliário ou outros meios disponíveis;
- III – a descrição detalhada de cada infração constatada, indicando a situação verificada, com data, hora e local, acompanhada de elementos probatórios, como fotografias, vídeos, laudos ou relatórios técnicos, quando for o caso;
- IV – os dispositivos legais infringidos para cada infração;
- V – a quantidade de UPM aplicável, o valor da UPM vigente, a fórmula de cálculo da multa e o limite máximo aplicável, conforme disposto nesta Lei Complementar;
- VI – o prazo para regularização da infração e o prazo para apresentação de defesa administrativa;
- VII – a assinatura do agente fiscal e, sempre que possível, a ciência do infrator ou de seu representante.

Parágrafo único. A fiscalização poderá utilizar, além de vistorias presenciais, imagens de satélite, drones, georreferenciamento, registros fotográficos, bancos de dados públicos e outros meios tecnológicos, nos termos desta Lei Complementar e do Decreto Municipal nº 10.051, de 18 de janeiro de 2024.

Seção II – Da Notificação e da Ciência ao Proprietário ou Possuidor

Art. 10. O proprietário, titular do domínio útil, possuidor ou responsável legal pelo imóvel será cientificado do Auto de Infração e das providências cabíveis, por meio de:

- I – entrega pessoal, mediante assinatura na via do Auto de Infração;
- II – remessa postal com Aviso de Recebimento (AR), endereçada ao cadastro imobiliário ou outro endereço conhecido;
- III – notificação eletrônica por meio do Domicílio Eletrônico Fiscal do Cidadão Cuiabano – DEC-Fiscal, conforme disciplinado na legislação específica;
- IV – edital publicado no Diário Oficial do Município e em jornal de grande circulação, quando frustradas as tentativas anteriores.

§1º A notificação conterá de forma clara e precisa:

- I – a descrição da infração;
- II – o prazo para regularização;
- III – o prazo para apresentação de defesa administrativa;
- IV – os valores das multas cabíveis;
- V – a indicação dos meios de contato com o órgão municipal responsável pelo processo.

§2º Considera-se efetivada a notificação:

- I – na data da assinatura pelo notificado ou seu preposto, no caso do inciso I;
- II – na data de recebimento constante do AR, no caso do inciso II;
- III – na data de confirmação eletrônica no DEC-Fiscal, ou após 10 dias corridos do envio, independentemente de confirmação, conforme §2º do art. 8º da Lei Complementar nº 560/2025;
- IV – 10 dias após a publicação do edital, no caso do inciso IV do caput desse artigo.

Seção III – Do Prazo para Regularização e da Defesa Administrativa

Art. 11. O prazo para regularização da infração será de 30 (trinta) a 90 (noventa) dias, a depender da natureza e gravidade da infração, conforme definido na notificação.

Parágrafo único. Mediante apresentação fundamentada, o prazo poderá ser prorrogado, desde que aprovado pela autoridade competente, especialmente nos casos que exijam medidas estruturais, licenciamento ou outras providências complexas.

Art. 12. O autuado poderá apresentar defesa administrativa, devidamente fundamentada, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da efetiva ciência da notificação.

§1º A defesa deverá conter, no mínimo:

- I – identificação do imóvel e do autuado;
- II – número do Auto de Infração;
- III – os fundamentos de fato e de direito que afastam ou atenuam a autuação;
- IV – documentos que comprovem as alegações, se houver;
- V – indicação de provas que se pretenda produzir, quando cabíveis.

§2º O protocolo da defesa poderá ser realizado presencialmente ou por meio eletrônico, nos termos do regulamento.

§3º A apresentação da defesa suspende a exigibilidade da multa até decisão administrativa definitiva.

Seção IV – Do Julgamento em Primeira Instância e do Recurso Administrativo

Art. 13. A autoridade competente decidirá sobre a defesa em até **60 (sessenta) dias**, prorrogáveis por igual período, mediante decisão fundamentada.

Art. 14. Da decisão de primeira instância caberá recurso, no prazo de **15 (quinze) dias corridos**, contados da ciência da decisão.

§1º O recurso deverá ser dirigido à autoridade que proferiu a decisão, que poderá, em até **5 (cinco) dias**, reconsiderá-la. Não o fazendo, deverá encaminhar o recurso à instância administrativa superior.

§2º O recurso deverá ser fundamentado e poderá conter novos documentos, exceto aqueles que, por negligência, poderiam ter sido apresentados na defesa, salvo motivo de força maior.

§3º A decisão administrativa em segunda instância encerra a fase recursal no âmbito municipal.

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 será definitivamente constituída.

§1º O lançamento da multa será formalizado mediante Notificação de Lançamento, contendo o valor atualizado, prazo para pagamento e advertência sobre as consequências do não pagamento.

§2º O prazo para pagamento será de 30 (trinta) dias corridos, contados da data da notificação do lançamento.

Art. 16. O não pagamento da multa no prazo ensejará sua inscrição em dívida ativa, com os acréscimos legais de juros, multa de mora e correção monetária, na forma da legislação tributária municipal.

Parágrafo único. A multa inscrita em dívida ativa será passível de cobrança judicial por meio de execução fiscal.

Seção VI – Da Obrigação de Fazer e da Reiteração das Penalidades



Assessoria de Gabinete
Av. Érico Preza, 1101 – Jd. Itália. CEP 78060-758 – Cuiabá-MT

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100350033003200390038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 1.000 de 23 de setembro de 2010, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil. VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cuiaba.op.orc.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 73014AFD



Art. 17. A aplicação da multa não exime o infrator da obrigação de sanar a irregularidade constatada.

§1º Persistindo a situação irregular, poderá o Município:

I – aplicar nova multa, nos termos previstos para reincidência;

II – executar diretamente os serviços necessários no imóvel, nas hipóteses previstas nesta Lei Complementar, cobrando os custos na forma da legislação aplicável.

§2º A adoção das medidas previstas no §1º independe da cobrança ou pagamento das multas aplicadas anteriormente.

Seção VII – Da Cessação da Sanção e Regularização do Imóvel

Art. 18. Regularizada integralmente a situação que ensejou a infração, mediante vistoria de constatação, cessarão as autuações e sanções relativas àquela infração específica, sem prejuízo das multas já definitivamente constituídas.

Art. 19. As medidas administrativas adotadas nos termos desta 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 em decorrência da aplicação das 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 e ações vinculados à implementação da Lei Municipal nº 6.425, de 31 de julho de 2019, especialmente aquelas voltadas à arrecadação, recuperação e destinação social de imóveis urbanos abandonados.

Parágrafo único. A distribuição dos recursos observará critérios definidos na lei orçamentária, no regulamento desta Lei Complementar ou em normativas específicas do Poder Executivo.

Art. 23. Ficam revogados os seguintes dispositivos da Lei Complementar nº 004, de 24 de dezembro de 1992:

I – Art. 112;

II – Art. 113;

III – Art. 447;

IV – Art. 449;

V – Art. 459;

VI – Art. 460;

VII – Art. 460-A.

Art. 24. Em decorrência das revogações previstas no artigo anterior, os seguintes dispositivos da Lei Complementar nº 004, 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 Art. 729 acrescido do §4º, com a seguinte redação: “§4º 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.”

III – Onde a Lei Complementar nº 004/1992 fizer referência aos dispositivos revogados, considerar-se-ão substituídas pelos dispositivos desta Lei Complementar.

Art. 25. Fica instituído o Anexo I desta Lei Complementar, contendo a Tabela de Correspondências Normativas entre os dispositivos revogados da Lei Complementar nº 004/1992 e os dispositivos correspondentes desta Lei Complementar.

Art. 26. Fica instituído o Anexo II desta Lei Complementar, contendo a transcrição dos dispositivos revogados pela presente Lei Complementar.

Art. 27. O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar no prazo de 90 (noventa) dias contados da data de sua publicação.

Art. 28. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro do exercício financeiro subsequente, por opção de política pública, com vistas à ampla divulgação e adaptação dos contribuintes, não se aplicando, por sua natureza sancionatória, o princípio da anterioridade nonagesimal previsto no art. 150, III, “c”, da Constituição Federal.

ABILIO JACQUES BRUNINI MOUMER
Prefeito Municipal



Assessoria de Gabinete
Av. Érico Preza, 1101 – Jd. Itália. CEP 78060-758 – Cuiabá-MT

ANEXO I – TABELA DE CORRESPONDÊNCIAS NORMATIVAS

Dispositivo Revogado da LC nº 004/1992	Dispositivo Correspondente na Nova LC
Art. 112	Art. 1º
Art. 113	Arts. 3º, 4º, 5º e 6º
Art. 447	Art. 3º e 9º
Art. 449	Art. 4º e regulamento para cobrança pelos serviços que serão realizados pelo Município
Art. 459	Art. 3º, V e VI, Art. 4º, V e VI
Art. 460	Art. 9º
Art. 460-A	Art. 17, § 1.º

ANEXO II – DISPOSITIVOS REVOGADOS DA LC Nº 004/1992

Art. 112. Os proprietários, titulares do domínio útil ou possuidores, a qualquer título, são obrigados a conservar em perfeito estado de asseio, higiene e segurança seus terrenos, edificações e respectivas calçadas.

Art. 113. Para preservação e manutenção da higiene das habitações é proibido:

- I – manter acúmulo de lixo, detritos ou quaisquer materiais insalubres;
- II – permitir vegetação que favoreça a proliferação de vetores;
- III – manter condições que comprometam a salubridade pública, a segurança ou a estética urbana.

§1º A infringência a este artigo sujeitará o proprietário à imposição da penalidade de multa, conforme Anexo I desta Lei, sem prejuízo da incidência de IPTU Progressivo no Tempo, nos termos da legislação vigente.

§2º Em caso de não regularização da infração no prazo estipulado pela autoridade competente, fica autorizado ao Município a realização dos serviços de forma direta, nos moldes do disposto no Art. 449 desta Lei.

Art. 447. Os proprietários de lotes vagos situados no perímetro urbano, com frente para via ou logradouro público, com meio fio e pavimentação, deverão mantê-los limpos, fechados e bem conservados, obedecendo as condições: (Redação dada pela Lei Complementar nº 08, de 01 de outubro de 1993)

I - respeito aos alinhamentos na via pública; (Redação dada pela Lei Complementar nº 08, de 01 de outubro de 1993)

II - construção de muros de alvenaria, rebocados e caiados, ou grades de ferro ou tapumes de madeira, assentados em base de alvenaria, com altura mínima de 1,80 (um metro e oitenta centímetros); (Redação dada pela Lei Complementar nº 08, de 01 de outubro de 1993)

III - construção de calçadas nas faixas destinadas aos pedestres. (Redação dada pela Lei Complementar nº 08, de 01 de outubro de 1993)

Parágrafo único. As disposições constantes no presente artigo deverão obedecer os seguintes prazos, a contar da notificação expedida pela prefeitura: (Redação dada pela Lei Complementar nº 08, de 01 de outubro de 1993)

a) de 10 (dez) dias para limpeza; (Redação dada pela Lei Complementar nº 08, de 01 de outubro de 1993)

b) de 30 (trinta) dias para início da obra; (Redação dada pela Lei Complementar nº 08, de 01 de outubro de 1993)

c) de 60 (sessenta) dias a contar do início da obra para sua conclusão. (Redação dada pela Lei Complementar nº 08, de 01 de outubro de 1993)

IV - remoção de lixo, detritos, entulhos, resíduos volumosos, restos de obras, materiais, objetos e estruturas; (Dispositivo incluído pela Lei complementar nº 458, de 27 de dezembro de 2018)

V - promoção de corte/roçada e remoção de vegetação; (Dispositivo incluído pela Lei complementar nº 458, de 27 de dezembro de 2018)

Art. 449. Decorridos os prazos previstos nos artigos anteriores sem que o proprietário tome as providências estipuladas, será lavrado o respectivo auto de infração, com imposição da penalidade de multa correspondente, conforme Anexo I desta Lei.

§1º Em caso de não regularização da infração no prazo estipulado, o Município poderá realizar diretamente os serviços necessários, por intermédio de suas secretarias municipais, lançando os custos dos serviços realizados em dívida ativa, conforme disposição da Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997.

§2º A cobrança dos valores inerentes aos serviços prestados pelo Município não exclui o proprietário do imóvel das demais penalidades aplicáveis, tendo em vista os danos sanitários, ambientais e urbanos que possam ser causados pelo descumprimento das obrigações dispostas nos Arts. 113, 447 e 460 desta Lei.

§3º A inobservância das obrigações previstas nos Arts. 113, 447 e 460 desta Lei caracteriza descumprimento da função social da propriedade, autorizando o Município, nos termos do Art. 182, §4º, da Constituição Federal, a aplicar as disposições contidas na Lei Complementar nº 389, de 3 de novembro de 2015.

§4º O lote será considerado limpo quando estiver livre de resíduos e entulhos, bem como com vegetação contida e rasteira, na altura máxima de 30 (trinta) centímetros.

§5º Poderá ser exigida, igualmente, a construção de sarjeta ou dreno para desvio de águas pluviais ou de infiltração que causem prejuízos ou danos à via pública ou a lote vizinho.

§6º É obrigação do responsável pelo terreno, proprietário ou possuidor, conservá-lo limpo, cuidado, roçado, seco e livre de entulhos, lixo, restos de obras, animais mortos ou de quaisquer outros objetos, obrigação extensiva ao respectivo passeio público.

§7º Executado o serviço de forma compulsória pelo Município, o particular será notificado pessoalmente, por carta com AR ou via edital, para efetuar o recolhimento do valor dos respectivos serviços, sob pena de inscrição do débito em dívida ativa.

§8º Quando o serviço executado pelo Município depender de licenciamento ambiental, a taxa, compensação e quaisquer medidas ou obrigações previstas em lei ou fixadas em processo ambiental também serão devidas pelo responsável e/ou proprietário do imóvel objeto do serviço.

Art. 459 Nas obras paralisadas e nas edificações em ruína ou em risco de desabamento será feito pelo órgão competente, vistoria no local, a fim de constatar se a construção oferece risco a segurança ou prejudica a estética da cidade.

Art. 460 Constatado em vistoria o risco de segurança ou prejuízo a estética da cidade, o proprietário ou seu preposto ser intimado a providenciar as medidas devidas, dentro dos prazos que forem fixados.

Art. 460-A Decorridos os prazos fixados pela autoridade competente sem que o proprietário tome as providências estipuladas na notificação expedida, será lavrado o respectivo auto de infração com imposição da penalidade de multa correspondente conforme Anexo I desta Lei e os serviços de demolição poderão ser realizados diretamente pelo Município, nos moldes do disposto no artigo 449 da presente Lei, no que for cabível. (Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 458, de 27 de dezembro de 2018)





Faint, mirrored text from the reverse side of the page, including phrases like 'Art. 1º', 'Art. 2º', and 'Art. 3º'.



Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100350033003200390038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 73014AFD

PROCESSO: SIGED Nº 60846/2025

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Ordem Pública - SORP

ASSUNTO: Análise da Minuta de lei complementar que trata sobre a fiscalização de imóveis urbanos em Cuiabá

DESPACHO Nº 93/2025/GAB/PAFAU/PGM

Vistos, etc.

Tratam-se os autos de solicitação da Secretaria Municipal de Ordem Pública de análise e manifestação quanto a minuta de Lei Complementar que visa à instituição de regime de modernização de fiscalização unificada de imóveis urbanos no Município de Cuiabá.

Essa Procuradoria especializada já realizou a devida análise e manifestação através de parecer jurídico e despacho que constam nos autos, sendo realizado as devidas alterações pela Secretaria municipal na norma objeto dos autos, conforme consta da última versão juntada pela SORP.

No presente caso, foi expedido parecer pela PAAL solicitando a manifestação da PAFAU e da Procuradoria fiscal quanto à minuta objeto dos autos.

Sendo assim, encaminham-se os autos à Procuradoria Fiscal para análise e manifestação quanto à minuta de lei complementar apresentada pela SORP em relação à matéria que lhe compete, conforme apontado em parecer expedido pela PAAL, em especial quanto à possibilidade de utilização do índice indicado para fixação do valor da multa administrativa constante da minuta objeto dos autos, entre outras questões que entender pertinentes.

Cuiabá, 10 de junho de 2025.

(assinado digitalmente)

Patrícia Cavalcanti Albuquerque
Procuradora-Chefe
PAFAU/PGM





PROCESSO (SIGED): 00000.0.060846/2025

SOLICITANTE/INTERESSADA: SECRETARIA MUNICIPAL DE ORDEM PÚBLICA

ASSUNTO: Análise de Projeto de Lei Complementar que institui o Regime de Modernização da Fiscalização de Imóveis Urbanos no Município de Cuiabá.

PARECER Nº 12/2025/PGM/PFM/DM

Vistos, etc.

DIREITO ADMINISTRATIVO, URBANÍSTICO E TRIBUTÁRIO. ANÁLISE DE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR (PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº /2025 – SIGED 0.060846/2025) QUE DISPENDE ACERCA DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS REFERENTES À CONSERVAÇÃO, LIMPEZA, SEGURANÇA E SALUBRIDADE DOS IMÓVEIS URBANOS NO MUNICÍPIO DE CUIABÁ. INSTITUIÇÃO DE PENALIDADES PECUNIÁRIAS EM UNIDADE PADRÃO MUNICIPAL (UPM). ESTABELECIMENTO DE PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS CORRESPONDENTES. IMPRESCINDIBILIDADE DE ALINHAMENTO COM A PROPOSTA DE CRIAÇÃO DA UPM (PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº /2025 – SIGED 0.065968/2025). ANÁLISE DETALHADA DAS DEFINIÇÕES, TIPOLOGIAS DE INFRAÇÃO, CRITÉRIOS DE CÁLCULO E APLICAÇÃO DE MULTAS, INCLUINDO SITUAÇÕES ESPECÍFICAS COMO IMÓVEIS ABANDONADOS E BENS NO CENTRO HISTÓRICO. AVALIAÇÃO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO, GARANTIAS DO CONTRADITÓRIO E AMPLA DEFESA, E MECANISMOS DE COBRANÇA. REVOGAÇÃO E ALTERAÇÃO DE DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 004/1992. NECESSIDADE DE PARECERES TÉCNICOS E JURÍDICOS COMPLEMENTARES DAS PROCURADORIAS ESPECIALIZADAS (PAFAU E PROCURADORIA FISCAL) E



Av. Pres. Getúlio Vargas, 490 – Bairro Popular.



dos administrados, a observância da função social da propriedade, e a prevenção de possíveis questionamentos jurídicos quanto à legalidade dos procedimentos sancionatórios propostos na minuta original.

Em resposta às ponderações da PAFAU e às diretrizes contidas no DESPACHO Nº 520/GAB/PAAL/PGM/2025, a Secretaria Municipal de Ordem Pública reapresentou o projeto de lei por intermédio do Ofício nº 488/2025/GAB/SORP (Doc. 9.175712/2025, fls. 26-41), acompanhado de uma justificativa técnica detalhada e novos elementos argumentativos. A SORP defende que o regime proposto de fiscalização e responsabilização de imóveis urbanos abandonados ou irregulares é um instrumento essencial para a efetividade da função social da propriedade urbana, bem como para o combate à degradação ambiental, à desordem urbana e aos riscos à saúde e segurança públicas. A nova redação demonstra um aprimoramento conceitual dos dispositivos, com a definição de critérios objetivos para a caracterização do estado de abandono, a delimitação das hipóteses de responsabilização dos proprietários e a vinculação expressa das penalidades à regulamentação posterior, com a devida observância dos princípios do contraditório, da ampla defesa e da tipicidade. Adicionalmente, verifica-se uma tentativa de alinhamento com as diretrizes do Plano Diretor Municipal e com os fundamentos constitucionais da política urbana.

Não obstante o esforço de revisão e a afirmação de que a minuta atende aos critérios de legalidade, técnica legislativa, segurança jurídica e interesse público, o Despacho nº 559/GAB/PAAL/PGM/H/2025 ponderou que o projeto demanda análises adicionais em virtude das alterações promovidas e da complexidade da matéria. Pontos específicos foram levantados, incluindo a criação de um Cadastro Municipal de Imóveis Urbanos em Situação Irregular, cujos efeitos práticos e articulação com bases de dados existentes (como o cadastro de IPTU) demandam exame aprofundado.



Av. Pres. Getúlio Vargas, 490 – Bairro Popular.

CEP 78.043-415 – Cuiabá/MT





O Despacho também ressaltou a previsão de fixação de valores de penalidades pecuniárias em montantes indexados à UPM, sujeitos à atualização por ato regulamentar. Esta característica impõe uma análise conjunta com o regime de indexação discutido no processo SIGED nº 0.065968/2025, a fim de prevenir sobreposição de metodologias ou insegurança jurídica quanto aos critérios de reajuste das sanções. A matéria, portanto, insere-se no contexto de reforma e modernização dos instrumentos de política urbana municipal, justificando a necessidade de um exame técnico e jurídico multidisciplinar, com enfoque urbanístico, fiscal, financeiro e institucional.

Diante do exposto, e em conformidade com o disposto no art. 51, parágrafo único, e no art. 15, inciso III, da Lei Complementar nº 208/2010, bem como no art. 4º, inciso III, da Instrução Normativa SAD nº 02/2020, aprovada pelo Decreto nº 7.803, de 21 de fevereiro de 2020, o processo foi remetido para novas manifestações jurídicas e técnicas, notadamente da Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos (PAFAU), da Procuradoria Fiscal, e das Secretarias Municipais de Planejamento e de Economia, caso indicadas repercussões técnico-orçamentárias ou operacionais. A presente análise visa abordar os aspectos jurídicos primários da proposta, servindo como subsídio para as próximas etapas de instrução processual.

ANÁLISE JURÍDICA

A proposta de Lei Complementar sob exame consubstancia um importante instrumento de política urbana municipal, alinhado com as diretrizes constitucionais e infraconstitucionais que impõem aos Municípios o dever de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. A iniciativa de modernizar a fiscalização de imóveis urbanos, instituindo infrações e sanções, bem como um processo administrativo claro e transparente, é plenamente justificável no contexto da gestão urbanística contemporânea.



Av. Pres. Getúlio Vargas, 490 – Bairro Popular.



I. Das Disposições Preliminares: Objeto, Finalidade e Definições

Legais

O *Capítulo I* do Projeto de Lei Complementar, intitulado "Das Disposições Preliminares", delinea de maneira abrangente o escopo e os objetivos da futura norma, apresentando ainda as definições essenciais para sua correta aplicação.

O *Art. 1º* estabelece o objeto da Lei Complementar, qual seja, a disciplina das infrações e sanções administrativas relativas à conservação, limpeza, segurança e salubridade dos imóveis urbanos no Município de Cuiabá. A norma prevê a instituição de penalidades pecuniárias calculadas com base na Unidade Padrão Municipal (UPM), além de estabelecer os procedimentos administrativos correspondentes. Esta abordagem setorial, focada na fiscalização e sanção, é crucial para a efetividade do poder de polícia municipal. O §1º do *Art. 1º*, ao explicitar que as penalidades são autônomas e não se confundem com o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) nem com o IPTU Progressivo no Tempo, reforça a natureza não tributária das multas e a complementaridade dos instrumentos de política urbana, um ponto de suma importância para a segurança jurídica e para a adequada distinção entre institutos de direito administrativo sancionatório e direito tributário.

Os objetivos elencados no §2º do *Art. 1º* são condizentes com os princípios da política urbana. A busca por "assegurar o cumprimento da função social da propriedade", "promover a conservação, segurança, salubridade e estética urbana", "coibir o abandono de imóveis urbanos e a omissão na sua manutenção", "preservar o patrimônio urbanístico, ambiental e histórico-cultural", "garantir procedimentos administrativos claros, proporcionais e eficazes", "permitir a intervenção imediata do Poder Público em casos de risco iminente", e "disciplinar a responsabilização dos proprietários ou possuidores" demonstra uma preocupação com a efetividade da legislação e a qualidade de vida urbana. A menção expressa à função social da propriedade remete diretamente ao *Art. 182* da Constituição Federal e ao Estatuto da Cidade (*Lei nº 10.257/2001*), validando a fundamentação da norma.



A previsão de intervenção emergencial do Poder Público em casos de risco iminente à segurança pública, à saúde ou ao meio ambiente, conforme o §3º do Art. 1º, é uma medida que se justifica pela urgência da situação e pelo dever do Município de zelar pelo interesse público e pela incolumidade. Contudo, a efetivação dessa medida deve ser precedida de laudo técnico emitido por órgão municipal competente ou profissional habilitado, o que confere a necessária base técnica e probatória à ação administrativa. O §4º, ao dispor que os custos decorrentes da intervenção emergencial serão integralmente ressarcidos ao Município pelo proprietário ou possuidor, mediante lançamento em dívida ativa, após regular procedimento administrativo que garanta o contraditório e a ampla defesa, estabelece um mecanismo de recuperação de custos alinhado com o princípio da causalidade e da responsabilidade do particular pelo uso inadequado da propriedade. A garantia do contraditório e da ampla defesa, mesmo que posterior à intervenção emergencial, é crucial para a validade do lançamento da dívida ativa.

Por fim, o §5º do Art. 1º assegura a compatibilidade e complementaridade da nova Lei Complementar com a Lei Municipal nº 6.425, de 31 de julho de 2019, que disciplina o procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados. Essa disposição evita conflitos normativos e consolida a política urbana municipal em face do abandono de imóveis.

A *Seção II* do Capítulo I, a partir do *Art. 2º*, é dedicada às definições, o que é fundamental para a clareza e segurança jurídica da norma.

A definição de *Unidade Padrão Municipal (UPM)* (inciso I) como unidade de referência para cálculo de tributos, multas e outras obrigações pecuniárias, com valor estabelecido e atualizado anualmente por decreto com base em índice oficial de correção monetária, é um dos pilares da modernização proposta. Sua instituição no Projeto de Lei Complementar do SIGED 0.065968/2025, que fixa o valor inicial em R\$ 5,00 e prevê atualização anual pelo IPCA, é de suma importância. A vinculação das



multas à UPM confere-lhes maior estabilidade e previsibilidade, ao invés de valores nominais estáticos, e a atualização por decreto, desde que vinculada a um índice oficial, é juridicamente aceitável para corrigir o valor monetário da base de cálculo, sem configurar delegação de competência para fixar a multa em si, cujo *quantum* (em UPM) permanece fixado por lei.

O *Valor Venal do Imóvel* (inciso II), definido como base de cálculo do IPTU, será utilizado como referência para o limite máximo da multa aplicável, um critério de proporcionalidade importante para evitar multas confiscatórias, conforme será detalhado adiante.

A definição de *Imóvel Abandonado* (inciso III) é um ponto central da proposta, pois baliza a aplicação de sanções mais severas e a atuação do Município. Os critérios cumulativos ou isolados – desocupação e sem utilização efetiva por período superior a dois anos (exceto os casos previstos em lei), ausência de sinais de conservação e manutenção caracterizando deterioração, e 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 – conferem objetividade à caracterização do abandono. Esta objetividade é essencial para a segurança jurídica dos proprietários e para a legitimidade da atuação municipal em relação à função social da propriedade, conforme preceituado no Art. 182, §4º, da Constituição Federal.

As demais definições, como *Lote Não Limpo* (inciso IV), *Solo Urbano Não Edificado ou Subutilizado em Área de Urbanização Prioritária* (inciso V – com a ressalva de que esta condição não será objeto das multas específicas desta LC, mas sim do IPTU Progressivo no Tempo), *Imóvel com Acúmulo Significativo de Lixo/Entulho* (inciso VI), *Imóvel como Criadouro Comprovado de Vetores* (inciso VII), *Edificação com Risco Estrutural* (inciso VIII, subdividido em risco leve a moderado e risco grave ou iminente de colapso, exigindo laudo técnico) e *Imóvel Utilizado para Fins Ilícitos ou que Gere Insegurança Comprovada* (inciso IX, exigindo comprovação em processo administrativo com base em registros policiais e constatações fiscais)



são essenciais para a tipificação precisa das infrações. A clareza conceitual de cada uma dessas situações é vital para a aplicação justa e eficaz das penalidades, observando o princípio da tipicidade em direito administrativo sancionador. A exigência de laudo técnico para risco estrutural e de comprovação em processo administrativo com base em registros policiais e constatações fiscais para uso ilícito/insegurança reflete a busca por robustez probatória e respeito ao devido processo legal.

Por fim, a definição de *Centro Histórico* (inciso X) como área delimitada por lei municipal específica, reconhecida por seu valor histórico, cultural e arquitetônico e sujeita a regime urbanístico e tributário diferenciado, é importante para a aplicação das sanções majoradas previstas para essa área, visando a proteção do patrimônio.

II. Das Infrações e das Multas Administrativas: Tipificação e Aplicação das Sanções

O *Capítulo II* detalha as infrações administrativas e as respectivas multas, constituindo o cerne do regime sancionatório proposto.

O *Art. 3º* estabelece as nove condutas que configuram infrações administrativas, praticadas pelo proprietário, titular do domínio útil ou possuidor do imóvel urbano: "manter o lote não limpo"; "manter o imóvel com acúmulo significativo de lixo, entulho ou resíduos"; "permitir que o imóvel se torne criadouro comprovado de vetores"; "manter o imóvel abandonado"; "manter edificação com risco estrutural leve a moderado"; "manter edificação com risco estrutural grave ou iminente de colapso"; "permitir que o imóvel seja utilizado para fins ilícitos ou que gere insegurança comprovada"; "manter o imóvel sem construção de calçada"; e "manter o imóvel sem construção de cerca ou muro". A clareza e a taxatividade dessas condutas são fundamentais para o princípio da tipicidade, assegurando que as penalidades sejam aplicadas apenas a situações expressamente previstas em lei. Essas tipificações





substituem e modernizam as disposições revogadas da Lei Complementar nº 004/1992, conforme os Anexos I e II do projeto.

A *Seção II* do Capítulo II dispõe sobre as multas administrativas e sua aplicação. O *Art. 4º* apresenta a tabela de multas, fixando a quantidade de Unidades Padrão Municipal (UPM) para cada infração. Os valores variam de 30 UPM para "Manter o lote não limpo" e "Manter o imóvel sem calçada/cerca ou muro" até 250 UPM para "Permitir uso ilícito ou que gere insegurança comprovada". A aplicação da multa está condicionada à constatação da infração, após regular processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa, e desde que a irregularidade não seja sanada no prazo concedido. Este encadeamento processual é essencial para a legitimidade da sanção e o respeito aos direitos fundamentais do administrado.

O *Art. 5º* prevê a possibilidade de somatório das quantidades de UPM quando um mesmo imóvel apresentar múltiplas infrações constatadas e não sanadas. Esta regra de cumulação de multas é razoável, pois cada infração representa um descumprimento autônomo das obrigações urbanísticas.

O *Art. 6º* estabelece a forma de cálculo do valor da multa administrativa, que será obtido pela multiplicação da quantidade total de UPM pela UPM vigente na data da lavratura do Auto de Infração. O *Parágrafo único* do Art. 6º institui um limite máximo para o valor total da multa, que "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". Caso a multiplicação resulte em valor superior a este limite, a multa será reduzida ao teto estabelecido. Este dispositivo é crucial para garantir a proporcionalidade e a razoabilidade da sanção, evitando que a multa se torne confiscatória ou desproporcional ao valor do bem, em consonância com os princípios da vedação do confisco e da capacidade contributiva, ainda que a multa seja de natureza administrativa e não tributária.



Av. Pres. Getúlio Vargas, 490 – Bairro Popular.

CEP 78.043-415 – Cuiabá/MT



Uma disposição de particular relevância é a do *Art. 7º*, que dobra as quantidades de UPM para as infrações cometidas em imóveis localizados no Centro Histórico. Esta majoração se justifica pela importância do patrimônio histórico-cultural da área e pela necessidade de maior rigor na sua conservação e manutenção, respeitando-se o limite máximo de 15% do valor venal do imóvel (§1º). Contudo, os §2º e §3º do *Art. 7º* introduzem a perda de benefícios ou isenções fiscais de IPTU como sanção adicional para infrações não sanadas. Embora a intenção seja incentivar a regularização, a natureza jurídica da perda de benefício fiscal como sanção administrativa por infração urbanística precisa ser analisada sob o prisma da estrita legalidade tributária e dos princípios que regem as isenções e regimes fiscais diferenciados. A perda de benefícios fiscais, ainda que prevista em lei, deve ter um nexo direto com a finalidade do benefício e a conduta infracional, e a regulamentação escalonada da perda, com prazo mínimo de 90 dias para regularização, é um ponto positivo que atenua o impacto para o contribuinte.

III. Do Processo Administrativo de Fiscalização e Imposição das Penalidades

O *Capítulo III* aborda detalhadamente o processo administrativo de fiscalização e imposição das penalidades, garantindo o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa.

A *Seção I*, "Da Fiscalização e da Autuação", dispõe que a fiscalização será realizada pelos órgãos e agentes municipais competentes, de forma periódica, planejada ou motivada por denúncias (*Art. 8º*). O *Art. 9º* elenca os requisitos obrigatórios do Auto de Infração, como a identificação precisa do imóvel e do proprietário, descrição detalhada da infração com elementos probatórios (fotografias, vídeos, laudos), indicação dos dispositivos legais infringidos, cálculo da multa, prazos para regularização e defesa, e assinatura do agente. A previsão de utilização de tecnologias como imagens de satélite, drones, georreferenciamento e bancos de





dados públicos (*Parágrafo único* do Art. 9º) demonstra o caráter moderno da proposta e a busca por eficiência na fiscalização, em consonância com o Decreto Municipal nº 10.051/2024.

A *Seção II*, "Da Notificação e da Ciência ao Proprietário ou Possuidor", estabelece as formas de cientificação do Auto de Infração (*Art. 10*): entrega pessoal, remessa postal com Aviso de Recebimento (AR), notificação eletrônica via Domicílio Eletrônico Fiscal do Cidadão Cuiabano (DEC-Fiscal), ou edital publicado no Diário Oficial e em jornal de grande circulação quando as tentativas anteriores forem frustradas. A clareza das informações contidas na notificação (§1º do Art. 10) e a definição dos momentos de efetivação da notificação (§2º do Art. 10) são cruciais para a segurança jurídica e para a contagem dos prazos processuais, especialmente no que tange à aplicação do Art. 8º, §2º, da Lei Complementar nº 560/2025 para o DEC-Fiscal.

Na *Seção III*, "Do Prazo para Regularização e da Defesa Administrativa", o *Art. 11* fixa o prazo para regularização da infração entre 30 (trinta) e 90 (noventa) dias, a depender da natureza e gravidade, com possibilidade de prorrogação mediante aprovação da autoridade competente (*Parágrafo único*). O *Art. 12* garante ao autuado o prazo de 30 (trinta) dias corridos para apresentar defesa administrativa, devidamente fundamentada, contados da ciência da notificação. A suspensão da exigibilidade da multa até decisão administrativa definitiva (§3º do Art. 12) é uma importante garantia do devido processo legal. Os requisitos mínimos para a defesa (§1º do Art. 12) e a possibilidade de protocolo presencial ou eletrônico (§2º do Art. 12) asseguram o acesso à justiça administrativa.

A *Seção IV*, "Do Julgamento em Primeira Instância e do Recurso Administrativo", estabelece os prazos para decisão sobre a defesa (*Art. 13* - 60 dias, prorrogável) e para interposição de recurso (*Art. 14* - 15 dias corridos). A previsão de reconsideração pela autoridade que proferiu a decisão e o encaminhamento à instância administrativa superior em caso de não reconsideração (§1º do Art. 14) estão



Av. Pres. Getúlio Vargas, 490 – Bairro Popular.



em conformidade com as leis gerais de processo administrativo. O recurso deve ser fundamentado e pode conter novos documentos, salvo exceções (§2º do Art. 14). A decisão em segunda instância encerra a fase recursal no âmbito municipal (§3º do Art. 14), abrindo a via judicial, se for o caso.

A Seção V, "Da Imposição, Cobrança e Execução da Multa", trata da constituição definitiva da multa após esgotamento dos prazos para defesa e recurso ou improcedência destes (Art. 15). O lançamento será formalizado por Notificação de Lançamento com valor atualizado e prazo de 30 dias para pagamento (§1º e §2º do Art. 15). O não pagamento ensejará a inscrição em dívida ativa, com os acréscimos legais e a consequente cobrança judicial por meio de execução fiscal (Art. 16 e *Parágrafo único*), caracterizando o débito como crédito não tributário da Fazenda Pública.

A Seção VI, "Da Obrigação de Fazer e da Reiteração das Penalidades", enfatiza que a aplicação da multa não exime o infrator da obrigação de sanar a irregularidade constatada (Art. 17). Em caso de persistência da situação irregular, o Município poderá aplicar nova multa por reincidência ou executar diretamente os serviços necessários no imóvel, cobrando os custos na forma da legislação aplicável (§1º do Art. 17). A autonomia dessas medidas em relação à cobrança ou pagamento das multas anteriores (§2º do Art. 17) é um mecanismo robusto para garantir o efetivo cumprimento das normas urbanísticas e a reparação do dano ao erário.

Por fim, a Seção VII, "Da Cessação da Sanção e Regularização do Imóvel", prevê que a regularização integral da infração, mediante vistoria de constatação, cessará as autuações e sanções relativas àquela infração específica, sem prejuízo das multas já definitivamente constituídas (Art. 18). O Art. 19 ressalta que as medidas administrativas não eximem o infrator das responsabilidades civis, penais e ambientais eventualmente cabíveis, reforçando o caráter complementar e não excludente das esferas de responsabilização.



IV. Das Disposições Finais e Transitórias

O *Capítulo IV* do Projeto de Lei Complementar estabelece as disposições finais e transitórias, fundamentais para a implementação e transição da nova legislação.

O *Art. 20* destina os recursos arrecadados das multas, preferencialmente, ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, ao Fundo Municipal de Saúde (para ações de combate a vetores e proteção da saúde pública), e a programas vinculados à Lei Municipal nº 6.425/2019 (arrecadação, recuperação e destinação social de imóveis abandonados). Esta vinculação de receita é importante para garantir que os recursos obtidos com as sanções retornem em benefício da política urbana e da saúde pública, legitimando a aplicação das multas. A distribuição dos recursos observará critérios definidos na lei orçamentária ou em normativas específicas (*Parágrafo único*).

Os *Art. 23, 24, 25 e 26* tratam da revogação expressa de diversos dispositivos da Lei Complementar nº 004, de 24 de dezembro de 1992 (Arts. 112, 113, 447, 449, 459, 460 e 460-A), e da alteração de outros (Arts. 728 e 729), além da instituição de Anexos I (Tabela de Correspondências Normativas) e II (Transcrição dos Dispositivos Revogados). Essa medida é essencial para evitar antinomias e garantir a plena eficácia da nova Lei Complementar, estabelecendo-a como a legislação específica para a fiscalização de imóveis urbanos. A clareza das revogações e correspondências normativas é um aspecto positivo da técnica legislativa empregada.

O *Art. 27* concede ao Poder Executivo o prazo de 90 (noventa) dias para regulamentar a Lei Complementar após sua publicação, prazo razoável para a elaboração dos atos normativos necessários à sua plena aplicabilidade, especialmente no que tange aos procedimentos e à integração com outros sistemas.





O *Art. 28* define a entrada em vigor da Lei Complementar na data de sua publicação, mas com produção de efeitos a partir de 1º de janeiro do exercício financeiro subsequente. A justificativa de "opção de política pública, com vistas à ampla divulgação e adaptação dos contribuintes" é válida e confere maior segurança jurídica. O dispositivo afirma, ainda, que não se aplica, "por sua natureza sancionatória, o princípio da anterioridade nonagesimal previsto no art. 150, III, 'c', da Constituição Federal". A doutrina majoritária e a jurisprudência consolidada entendem que as multas administrativas não possuem natureza tributária e, portanto, não se sujeitam ao princípio da anterioridade tributária (Art. 150, III, CF/88), incluindo a anterioridade nonagesimal. No entanto, o princípio da irretroatividade da lei penal mais gravosa e da retroatividade da lei penal mais benéfica (aplicável por analogia no direito administrativo sancionador) deve ser observado, garantindo que as sanções não atinjam condutas praticadas antes da vigência da norma que as criou ou agravou, ressalvada a hipótese de lei posterior mais benéfica. A opção pela produção de efeitos no exercício financeiro subsequente, mesmo que não obrigatória, é uma medida prudente que concede tempo aos administrados para se adequarem às novas regras e penalidades.

V. Análise dos Pontos Específicos Levantados no Despacho Nº 559/GAB/PAAL/PGM/H/2025

Conforme exaustivamente pontuado no Despacho nº 559/GAB/PAAL/PGM/H/2025, a complexidade e abrangência do Projeto de Lei Complementar demandam análises complementares por outras unidades da Procuradoria-Geral do Município e Secretarias.

1. **Integração com a Unidade Padrão Municipal (UPM):** A efetividade e legalidade das multas propostas estão intrinsecamente ligadas à aprovação e regular instituição da UPM, conforme o Projeto de Lei Complementar Nº /2025 (SIGED 0.065968/2025). É crucial que ambos os projetos sejam harmonizados



Av. Pres. Getúlio Vargas, 490 – Bairro Popular.



e que a UPM seja instituída de forma a permitir a correção monetária por decreto, como previsto, sem violar o princípio da legalidade estrita em matéria sancionatória. A lei deve fixar a quantidade de UPM para cada infração, e o decreto deve se limitar a atualizar o valor monetário da UPM, com base em índice oficial, o que é, em tese, juridicamente defensável.

2. **Natureza Jurídica das Penalidades Pecuniárias:** Conforme abordado, as penalidades previstas são multas administrativas, resultantes do exercício do poder de polícia do Município para garantir a ordem urbanística e a função social da propriedade. Elas não se confundem com tributos, sendo créditos não tributários do Município, sujeitos às normas de Direito Administrativo e Financeiro, e não às de Direito Tributário no que tange à sua instituição e aplicação (salvo a observância dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, e vedação ao confisco, comuns a todo o direito sancionatório).

3. **Legalidade da Técnica de Atualização de Valores por Ato Infralegal:** A fixação da quantidade de UPM para cada infração é feita por lei, o que atende ao princípio da legalidade. A atualização do *valor da UPM* por decreto anual, com base em índice oficial de correção monetária (IPCA), é uma técnica amplamente aceita no direito financeiro e administrativo para preservar o valor real de multas e taxas. Não se trata de o Executivo fixar o *valor* da multa, mas sim de atualizar o *indexador* da multa já fixada por lei.

4. **Potenciais Impactos no Regime de Receitas Públicas Municipais e Viabilidade do Cadastro Municipal de Imóveis Urbanos em Situação Irregular:** A criação de um Cadastro Municipal de Imóveis Urbanos em Situação Irregular, embora seja uma medida positiva para o planejamento e a gestão urbana, impõe a necessidade de análise detalhada de sua viabilidade e sustentabilidade, bem como de sua articulação com as bases de dados já





existentes (cadastro imobiliário, IPTU). Além disso, os impactos financeiros e estruturais decorrentes da implementação das medidas propostas, incluindo a arrecadação das multas e a necessidade de investimentos em fiscalização e intervenção, exigem um parecer técnico-orçamentário. O Despacho nº 559/GAB/PAAL/PGM/H/2025 acerta ao determinar o encaminhamento dos autos às Secretarias Municipais de Planejamento e de Economia para essas manifestações.

A relevância da política urbana e a complexidade dos impactos financeiros, administrativos e operacionais da proposição legislativa reforçam a indispensabilidade de uma análise multidisciplinar. Tais análises garantirão a plena conformidade da proposta com o ordenamento jurídico e sua efetiva implementação.

CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES

Em vista da análise pormenorizada do Projeto de Lei Complementar Nº /2025 (SIGED 0.060846/2025), que visa instituir o Regime de Modernização da Fiscalização de Imóveis Urbanos no Município de Cuiabá, conclui-se pela pertinência e relevância da iniciativa para a consecução da função social da propriedade e aprimoramento da ordem urbanística. O projeto apresenta uma estrutura bem definida, com clareza nas tipificações das infrações e sanções, e estabelece um processo administrativo que busca observar os princípios do devido processo legal, contraditório e ampla defesa. A proposta de utilização da Unidade Padrão Municipal (UPM) como indexador e o estabelecimento de um limite máximo para as multas (15% do valor venal) são medidas que conferem modernidade, proporcionalidade e segurança jurídica ao regime sancionatório.

Conforme previsto no próprio Despacho que ensejou esta análise, torna-se necessário o encaminhamento dos autos às Secretarias Municipais de Planejamento e de Economia. Esta pasta devesse manifestar-se quanto à viabilidade e



Av. Pres. Getúlio Vargas, 490 – Bairro Popular.



PROCESSO (SIGED): 00000.0.060846/2025

SOLICITANTE/INTERESSADA: SECRETARIA MUNICIPAL DE ORDEM PÚBLICA

ASSUNTO: Análise de Projeto de Lei Complementar que institui o Regime de Modernização da Fiscalização de Imóveis Urbanos no Município de Cuiabá.

PARECER Nº 12/2025/PGM/PFM/DM

Vistos, etc.

DIREITO ADMINISTRATIVO, URBANÍSTICO E TRIBUTÁRIO. ANÁLISE DE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR (PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº /2025 – SIGED 0.060846/2025) QUE DISPENDE ACERCA DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS REFERENTES À CONSERVAÇÃO, LIMPEZA, SEGURANÇA E SALUBRIDADE DOS IMÓVEIS URBANOS NO MUNICÍPIO DE CUIABÁ. INSTITUIÇÃO DE PENALIDADES PECUNIÁRIAS EM UNIDADE PADRÃO MUNICIPAL (UPM). ESTABELECIMENTO DE PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS CORRESPONDENTES. IMPRESCINDIBILIDADE DE ALINHAMENTO COM A PROPOSTA DE CRIAÇÃO DA UPM (PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº /2025 – SIGED 0.065968/2025). ANÁLISE DETALHADA DAS DEFINIÇÕES, TIPOLOGIAS DE INFRAÇÃO, CRITÉRIOS DE CÁLCULO E APLICAÇÃO DE MULTAS, INCLUINDO SITUAÇÕES ESPECÍFICAS COMO IMÓVEIS ABANDONADOS E BENS NO CENTRO HISTÓRICO. AVALIAÇÃO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO, GARANTIAS DO CONTRADITÓRIO E AMPLA DEFESA, E MECANISMOS DE COBRANÇA. REVOGAÇÃO E ALTERAÇÃO DE DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 004/1992. NECESSIDADE DE PARECERES TÉCNICOS E JURÍDICOS COMPLEMENTARES DAS PROCURADORIAS ESPECIALIZADAS (PAFAU E PROCURADORIA FISCAL) E



Av. Pres. Getúlio Vargas, 490 – Bairro Popular.

CEP 78.043-415 – Cuiabá/MT



SECRETARIAS MUNICIPAIS (PLANEJAMENTO E ECONOMIA) PARA AFERIR A COMPATIBILIDADE, LEGALIDADE, CONSTITUCIONALIDADE, SUSTENTABILIDADE E EFICÁCIA DA PROPOSTA LEGISLATIVA. OBSERVAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E DA POLÍTICA URBANA.

RELATÓRIO

Trata-se o presente processo administrativo (SIGED 0.060846/2025) de solicitação formulada pela Secretaria Municipal de Ordem Pública – SORP, por meio do Ofício nº 417/2025/GAB/SORP, que encaminha à Procuradoria de Assuntos Administrativos e Legislativos – PAAL o Projeto de Lei Complementar N° /2025, o qual visa instituir o Regime de Modernização da Fiscalização de Imóveis Urbanos no âmbito do Município de Cuiabá. A iniciativa, conforme exposto pela solicitante e reiterado no Despacho nº 559/GAB/PAAL/PGM/H/2025, busca padronizar procedimentos, ampliar mecanismos de controle e regulamentar a responsabilidade dos proprietários de imóveis urbanos que se encontrem em situação de abandono, risco à saúde pública, à segurança ou à ordem urbanística, bem como estabelecer instrumentos para o incentivo à regularização e reabilitação desses bens.

É relevante salientar que a matéria em exame possui conexão direta com outro Projeto de Lei Complementar, em tramitação no SIGED 0.065968/2025, objeto do Despacho nº 558/GAB/PAAL/PGM/H/2025, que trata da instituição da Unidade Padrão Municipal (UPM) como novo indexador municipal. A pertinência temática entre as duas proposições impõe uma análise integrada, uma vez que a UPM é o parâmetro fundamental para o cálculo das penalidades pecuniárias previstas no projeto ora analisado.

Cumprir registrar que os autos foram inicialmente submetidos à análise da Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos – PAFAU, que, por meio do Parecer nº 41/2025/GAB/PAFAU/PGM, apresentou importantes recomendações. Estas orientações enfatizavam a necessidade de garantir os direitos



Av. Pres. Getúlio Vargas, 490 – Bairro Popular.



dos administrados, a observância da função social da propriedade, e a prevenção de possíveis questionamentos jurídicos quanto à legalidade dos procedimentos sancionatórios propostos na minuta original.

Em resposta às ponderações da PAFAU e às diretrizes contidas no DESPACHO Nº 520/GAB/PAAL/PGM/2025, a Secretaria Municipal de Ordem Pública reapresentou o projeto de lei por intermédio do Ofício nº 488/2025/GAB/SORP (Doc. 9.175712/2025, fls. 26-41), acompanhado de uma justificativa técnica detalhada e novos elementos argumentativos. A SORP defende que o regime proposto de fiscalização e responsabilização de imóveis urbanos abandonados ou irregulares é um instrumento essencial para a efetividade da função social da propriedade urbana, bem como para o combate à degradação ambiental, à desordem urbana e aos riscos à saúde e segurança públicas. A nova redação demonstra um aprimoramento conceitual dos dispositivos, com a definição de critérios objetivos para a caracterização do estado de abandono, a delimitação das hipóteses de responsabilização dos proprietários e a vinculação expressa das penalidades à regulamentação posterior, com a devida observância dos princípios do contraditório, da ampla defesa e da tipicidade. Adicionalmente, verifica-se uma tentativa de alinhamento com as diretrizes do Plano Diretor Municipal e com os fundamentos constitucionais da política urbana.

Não obstante o esforço de revisão e a afirmação de que a minuta atende aos critérios de legalidade, técnica legislativa, segurança jurídica e interesse público, o Despacho nº 559/GAB/PAAL/PGM/H/2025 ponderou que o projeto demanda análises adicionais em virtude das alterações promovidas e da complexidade da matéria. Pontos específicos foram levantados, incluindo a criação de um Cadastro Municipal de Imóveis Urbanos em Situação Irregular, cujos efeitos práticos e articulação com bases de dados existentes (como o cadastro de IPTU) demandam exame aprofundado.



Av. Pres. Getúlio Vargas, 490 – Bairro Popular.

CEP 78.043-415 – Cuiabá/MT

www.cuiaba.gov.br



O Despacho também ressaltou a previsão de fixação de valores de penalidades pecuniárias em montantes indexados à UPM, sujeitos à atualização por ato regulamentar. Esta característica impõe uma análise conjunta com o regime de indexação discutido no processo SIGED nº 0.065968/2025, a fim de prevenir sobreposição de metodologias ou insegurança jurídica quanto aos critérios de reajuste das sanções. A matéria, portanto, insere-se no contexto de reforma e modernização dos instrumentos de política urbana municipal, justificando a necessidade de um exame técnico e jurídico multidisciplinar, com enfoque urbanístico, fiscal, financeiro e institucional.

Diante do exposto, e em conformidade com o disposto no art. 51, parágrafo único, e no art. 15, inciso III, da Lei Complementar nº 208/2010, bem como no art. 4º, inciso III, da Instrução Normativa SAD nº 02/2020, aprovada pelo Decreto nº 7.803, de 21 de fevereiro de 2020, o processo foi remetido para novas manifestações jurídicas e técnicas, notadamente da Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos (PAFAU), da Procuradoria Fiscal, e das Secretarias Municipais de Planejamento e de Economia, caso indicadas repercussões técnico-orçamentárias ou operacionais. A presente análise visa abordar os aspectos jurídicos primários da proposta, servindo como subsídio para as próximas etapas de instrução processual.

ANÁLISE JURÍDICA

A proposta de Lei Complementar sob exame consubstancia um importante instrumento de política urbana municipal, alinhado com as diretrizes constitucionais e infraconstitucionais que impõem aos Municípios o dever de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. A iniciativa de modernizar a fiscalização de imóveis urbanos, instituindo infrações e sanções, bem como um processo administrativo claro e transparente, é plenamente justificável no contexto da gestão urbanística contemporânea.





I. Das Disposições Preliminares: Objeto, Finalidade e Definições

Legais

O *Capítulo I* do Projeto de Lei Complementar, intitulado "Das Disposições Preliminares", delinea de maneira abrangente o escopo e os objetivos da futura norma, apresentando ainda as definições essenciais para sua correta aplicação.

O *Art. 1º* estabelece o objeto da Lei Complementar, qual seja, a disciplina das infrações e sanções administrativas relativas à conservação, limpeza, segurança e salubridade dos imóveis urbanos no Município de Cuiabá. A norma prevê a instituição de penalidades pecuniárias calculadas com base na Unidade Padrão Municipal (UPM), além de estabelecer os procedimentos administrativos correspondentes. Esta abordagem setorial, focada na fiscalização e sanção, é crucial para a efetividade do poder de polícia municipal. O §1º do *Art. 1º*, ao explicitar que as penalidades são autônomas e não se confundem com o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) nem com o IPTU Progressivo no Tempo, reforça a natureza não tributária das multas e a complementaridade dos instrumentos de política urbana, um ponto de suma importância para a segurança jurídica e para a adequada distinção entre institutos de direito administrativo sancionatório e direito tributário.

Os objetivos elencados no §2º do *Art. 1º* são condizentes com os princípios da política urbana. A busca por "assegurar o cumprimento da função social da propriedade", "promover a conservação, segurança, salubridade e estética urbana", "coibir o abandono de imóveis urbanos e a omissão na sua manutenção", "preservar o patrimônio urbanístico, ambiental e histórico-cultural", "garantir procedimentos administrativos claros, proporcionais e eficazes", "permitir a intervenção imediata do Poder Público em casos de risco iminente", e "disciplinar a responsabilização dos proprietários ou possuidores" demonstra uma preocupação com a efetividade da legislação e a qualidade de vida urbana. A menção expressa à função social da propriedade remete diretamente ao *Art. 182* da Constituição Federal e ao Estatuto da Cidade (*Lei nº 10.257/2001*), validando a fundamentação da norma.



Av. Pres. Getúlio Vargas, 490 – Bairro Popular.

CEP 78.043-415 – Cuiabá/MT



A previsão de intervenção emergencial do Poder Público em casos de risco iminente à segurança pública, à saúde ou ao meio ambiente, conforme o §3º do Art. 1º, é uma medida que se justifica pela urgência da situação e pelo dever do Município de zelar pelo interesse público e pela incolumidade. Contudo, a efetivação dessa medida deve ser precedida de laudo técnico emitido por órgão municipal competente ou profissional habilitado, o que confere a necessária base técnica e probatória à ação administrativa. O §4º, ao dispor que os custos decorrentes da intervenção emergencial serão integralmente ressarcidos ao Município pelo proprietário ou possuidor, mediante lançamento em dívida ativa, após regular procedimento administrativo que garanta o contraditório e a ampla defesa, estabelece um mecanismo de recuperação de custos alinhado com o princípio da causalidade e da responsabilidade do particular pelo uso inadequado da propriedade. A garantia do contraditório e da ampla defesa, mesmo que posterior à intervenção emergencial, é crucial para a validade do lançamento da dívida ativa.

Por fim, o §5º do Art. 1º assegura a compatibilidade e complementaridade da nova Lei Complementar com a Lei Municipal nº 6.425, de 31 de julho de 2019, que disciplina o procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados. Essa disposição evita conflitos normativos e consolida a política urbana municipal em face do abandono de imóveis.

A *Seção II* do Capítulo I, a partir do *Art. 2º*, é dedicada às definições, o que é fundamental para a clareza e segurança jurídica da norma.

A definição de *Unidade Padrão Municipal (UPM)* (inciso I) como unidade de referência para cálculo de tributos, multas e outras obrigações pecuniárias, com valor estabelecido e atualizado anualmente por decreto com base em índice oficial de correção monetária, é um dos pilares da modernização proposta. Sua instituição no Projeto de Lei Complementar do SIGED 0.065968/2025, que fixa o valor inicial em R\$ 5,00 e prevê atualização anual pelo IPCA, é de suma importância. A vinculação das



multas à UPM confere-lhes maior estabilidade e previsibilidade, ao invés de valores nominais estáticos, e a atualização por decreto, desde que vinculada a um índice oficial, é juridicamente aceitável para corrigir o valor monetário da base de cálculo, sem configurar delegação de competência para fixar a multa em si, cujo *quantum* (em UPM) permanece fixado por lei.

O *Valor Venal do Imóvel* (inciso II), definido como base de cálculo do IPTU, será utilizado como referência para o limite máximo da multa aplicável, um critério de proporcionalidade importante para evitar multas confiscatórias, conforme será detalhado adiante.

A definição de *Imóvel Abandonado* (inciso III) é um ponto central da proposta, pois baliza a aplicação de sanções mais severas e a atuação do Município. Os critérios cumulativos ou isolados – desocupação e sem utilização efetiva por período superior a dois anos (exceto os casos previstos em lei), ausência de sinais de conservação e manutenção caracterizando deterioração, e 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 – conferem objetividade à caracterização do abandono. Esta objetividade é essencial para a segurança jurídica dos proprietários e para a legitimidade da atuação municipal em relação à função social da propriedade, conforme preceituado no Art. 182, §4º, da Constituição Federal.

As demais definições, como *Lote Não Limpo* (inciso IV), *Solo Urbano Não Edificado ou Subutilizado em Área de Urbanização Prioritária* (inciso V – com a ressalva de que esta condição não será objeto das multas específicas desta LC, mas sim do IPTU Progressivo no Tempo), *Imóvel com Acúmulo Significativo de Lixo/Entulho* (inciso VI), *Imóvel como Criadouro Comprovado de Vetores* (inciso VII), *Edificação com Risco Estrutural* (inciso VIII, subdividido em risco leve a moderado e risco grave ou iminente de colapso, exigindo laudo técnico) e *Imóvel Utilizado para Fins Ilícitos ou que Gere Insegurança Comprovada* (inciso IX, exigindo comprovação em processo administrativo com base em registros policiais e constatações fiscais)



são essenciais para a tipificação precisa das infrações. A clareza conceitual de cada uma dessas situações é vital para a aplicação justa e eficaz das penalidades, observando o princípio da tipicidade em direito administrativo sancionador. A exigência de laudo técnico para risco estrutural e de comprovação em processo administrativo com base em registros policiais e constatações fiscais para uso ilícito/insegurança reflete a busca por robustez probatória e respeito ao devido processo legal.

Por fim, a definição de *Centro Histórico* (inciso X) como área delimitada por lei municipal específica, reconhecida por seu valor histórico, cultural e arquitetônico e sujeita a regime urbanístico e tributário diferenciado, é importante para a aplicação das sanções majoradas previstas para essa área, visando a proteção do patrimônio.

II. Das Infrações e das Multas Administrativas: Tipificação e Aplicação das Sanções

O *Capítulo II* detalha as infrações administrativas e as respectivas multas, constituindo o cerne do regime sancionatório proposto.

O *Art. 3º* estabelece as nove condutas que configuram infrações administrativas, praticadas pelo proprietário, titular do domínio útil ou possuidor do imóvel urbano: "manter o lote não limpo"; "manter o imóvel com acúmulo significativo de lixo, entulho ou resíduos"; "permitir que o imóvel se torne criadouro comprovado de vetores"; "manter o imóvel abandonado"; "manter edificação com risco estrutural leve a moderado"; "manter edificação com risco estrutural grave ou iminente de colapso"; "permitir que o imóvel seja utilizado para fins ilícitos ou que gere insegurança comprovada"; "manter o imóvel sem construção de calçada"; e "manter o imóvel sem construção de cerca ou muro". A clareza e a taxatividade dessas condutas são fundamentais para o princípio da tipicidade, assegurando que as penalidades sejam aplicadas apenas a situações expressamente previstas em lei. Essas tipificações





substituem e modernizam as disposições revogadas da Lei Complementar nº 004/1992, conforme os Anexos I e II do projeto.

A *Seção II* do Capítulo II dispõe sobre as multas administrativas e sua aplicação. O *Art. 4º* apresenta a tabela de multas, fixando a quantidade de Unidades Padrão Municipal (UPM) para cada infração. Os valores variam de 30 UPM para "Manter o lote não limpo" e "Manter o imóvel sem calçada/cerca ou muro" até 250 UPM para "Permitir uso ilícito ou que gere insegurança comprovada". A aplicação da multa está condicionada à constatação da infração, após regular processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa, e desde que a irregularidade não seja sanada no prazo concedido. Este encadeamento processual é essencial para a legitimidade da sanção e o respeito aos direitos fundamentais do administrado.

O *Art. 5º* prevê a possibilidade de somatório das quantidades de UPM quando um mesmo imóvel apresentar múltiplas infrações constatadas e não sanadas. Esta regra de cumulação de multas é razoável, pois cada infração representa um descumprimento autônomo das obrigações urbanísticas.

O *Art. 6º* estabelece a forma de cálculo do valor da multa administrativa, que será obtido pela multiplicação da quantidade total de UPM pela UPM vigente na data da lavratura do Auto de Infração. O *Parágrafo único* do *Art. 6º* institui um limite máximo para o valor total da multa, que "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". Caso a multiplicação resulte em valor superior a este limite, a multa será reduzida ao teto estabelecido. Este dispositivo é crucial para garantir a proporcionalidade e a razoabilidade da sanção, evitando que a multa se torne confiscatória ou desproporcional ao valor do bem, em consonância com os princípios da vedação do confisco e da capacidade contributiva, ainda que a multa seja de natureza administrativa e não tributária.



Av. Pres. Getúlio Vargas, 490 – Bairro Popular.

CEP 78.043-415 – Cuiabá/MT



Uma disposição de particular relevância é a do *Art. 7º*, que dobra as quantidades de UPM para as infrações cometidas em imóveis localizados no Centro Histórico. Esta majoração se justifica pela importância do patrimônio histórico-cultural da área e pela necessidade de maior rigor na sua conservação e manutenção, respeitando-se o limite máximo de 15% do valor venal do imóvel (§1º). Contudo, os §2º e §3º do *Art. 7º* introduzem a perda de benefícios ou isenções fiscais de IPTU como sanção adicional para infrações não sanadas. Embora a intenção seja incentivar a regularização, a natureza jurídica da perda de benefício fiscal como sanção administrativa por infração urbanística precisa ser analisada sob o prisma da estrita legalidade tributária e dos princípios que regem as isenções e regimes fiscais diferenciados. A perda de benefícios fiscais, ainda que prevista em lei, deve ter um nexo direto com a finalidade do benefício e a conduta infracional, e a regulamentação escalonada da perda, com prazo mínimo de 90 dias para regularização, é um ponto positivo que atenua o impacto para o contribuinte.

III. Do Processo Administrativo de Fiscalização e Imposição das Penalidades

O *Capítulo III* aborda detalhadamente o processo administrativo de fiscalização e imposição das penalidades, garantindo o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa.

A *Seção I*, "Da Fiscalização e da Autuação", dispõe que a fiscalização será realizada pelos órgãos e agentes municipais competentes, de forma periódica, planejada ou motivada por denúncias (*Art. 8º*). O *Art. 9º* elenca os requisitos obrigatórios do Auto de Infração, como a identificação precisa do imóvel e do proprietário, descrição detalhada da infração com elementos probatórios (fotografias, vídeos, laudos), indicação dos dispositivos legais infringidos, cálculo da multa, prazos para regularização e defesa, e assinatura do agente. A previsão de utilização de tecnologias como imagens de satélite, drones, georreferenciamento e bancos de



dados públicos (*Parágrafo único* do Art. 9º) demonstra o caráter moderno da proposta e a busca por eficiência na fiscalização, em consonância com o Decreto Municipal nº 10.051/2024.

A *Seção II*, "Da Notificação e da Ciência ao Proprietário ou Possuidor", estabelece as formas de cientificação do Auto de Infração (*Art. 10*): entrega pessoal, remessa postal com Aviso de Recebimento (AR), notificação eletrônica via Domicílio Eletrônico Fiscal do Cidadão Cuiabano (DEC-Fiscal), ou edital publicado no Diário Oficial e em jornal de grande circulação quando as tentativas anteriores forem frustradas. A clareza das informações contidas na notificação (§1º do Art. 10) e a definição dos momentos de efetivação da notificação (§2º do Art. 10) são cruciais para a segurança jurídica e para a contagem dos prazos processuais, especialmente no que tange à aplicação do Art. 8º, §2º, da Lei Complementar nº 560/2025 para o DEC-Fiscal.

Na *Seção III*, "Do Prazo para Regularização e da Defesa Administrativa", o *Art. 11* fixa o prazo para regularização da infração entre 30 (trinta) e 90 (noventa) dias, a depender da natureza e gravidade, com possibilidade de prorrogação mediante aprovação da autoridade competente (*Parágrafo único*). O *Art. 12* garante ao autuado o prazo de 30 (trinta) dias corridos para apresentar defesa administrativa, devidamente fundamentada, contados da ciência da notificação. A suspensão da exigibilidade da multa até decisão administrativa definitiva (§3º do Art. 12) é uma importante garantia do devido processo legal. Os requisitos mínimos para a defesa (§1º do Art. 12) e a possibilidade de protocolo presencial ou eletrônico (§2º do Art. 12) asseguram o acesso à justiça administrativa.

A *Seção IV*, "Do Julgamento em Primeira Instância e do Recurso Administrativo", estabelece os prazos para decisão sobre a defesa (*Art. 13* - 60 dias, prorrogável) e para interposição de recurso (*Art. 14* - 15 dias corridos). A previsão de reconsideração pela autoridade que proferiu a decisão e o encaminhamento à instância administrativa superior em caso de não reconsideração (§1º do Art. 14) estão





em conformidade com as leis gerais de processo administrativo. O recurso deve ser fundamentado e pode conter novos documentos, salvo exceções (§2º do Art. 14). A decisão em segunda instância encerra a fase recursal no âmbito municipal (§3º do Art. 14), abrindo a via judicial, se for o caso.

A Seção V, "Da Imposição, Cobrança e Execução da Multa", trata da constituição definitiva da multa após esgotamento dos prazos para defesa e recurso ou improcedência destes (Art. 15). O lançamento será formalizado por Notificação de Lançamento com valor atualizado e prazo de 30 dias para pagamento (§1º e §2º do Art. 15). O não pagamento ensejará a inscrição em dívida ativa, com os acréscimos legais e a consequente cobrança judicial por meio de execução fiscal (Art. 16 e *Parágrafo único*), caracterizando o débito como crédito não tributário da Fazenda Pública.

A Seção VI, "Da Obrigação de Fazer e da Reiteração das Penalidades", enfatiza que a aplicação da multa não exime o infrator da obrigação de sanar a irregularidade constatada (Art. 17). Em caso de persistência da situação irregular, o Município poderá aplicar nova multa por reincidência ou executar diretamente os serviços necessários no imóvel, cobrando os custos na forma da legislação aplicável (§1º do Art. 17). A autonomia dessas medidas em relação à cobrança ou pagamento das multas anteriores (§2º do Art. 17) é um mecanismo robusto para garantir o efetivo cumprimento das normas urbanísticas e a reparação do dano ao erário.

Por fim, a Seção VII, "Da Cessação da Sanção e Regularização do Imóvel", prevê que a regularização integral da infração, mediante vistoria de constatação, cessará as autuações e sanções relativas àquela infração específica, sem prejuízo das multas já definitivamente constituídas (Art. 18). O Art. 19 ressalta que as medidas administrativas não eximem o infrator das responsabilidades civis, penais e ambientais eventualmente cabíveis, reforçando o caráter complementar e não excludente das esferas de responsabilização.



Av. Pres. Getúlio Vargas, 490 – Bairro Popular.

CEP 78.043-415 – Cuiabá/MT



IV. Das Disposições Finais e Transitórias

O *Capítulo IV* do Projeto de Lei Complementar estabelece as disposições finais e transitórias, fundamentais para a implementação e transição da nova legislação.

O *Art. 20* destina os recursos arrecadados das multas, preferencialmente, ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, ao Fundo Municipal de Saúde (para ações de combate a vetores e proteção da saúde pública), e a programas vinculados à Lei Municipal nº 6.425/2019 (arrecadação, recuperação e destinação social de imóveis abandonados). Esta vinculação de receita é importante para garantir que os recursos obtidos com as sanções retornem em benefício da política urbana e da saúde pública, legitimando a aplicação das multas. A distribuição dos recursos observará critérios definidos na lei orçamentária ou em normativas específicas (*Parágrafo único*).

Os *Art. 23, 24, 25 e 26* tratam da revogação expressa de diversos dispositivos da Lei Complementar nº 004, de 24 de dezembro de 1992 (Arts. 112, 113, 447, 449, 459, 460 e 460-A), e da alteração de outros (Arts. 728 e 729), além da instituição de Anexos I (Tabela de Correspondências Normativas) e II (Transcrição dos Dispositivos Revogados). Essa medida é essencial para evitar antinomias e garantir a plena eficácia da nova Lei Complementar, estabelecendo-a como a legislação específica para a fiscalização de imóveis urbanos. A clareza das revogações e correspondências normativas é um aspecto positivo da técnica legislativa empregada.

O *Art. 27* concede ao Poder Executivo o prazo de 90 (noventa) dias para regulamentar a Lei Complementar após sua publicação, prazo razoável para a elaboração dos atos normativos necessários à sua plena aplicabilidade, especialmente no que tange aos procedimentos e à integração com outros sistemas.





O Art. 28 define a entrada em vigor da Lei Complementar na data de sua publicação, mas com produção de efeitos a partir de 1º de janeiro do exercício financeiro subsequente. A justificativa de "opção de política pública, com vistas à ampla divulgação e adaptação dos contribuintes" é válida e confere maior segurança jurídica. O dispositivo afirma, ainda, que não se aplica, "por sua natureza sancionatória, o princípio da anterioridade nonagesimal previsto no art. 150, III, 'c', da Constituição Federal". A doutrina majoritária e a jurisprudência consolidada entendem que as multas administrativas não possuem natureza tributária e, portanto, não se sujeitam ao princípio da anterioridade tributária (Art. 150, III, CF/88), incluindo a anterioridade nonagesimal. No entanto, o princípio da irretroatividade da lei penal mais gravosa e da retroatividade da lei penal mais benéfica (aplicável por analogia no direito administrativo sancionador) deve ser observado, garantindo que as sanções não atinjam condutas praticadas antes da vigência da norma que as criou ou agravou, ressalvada a hipótese de lei posterior mais benéfica. A opção pela produção de efeitos no exercício financeiro subsequente, mesmo que não obrigatória, é uma medida prudente que concede tempo aos administrados para se adequarem às novas regras e penalidades.

V. Análise dos Pontos Específicos Levantados no Despacho Nº 559/GAB/PAAL/PGM/H/2025

Conforme exhaustivamente pontuado no Despacho nº 559/GAB/PAAL/PGM/H/2025, a complexidade e abrangência do Projeto de Lei Complementar demandam análises complementares por outras unidades da Procuradoria-Geral do Município e Secretarias.

1. **Integração com a Unidade Padrão Municipal (UPM):** A efetividade e legalidade das multas propostas estão intrinsecamente ligadas à aprovação e regular instituição da UPM, conforme o Projeto de Lei Complementar Nº /2025 (SIGED 0.065968/2025). É crucial que ambos os projetos sejam harmonizados



Av. Pres. Getúlio Vargas, 490 – Bairro Popular.

CEP 78.043-415 – Cuiabá/MT



e que a UPM seja instituída de forma a permitir a correção monetária por decreto, como previsto, sem violar o princípio da legalidade estrita em matéria sancionatória. A lei deve fixar a quantidade de UPM para cada infração, e o decreto deve se limitar a atualizar o valor monetário da UPM, com base em índice oficial, o que é, em tese, juridicamente defensável.

2. **Natureza Jurídica das Penalidades Pecuniárias:** Conforme abordado, as penalidades previstas são multas administrativas, resultantes do exercício do poder de polícia do Município para garantir a ordem urbanística e a função social da propriedade. Elas não se confundem com tributos, sendo créditos não tributários do Município, sujeitos às normas de Direito Administrativo e Financeiro, e não às de Direito Tributário no que tange à sua instituição e aplicação (salvo a observância dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, e vedação ao confisco, comuns a todo o direito sancionatório).

3. **Legalidade da Técnica de Atualização de Valores por Ato Infralegal:** A fixação da quantidade de UPM para cada infração é feita por lei, o que atende ao princípio da legalidade. A atualização do *valor da UPM* por decreto anual, com base em índice oficial de correção monetária (IPCA), é uma técnica amplamente aceita no direito financeiro e administrativo para preservar o valor real de multas e taxas. Não se trata de o Executivo fixar o *valor* da multa, mas sim de atualizar o *indexador* da multa já fixada por lei.

4. **Potenciais Impactos no Regime de Receitas Públicas Municipais e Viabilidade do Cadastro Municipal de Imóveis Urbanos em Situação Irregular:** A criação de um Cadastro Municipal de Imóveis Urbanos em Situação Irregular, embora seja uma medida positiva para o planejamento e a gestão urbana, impõe a necessidade de análise detalhada de sua viabilidade e sustentabilidade, bem como de sua articulação com as bases de dados já



existentes (cadastro imobiliário, IPTU). Além disso, os impactos financeiros e estruturais decorrentes da implementação das medidas propostas, incluindo a arrecadação das multas e a necessidade de investimentos em fiscalização e intervenção, exigem um parecer técnico-orçamentário. O Despacho nº 559/GAB/PAAL/PGM/H/2025 acerta ao determinar o encaminhamento dos autos às Secretarias Municipais de Planejamento e de Economia para essas manifestações.

A relevância da política urbana e a complexidade dos impactos financeiros, administrativos e operacionais da proposição legislativa reforçam a indispensabilidade de uma análise multidisciplinar. Tais análises garantirão a plena conformidade da proposta com o ordenamento jurídico e sua efetiva implementação.

CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES

Em vista da análise pormenorizada do Projeto de Lei Complementar Nº /2025 (SIGED 0.060846/2025), que visa instituir o Regime de Modernização da Fiscalização de Imóveis Urbanos no Município de Cuiabá, conclui-se pela pertinência e relevância da iniciativa para a consecução da função social da propriedade e aprimoramento da ordem urbanística. O projeto apresenta uma estrutura bem definida, com clareza nas tipificações das infrações e sanções, e estabelece um processo administrativo que busca observar os princípios do devido processo legal, contraditório e ampla defesa. A proposta de utilização da Unidade Padrão Municipal (UPM) como indexador e o estabelecimento de um limite máximo para as multas (15% do valor venal) são medidas que conferem modernidade, proporcionalidade e segurança jurídica ao regime sancionatório.

Conforme previsto no próprio Despacho que ensejou esta análise, torna-se necessário o encaminhamento dos autos às Secretarias Municipais de Planejamento e de Economia. Esta pasta devesse manifestar-se quanto à viabilidade e





PROCESSO SIGED Nº. 00000.0.060846/2025

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Ordem Pública – SORP

ASSUNTO: Análise de minuta de projeto de lei complementar que institui o *Regime de Modernização da Fiscalização de Imóveis Urbanos no Município de Cuiabá*.

DESPACHO:

Vistos, etc.

Trata-se de minuta de projeto de lei complementar, originalmente apresentada pela Excelentíssima Secretária Municipal de Ordem Pública, Juliana Chiquito Palhares, visando a criação de um regime voltado à modernização da fiscalização de imóveis urbanos, com foco voltado ao cumprimento da função social da propriedade, estipulando medidas punitivas para àqueles que mantiverem tais bens em situação de irregularidade.

Após regular tramitação pela Procuradoria Especializada em Assuntos Administrativos e Legislativos – PAAL e pela Procuradoria Especializada em Assuntos Ambientais, Urbanísticos e Fundiários – PAFAU, foram engendradas modificações substanciais na versão inicial do projeto, razão pela qual, entendendo haver possíveis impactos em matéria afeta à competência da Procuradoria Fiscal, referidos autos aportaram para manifestação prévia desta Especializada.

Nesse sentido, elaborado o Parecer nº. 12/2025/PGM/PFM/DM, da lavra do Procurador do Município, Dr. Durval Teodoro de Melo, inobstante aquiescer com a derradeira minuta confeccionada, corroborou com a imperiosidade de se sopesar acerca da criação do *Cadastro Municipal de Imóveis Urbanos em situação*

**PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO**



**Av. Pres. Getúlio Vargas, 490 – Bairro Popular.
CEP 78.043-415 – Cuiabá/MT**

www.cuiaba.gov.br

Autenticar documento em <https://legislativo.camara.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100350033003200390038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente

Lei nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 224593F3





Irregular, além dos possíveis impactos financeiros, estruturais e administrativos decorrentes da materialização de tais medidas.

Outrossim, sem prejuízo da possível extrapolação dos meandros atinentes às temáticas inseridas no plexo de atribuições da Procuradoria Fiscal, na forma do art. 15, III, da LC nº. 208/2010, **HOMOLOGO** a retro citada peça opinativa, com as observações abaixo, adicionalmente colacionadas:

Como antedito, a remessa dos autos à Procuradoria Fiscal basicamente se deu em razão da identificação de possíveis reflexos na seara tributária, pela vinculação da Unidade Padrão Municipal – UPM como referência para inúmeros aspectos da legislação tributária correlata, a saber:

(...) Dentre os principais dispositivos, destacam-se: a utilização da UPM como base para o cálculo de tributos (arts. 1º e 2º, I); definição da base de cálculo do IPTU (art. 2º, II); critérios para apuração da quantidade de UPMs aplicáveis (art. 4º); **fixação do valor das multas com base no valor venal do imóvel (art. 6º, parágrafo único, e art. 7º, § 1º)**; previsão de perda de benefícios e isenções fiscais (art. 7º, §§ 2º e 3º); inscrição em dívida ativa e cobrança judicial (art. 16); execução fiscal (art. 17, II e § 2º); e os efeitos financeiros decorrentes da nova sistemática (art. 28).

Nesse sentido, quanto à possível utilização da UPM como base de cálculo de tributos, salvo melhor juízo, perfilhamos exegese na contramão de tal assertiva, haja vista a expressa ressalva de que as penalidades vindouras serão autônomas, não se confundindo com o IPTU ordinário ou progressivo no tempo, cuja regulação já se dá por lei específica.

A rigor, sequer ser-lhe-ia possível a definição de base de cálculo de imposto por lei municipal, na medida em que a providência encontraria insuperável obstáculo na exigência contida no art. 146, I, a, da CF/88¹, já regulamentado pelo próprio

¹Art. 146. Cabe à lei complementar:

(...)

III - estabelecer normas gerais em matéria de legislação tributária, especialmente sobre:

PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO



Av. Pres. Getúlio Vargas, 490 – Bairro Popular.
CEP 78.043-415 – Cuiabá/MT

www.cuiaba.gov.br

Autenticar documento em <https://legislativo.camara.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100350033003200390038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente

Lei nº 23 de Setembro de 2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 224593F3





Código Tributário Nacional, por exemplo, no instante em que preconiza ser esta o valor venal do imóvel, para fins de incidência do IPTU².

Ao revés, ao conceituar o que viria a ser *Valor Venal do Imóvel* (art. 2º, II), a proposta claramente faz remissão à legislação tributária municipal (LC nº. 043/1997), que simplesmente reproduz a norma nacional, de maneira que não vislumbramos vícios na previsão enxertada.

Por sua vez, no que concerne à *fixação do valor das multas com base no valor venal do imóvel*, observa-se que tais penalidades foram estipuladas, em verdade, através do indexador municipal a ser criado, objeto do Processo SIGED nº. 0.065968/2025, não propriamente em face do suposto valor venal de cada bem.

Entrementes, o famigerado valor venal dos imóveis unicamente fora aplicado como LIMITE ao arbitramento das multas, a fim de se evitar justamente eventual desproporcionalidade ou desarrazoabilidade na fixação da punição.

Aqui, um parêntesis ao debulho urge cogente. Como não estamos diante de multa de natureza tributária, quer seja moratória, quer seja punitiva, não há que se cogitar a subserviência aos parâmetros firmados pelo Supremo Tribunal Federal, por ocasião do julgamento dos Temas 214 e 863. Ei-los:

Tema 214. (...) Não é confiscatória a multa moratória no patamar de 20%.

Tema 863. Até que seja editada lei complementar federal sobre a matéria, a multa tributária qualificada em razão de sonegação, fraude ou conluio limita-se a 100% (cem por cento) do débito tributário, podendo ser de até 150% (cento e cinquenta por cento) do débito tributário caso se verifique a reincidência definida no art. 44, § 1-A, da Lei nº 9.430/96, incluído pela Lei nº 14.689/23.

a) definição de tributos e de suas espécies, bem como, em relação aos impostos discriminados nesta Constituição, a dos respectivos fatos geradores, bases de cálculo e contribuintes;

²Art. 33. A base do cálculo do impôsto é o valor venal do imóvel.

PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO



Av. Pres. Getúlio Vargas, 490 – Bairro Popular.
CEP 78.043-415 – Cuiabá/MT

www.cuiaba.gov.br

Autenticar documento em <https://legislativo.camara.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100350033003200390038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente

Lei nº 14.689/23 de 2023 de 2023, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 224593F3





Dessa forma, face à reduzida densidade semântica inserta, imperiosa a mera obediência aos precitados mandamentos de otimização da razoabilidade e proporcionalidade em seus aspectos de sobreprincípios, além de, por óbvio, à regra da legalidade, esta última inteiramente satisfeita.

Assim, sem maiores delongas, considerados os apontamentos cabíveis, de acordo com a pertinência temática da Procuradoria Fiscal, encaminhem-se os autos à Procuradoria Especializada em Assuntos Administrativos e Legislativos – PAAL, para apreciação da referida minuta, na forma do art. 22, VI, da Lei Complementar nº. 208/2010³.

Na hipótese de concordância com os termos ali previstos, sugerimos a posterior remessa à Secretaria Municipal de Ordem Pública – SORP e/ou Secretaria Municipal de Economia, para análise e adoção das demais providências pertinentes.

Cuiabá/MT, Data do Registro.

RICARDO ALVES DOS SANTOS JUNIOR
Procurador Chefe da Procuradoria Fiscal do Município de Cuiabá

³Art. 22 Compete à Procuradoria de Assuntos Administrativos e Legislativos:

(...)

VI – emitir parecer quanto à constitucionalidade e legalidade de Projetos de Lei que lhe forem encaminhados;

**PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO**



**Av. Pres. Getúlio Vargas, 490 – Bairro Popular.
CEP 78.043-415 – Cuiabá/MT**

www.cuiaba.gov.br

Autenticar documento em <https://legislativo.camara.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100350033003200390038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente

Lei nº 208 de 2010 e Lei nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 224593F3



DESPACHO N.º 953/PAAL/PGM/B/2025

PROCESSO (SIGED): 00000.0.060846/2025;

INTERESSADO(S): Secretaria Municipal de Ordem Pública - SORP.

ASSUNTO: Projeto de lei complementar que trata da fiscalização de imóveis urbanos por descumprimento da função social.

Vistos, etc.

Trata-se de Processo Administrativo instaurado no âmbito da Secretaria de Municipal de Ordem Pública - SORP a partir do Ofício n.º 417/2025/GAB/SORP, dirigido à Procuradoria Geral do Município, tendo como objeto o encaminhamento, pela via do art. 22, V, da Lei Complementar n.º 208/2010, de minuta de projeto de lei complementar tendente a, alterando dispositivos já existentes, alterar o regime fiscalizatório de imóveis urbanos, especialmente quanto ao cumprimento da sua função social (p. 2).

Ostenta, a minuta de PLC, a seguinte ementa (p. 3):

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; 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.

Os autos foram distribuídos inicialmente à Procuradoria de Assuntos Fundiários, Urbanísticos e Ambientais - PAFAU, que se manifestou em **22 de maio** de 2025 através do Parecer n.º 41/2025/GAB/PAFAU/PGM (p. 16 - 21), do qual destacamos:

- a) a matéria tratada no PLC se confunde com os objetos legais da Lei Complementar n.º 4/1992; Lei Complementar n.º 43/1997 Lei Complementar n.º 150/2007; Lei Complementar n.º 389/2015; Lei Complementar n.º 458/2018; Lei n.º 6.452/2019; e do Decreto n.º 10.051/2024, **a exigir compatibilização** (p. 20);
- b) é possível a aprovação da minuta, **desde que demonstrada a adequação às normas apontadas ou a alteração destas.**

Vindo os autos à Procuradoria de Assuntos Administrativos e Legislativos - PAAL, esta se manifestou através do Despacho n.º 520/GAB/PAAL/PGM/2025 (p. 22 - 25), onde destacamos o seguinte:

- a) os elementos apontados no Parecer da PAFAU (item “a” acima) **devem ser considerados pela SORP, análise criteriosa**, antes de análise jurídica conclusiva;
- b) acaso insuficiente ou inadequado o tratamento existente, deve a SORP apresentar justificativa técnica para a edição de nova legislação,

apontando as razões que justificam a superação do ordenamento vigente;

c) a par de tais considerações, encaminha os autos à origem.

Os autos são então devolvidos, diretamente à PAAL, através do Ofício n.º 488/2025/GAB/SORP, datado de **26 de maio** de 2025, onde são tecidas, em apertada síntese, as seguintes considerações (p. 26 - 28):

- a) o tratamento atual é disperso e insuficiente, com distribuição fragmentada dos dispositivos pertinentes, inexistindo marco normativo específico ao tratamento do cumprimento da função social e de posturas;
- b) o PLC introduz relevantes avanços normativos, listando-os;
- c) foram incorporados à minuta os ajustes necessários à adequação demanda pelas manifestações da PAFAU e PAAL, com a adição de tabela de correspondências normativas.

Novamente, agora através do Despacho n.º 559/GAB/PAAL/PGM/H/2025, de **28 de maio** de 2025 (p. 42 - 45), se manifesta a PAAL, reconhecendo o aprimoramento conceitual e tentativa de alinhamento com as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano - PDDU da nova redação e **encaminhado os autos à PAFAU e à Procuradoria Fiscal** para manifestação quanto ao mérito inserto nas suas respectivas competências.

Adicionalmente, diante da possibilidade de repercussões de natureza técnico-operacional, pugnou pelo encaminhamento dos autos às Secretarias Municipais de Planejamento e Economia, para que se manifestem quanto: “à viabilidade e sustentabilidade da implantação do Cadastro Municipal de Imóveis Urbanos em Situação Irregular; e aos impactos financeiros, estruturais e administrativos decorrentes da implementação das medidas propostas”.

A PAFAU se manifestou através do Despacho n.º 90/2025/GAB/PAFAU/PGM, de **4 de junho** de 2025 (p. 46 - 48), reiterando os termos do Parecer anteriormente exarado nos autos e reconhecendo a possibilidade de prosseguimento desde que implementadas as modificações por ela sugeridas.

A par de tais sugestões, e voltando os autos à PAAL, encaminhou-se à origem para a adoção das providências necessárias, o que feito através do Despacho n.º 596/GAB/PAAL/PGM/2025 (p. 49 - 50).

Através do Ofício n.º 547/2025/GAB/SORP, de **6 de junho** de 2025 (p. 54 - 55), manifestou-se a Secretaria Municipal de Ordem Pública para encaminhar novamente os autos à Procuradoria Geral, apontando, em síntese, o seguinte:

- a) encaminha versão atualizada da minuta, a contemplar os apontamentos formulados pelas PAAL e PAFAU;

- b) retirou-se menção à anterioridade nonagesimal;
- c) indicou-se expressamente as infrações pela ausência de muro ou cerca;
- d) pugnando então por análise final e manifestação conclusiva.

Voltando os autos à Procuradoria, distribuídos inicialmente à PAFAU, esta, através do do Despacho n.º 93/2025/GAB/PAFAU/PGM (p. 70), determinou a colheita de manifestação da Procuradoria Fiscal, em razão das implicações tributárias das modificações pretendidas.

No exercício de suas atribuições legais a Procuradoria Fiscal se pronunciou através do Parecer n.º 12/2025/PGM/PFM/DM, de **10 de julho** de 2025 (p. 71 a 87), onde aventou, em apertada síntese, o seguinte:

- a) a proposta consubstancia importante instrumento da política urbana municipal, e portanto plenamente justificável;
- b) é indispensável a harmonização com o Projeto de Lei que tramita sob o SIGED n.º 065968/2025, a regulamentar a UPM;**
- c) é indispensável a análise das secretarias de Planejamento e Economia** quanto à compatibilização de um Cadastro Municipal de Imóveis Urbanos em Situação Irregular aos ditames de viabilidade e sustentabilidade, além da articulação com bases de dados já existentes, **além dos impactos financeiros decorrentes da implantação;**
- d) a materialização de tais políticas demanda não apenas amparo legal mas também exequibilidade prática e orçamentária.

Por fim, em **Despacho** de homologação (p. 105 - 108), manifesta-se o Procurador-Chefe da Procuradoria Fiscal, **homologando** o parecer supramencionado e fazendo, em resumo, os seguintes acréscimos:

- a) não se vislumbra impacto com o estabelecimento da UPM na apuração da base de cálculo dos tributos municipais, especialmente pela existência de expressa ressalva na proposta e óbice de ordem constitucional;
- b) a remissão a “valor venal do imóvel” não conflita com a ordem tributária;
- c) a previsão das multas **independe** do valor venal do imóvel, mas de **indexador municipal a ser criado**, objeto do SIGED n.º 065968/2025, atuando o VVI apenas como limitador;
- d) as multas estabelecidas não ostentam natureza tributária, e portanto não se submetem aos limites dos Temas n.º 214 e 863 da Repercussão Geral do Supremo Tribunal Federal.

Os autos são então devolvidos à Procuradoria de Assuntos Administrativos e Legislativos e **distribuídos a este Procurador em 11 de julho de 2025**, com indicação de prioridade.

Apesar do tortuoso caminho percorrido por estes autos, com manifestações meritórias e suas reiteraões, **nos parece ainda carente de elementos suficientes à conclusão meritória favorável ao interesse político legitimamente manifestado pela origem.**

A Lei n.º 5.806/2014, regulamento do Processo Administrativo de âmbito municipal, na parte de relevo à presente análise, assim estabelece:

Art. 5º A **Administração Pública Municipal obedecerá, dentre outros**, aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, **eficiência**, motivação, finalidade, **segurança jurídica, razoabilidade, proporcionalidade**, contraditório e ampla defesa.

Parágrafo Único - Nos processos administrativos serão observados, entre outros, os critérios de:

I - atuação conforme a lei e o Direito;

[...]

VI - impulsão, de ofício, do processo administrativo, sem prejuízo da atuação dos interessados.

[...]

Art. 43 **As atividades de instrução** destinadas a averiguar e comprovar os dados necessários à tomada de decisão **realizam-se de ofício** ou mediante impulsão do órgão responsável pelo processo, sem prejuízo do direito dos interessados de propor atuações probatórias.

§ 1º **O órgão competente para a instrução fará constar dos autos os dados necessários à decisão do processo.**

Por seu turno, a Lei Complementar n.º 208/2010, Lei Orgânica da Procuradoria Geral do Município de Cuiabá, assegura aos Procuradores o **poder-dever**, de natureza instrumental, **de requisição**, sempre à luz do fiel desempenho de suas atribuições funcionais:

Art. 51 [...] Parágrafo único. **Cabe ao Procurador do Município a faculdade de requisitar, com atendimento prioritário, informações escritas**, certidões, exames **e diligências que julgar necessárias** ao desempenho de suas atividades em quaisquer órgãos, secretarias ou repartições da Administração Municipal.

Destarte, é a luz do interesse público público, em linha com os ditames legais de eficiência, segurança jurídica, razoabilidade e proporcionalidade, e **tendo como norte o resultado útil do processo**, almejando sempre, preservados os limites constitucionais, a implementação das políticas públicas democraticamente escolhidas, **que encaminho os autos em diligência instrutória, requisitando à origem a prestação, de forma objetiva, das seguintes informações:**

1. Por expressa previsão constitucional a **função social da propriedade urbana** é considerada **plenamente** cumprida quando observadas as exigências expressas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, art. 182, § 2º. Destarte, nos parece, estabelecer condicionantes outras ao cumprimento da função social urbana além daquelas previstas no PDDU, pode representar violação constitucional.

A par de tais elementos indaga-se: **as violações elencadas no PLC sob análise encontram respaldo legal no PDDU vigente? Em quais dispositivos?**

2. A redação dada ao § 3º do art. 1º, nos parece, não apresenta densidade normativa suficiente para esclarecer se **deverá ou não haver processo administrativo formalizado antes da intervenção pública**, que deverá ser **imediate mas independente de prévia conclusão**. Qual o sentido que se pretende dar à norma?

3. A previsão do § 5º do art. 1º, ao afastar, *ex lege*, a ocorrência de conflitos entre o tratamento dado pela lei pretendida e aquele da Lei n.º 6.425/2019, nos parece, **não é suficiente a afastar possíveis antinomias ou duplo regime sancionatório**.

Esclareço: os imóveis abandonados serão objeto de sanção na forma do PLC ora analisado. O art. 2º, II, da Lei n.º 6.425/2019 estabelece que serão objeto de arrecadação. **O ponto de inflexão**, a partir de tal exemplo, é: **quando incidirá cada um dos regimes? A quem compete escolhê-lo?**

Mais do que declarar compatibilidade é **fundamental que ela seja aferida e demonstrada** a partir da detida análise dos pontos de potencial conflito entre cada diploma normativo, fazendo-se, por oportunidade da nova lei, as necessárias alterações e revogações.

4. O art. 8º, *caput*, da proposta, ao mencionar “órgãos e agentes competentes” à fiscalização, **sem definir quem sejam, esvazia de densidade normativa a norma, impedindo, na prática, a produção de efeitos concretos**. Cabe à Lei fixar tais atribuições, de sorte que a oportunidade deve ser utilizada, desde logo, para estabelecer claramente quem são tais agentes, sob pena de exigir, *pro futuro*, nova lei que venha a tornar esta viável.

Assim, pugna-se pela indicação clara de **quem** são os agentes públicos competentes à fiscalização e autuação.

5. O parágrafo único do art. 8º referencia o Decreto n.º 10.051/2024. Do cotejo analítico não se pode verificar a pertinência, motivo pelo qual requisito seja esclarecida.

6. No art. 11, à semelhança do do que apontado quanto ao 8º, *caput*, a Lei é omissa ao estabelecer a autoridade competente à prorrogação do prazo ali tratado, motivo pelo qual pugna-se seja feito tal esclarecimento.

7. Novamente, e aqui com ainda mais gravidade, o art. 13 **não menciona a autoridade competente para a decisão do Processo Administrativo, atribuição que somente a Lei pode fazer**. Assim, pugna-se seja apontada a autoridade competente para a decisão de primeira instância.

8. Os arts. 13 e 14, ao estabelecerem prazos para a prática de atos processuais **ora o fazem expressamente em dias úteis, ora são omissas.**

A Lei n.º 5.806/2014 estabelece que, salvo estabelecido de modo diverso, os prazos processuais serão contados em dias úteis, art. 4º, parágrafo único.

Assim, roga-se à origem que esclareça se é proposital a diferenciação.

9. No § 1º do art. 14 **novamente a norma estabelece competência recursal à “autoridade superior” sem indicar quem seja.** Assim, é importante consignar **a quem está a proposta a atribuir competência recursal.**

10. O art. 17, § 1º, I, estabelece a aplicação de nova multa “nos termos previstos para a reincidência”. Indaga-se: quais são eles? Onde estão previstos? Como se caracteriza legalmente a reincidência?

11. O art. 20 estabelece destinação “preferencial” dos recursos a determinados fundos, estabelecendo que o regulamento da lei ou atos normativos do Executivo poderão definir a distribuição.

12. O art. 23, ao promover revogações na Lei Complementar n.º 4/92, nos parece, deixa importantes lacunas normativas, por exemplo:

- a) a revogação do art. 113 ostenta o potencial de deixar à descoberto as previsões dos incisos I e III, vedatórios da manutenção de água parada e da construção de instalações sanitárias em cursos d’água; e
- b) a revogação do art. 447, aparentemente, pode deixar sem tratamento legal a política de muros, cercas, alinhamentos e recuos, especialmente nas áreas não abrangidas pelo PDDU.

13. A disposição estabelecida pelo art. 24, III, ao fazer substituição genérica de dispositivos revogados, sem indicar concretamente os pontos de contato entre os dispositivos revogados e os novos, esbarra na vedação imposta pelo art. 3º, VI, da Lei Complementar n.º 176/2008.

Assim, pugna-se pela indicação **expressa dos dispositivos revogados, com menção direta aos institutos tratados por eles e seu substituto na nova lei.**

É o encaminhamento que se faz à origem, **rogando-se pela objetividade da resposta, na ordem em que formulados os pedidos de informações e com a indicação do número de cada questionamento**, a permitir análise eficiente do que apontado.

Com nossos votos de elevada estima e consideração, colocando-nos à disposição para o que mais se fizer necessário.

Cuiabá, data da assinatura eletrônica.

[assinado eletronicamente]

BRENO FELIPE MORAIS DE SANTANA BARROS

Procuradoria de Assuntos Administrativos e Legislativos

Procurador do Município de Cuiabá



Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3100350033003200390038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente

Lei nº 11.023 de 23 de Setembro de 2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 69448780

OFÍCIO Nº712/2025/GAB/SORP

Cuiabá-MT, 21 de julho de 2025

Ao Excelentíssimo Senhor

DR. BRENO FELIPE MORAIS DE SANTANA BARROS

Procurador do Município de Cuiabá

Procuradoria de Assuntos Administrativos e Legislativos - PAAL

ASSUNTO: RESPOSTA AO DESPACHO Nº 953/2025/PAAL/PGM - MODERNIZAÇÃO DA FISCALIZAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

REF.: PROCESSO SIGED Nº 00000.0.060846/2025

Senhor Procurador,

Cumprimentando-o cordialmente, venho por meio deste responder ao Despacho nº 953/2025/PAAL/PGM/B/2025, de 11 de julho de 2025, que formulou treze questionamentos técnicos sobre a minuta de Projeto de Lei Complementar que institui o Regime de Modernização da Fiscalização de Imóveis Urbanos no Município de Cuiabá.

Inicialmente, cumpre expressar reconhecimento pela análise criteriosa e pelos apontamentos técnicos realizados por Vossa Excelência, que contribuíram significativamente para o aperfeiçoamento da proposição legislativa. A diligência instrutória solicitada demonstra o comprometimento da Procuradoria-Geral do Município com a qualidade técnica e a segurança jurídica das normas municipais.

Em atendimento à solicitação de informações objetivas formulada no referido Despacho, esta Secretaria apresenta as seguintes manifestações:

1. RESPOSTAS AOS QUESTIONAMENTOS

As respostas detalhadas aos treze questionamentos formulados por Vossa Excelência encontram-se no documento anexo intitulado "Respostas aos Questionamentos do Despacho 953/2025/PAAL/PGM", elaborado com fundamentação jurídica específica e análise sistemática da legislação municipal vigente.

As manifestações demonstram que a proposição legislativa encontra amparo legal no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (Lei Complementar nº 150/2007) e harmoniza-se



adequadamente com a Lei Municipal nº 6.425/2019, que disciplina a arrecadação de imóveis abandonados. A compatibilização entre os diplomas normativos foi esclarecida mediante critério temporal de aplicação, preservando ambos os instrumentos em suas respectivas esferas de incidência.

2. ALTERAÇÕES NA MINUTA

Com base na análise técnica realizada, esta Secretaria procedeu ao aperfeiçoamento da minuta original, implementando seis alterações específicas que atendem aos apontamentos de Vossa Excelência:

Alteração 1 - Artigo 8º: Especificação da Secretaria Municipal de Ordem Pública como órgão principal de fiscalização, mantendo abertura para participação de demais órgãos municipais competentes.

Alteração 2 - Artigo 11, Parágrafo Único: Definição clara da competência para prorrogação de prazos, limitando-a à autoridade que proferiu o auto de infração ou seu superior hierárquico, com restrição a uma única prorrogação.

Alteração 3 - Artigo 13: Estabelecimento de competência específica da autoridade que ordenou a lavratura do Auto de Infração para decisão sobre defesas administrativas, garantindo coerência processual.

Alteração 4 - Artigo 14, § 1º: Designação do Conselho Municipal de Meio Ambiente como instância recursal definitiva, aproveitando sua expertise técnica em questões ambientais e urbanísticas.

Alteração 5 - Artigo 17: Inclusão de definição específica de reincidência como parágrafo terceiro, estabelecendo critérios objetivos temporal e material para caracterização.

Alteração 6 - Artigo 9º: Inclusão da metodologia de fiscalização como tem a ser tratado em Decreto regulamentador futuro.

3. MINUTA REVISADA

A minuta revisada, incorporando as seis alterações mencionadas, segue anexa ao presente Ofício para análise jurídica conclusiva. As modificações concentram-se em aspectos de definição de competências administrativas, preservando integralmente o mérito substantivo da modernização pretendida.

4. ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS

Relativamente às demais questões formuladas, as respostas demonstram que:

- A diferenciação entre dias úteis e corridos nos prazos processuais é proposital e tecnicamente adequada;

- A destinação "preferencial" de recursos está em conformidade com as normas constitucionais sobre vinculação de receitas;
- As revogações previstas não criarão lacunas normativas, uma vez que o novo regime incorpora abrangentemente as matérias regulamentadas;
- O artigo 24, inciso III, constitui técnica de harmonização sistêmica em conformidade com a Lei Complementar nº 176/2008.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A implementação das seis alterações propostas elimina os questionamentos técnicos substantivos identificados por Vossa Excelência, conferindo à proposição legislativa plena conformidade com o ordenamento jurídico municipal e as normas de técnica legislativa aplicáveis.

A modernização do regime de fiscalização de imóveis urbanos representa instrumento fundamental para efetivação da função social da propriedade no Município de Cuiabá, harmonizando-se com as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e contribuindo para o ordenamento territorial sustentável.

Desta forma, submetemos a minuta revisada à análise jurídica conclusiva de Vossa Excelência, na expectativa de que as alterações implementadas atendam satisfatoriamente aos apontamentos técnicos formulados, viabilizando o prosseguimento da tramitação legislativa.

Aproveitamos a oportunidade para renovar protestos de elevada estima e consideração, colocando esta Secretaria à disposição para esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

JULIANA CHIQUITO PALHARES
Secretária Municipal de Ordem Pública
Secretaria Municipal de Ordem Pública-SORP

Anexos:

1. Respostas aos Questionamentos do Despacho 953/2025/PAAL/PGM (15 páginas)
2. Minuta Revisada do Projeto de Lei Complementar com Alterações (23 páginas)

Protocolo: SIGED nº 00000.0.060846/2025

Respostas aos Questionamentos do Despacho 953/2025/PAAL/PGM

Processo: SIGED 00000.0.060846/2025

Destinatário: Procurador Breno Felipe Moraes de Santana Barros

Data: Julho de 2025

QUESTÃO 1 - Compatibilidade com o Plano Diretor

Questionamento: As violações elencadas no PLC encontram respaldo legal no PDDU vigente? Em quais dispositivos?

RESPOSTA: As violações encontram amplo respaldo no PDDU vigente estabelecido pela Lei Complementar nº 150/2007. O artigo 3º desta lei determina expressamente que a Política de Desenvolvimento Urbano tem por escopo o cumprimento da função social da propriedade urbana. O artigo 56 institui instrumentos progressivos para imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, incluindo parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e IPTU progressivo no tempo. O artigo 64 determina que todo imóvel não edificado com área igual ou superior a 10.000 metros quadrados fica sujeito aos institutos do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios. A Lei Complementar nº 221/2010, que regulamenta esses instrumentos, estabelece que proprietários de imóveis que não atendam à função social serão notificados pela Prefeitura para promover o adequado aproveitamento. As infrações previstas no PLC constituem descumprimento direto dessas diretrizes, justificando plenamente o regime sancionatório proposto.

QUESTÃO 2 - Densidade normativa do § 3º do art. 1º

Questionamento: Qual o sentido da norma sobre intervenção imediata?

RESPOSTA: O parágrafo terceiro do artigo primeiro estabelece que a intervenção emergencial será precedida de laudo técnico emitido por órgão municipal competente ou profissional habilitado. Esta redação preserva a urgência necessária em casos de risco iminente enquanto exige



base técnica prévia, garantindo fundamentação adequada. O dispositivo permite flexibilidade procedimental sem comprometer a segurança jurídica e harmoniza-se com o parágrafo quarto que garante contraditório e ampla defesa posteriores para cobrança de custos. A norma equilibra adequadamente urgência da situação com garantias processuais, seguindo precedentes jurisprudenciais consolidados sobre intervenção administrativa em situações de emergência.

QUESTÃO 3 - Compatibilidade com Lei 6.425/2019

Questionamento: Como evitar duplo regime sancionatório entre o PLC e a Lei de arrecadação de imóveis abandonados?

RESPOSTA: A compatibilização é plenamente viável considerando que os regimes possuem finalidades distintas e complementares. A Lei 6.425/2019 estabelece procedimento de arrecadação de imóveis abandonados pelo Município, com finalidade patrimonial e urbanística, aplicável quando há presunção absoluta de abandono por não satisfação dos ônus fiscais. O PLC institui regime sancionatório preventivo, com finalidade educativa e corretiva, aplicável independentemente da arrecadação. A aplicação seguirá critério temporal no qual primeiro incide o regime sancionatório do PLC para correção da irregularidade, e persistindo o abandono sem cumprimento das obrigações, aplica-se o procedimento de arrecadação da Lei 6.425/2019. O parágrafo quinto do artigo primeiro do PLC expressamente assegura compatibilidade entre os diplomas, evitando antinomias. Esta interpretação sistemática preserva ambos os instrumentos em suas respectivas esferas de incidência.

QUESTÃO 4 - Definição de agentes competentes (Art. 8º)

Questionamento: Quem são os "órgãos e agentes competentes" para fiscalização?

RESPOSTA: A redação atual está em consonância com a técnica legislativa de leis-quadro, porém carece de especificação mínima para garantir aplicabilidade. Considerando que o processo originou-se na Secretaria Municipal de Ordem Pública, propõe-se a seguinte alteração: "*Artigo 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.*" A especificação detalhada complementar pode ser estabelecida via decreto regulamentador previsto no artigo 27, permitindo adaptações futuras organizacionais sem necessidade de alteração legal, conforme jurisprudência consolidada sobre delegação de competências administrativas.

QUESTÃO 5 - Pertinência do Decreto 10.051/2024

Questionamento: Qual a pertinência do Decreto 10.051/2024 no parágrafo único do art. 8º?

RESPOSTA: O Decreto Municipal nº 10.051/2024 dispõe sobre procedimentos administrativos relativos à arrecadação de imóveis urbanos abandonados, regulamentando a Lei Municipal nº 6.425/2019. Embora o decreto estabeleça procedimentos específicos e metodologias de fiscalização que poderiam ser aproveitadas, considerando as constantes inovações tecnológicas na área e a necessidade de flexibilidade para adequações futuras, optou-se por remover a referência específica ao Decreto 10.051/2024. A metodologia de fiscalização com utilização de tecnologias como imagens de satélite, drones, georreferenciamento e bancos de dados públicos será estabelecida em decreto regulamentador específico desta Lei Complementar, conforme previsto no artigo 27, garantindo maior coerência sistêmica e permitindo atualizações tecnológicas sem necessidade de alteração legal.

QUESTÃO 6 - Autoridade para prorrogação (Art. 11)

Questionamento: Quem é a autoridade competente para prorrogar prazos?

RESPOSTA: A redação atual carece de especificação que compromete a operacionalidade da norma. Propõe-se a seguinte alteração no parágrafo único: *"O prazo poderá ser prorrogado uma única vez, por período não superior ao inicialmente concedido, mediante aprovação da autoridade que proferiu o auto de infração ou de seu superior hierárquico."* Esta formulação mantém flexibilidade administrativa necessária com definição clara de competência, seguindo princípios de hierarquia administrativa e proporcionalidade processual. A limitação a uma única prorrogação por período não superior ao inicial preserva eficiência do processo administrativo e evita protelatória indefinida. A vinculação da competência à autoridade que proferiu o auto garante conhecimento técnico específico do caso.

QUESTÃO 7 - Autoridade decisória de primeira instância (Art. 13)

Questionamento: Quem é competente para decisão de primeira instância?

RESPOSTA: A redação atual do artigo 13 apresenta lacuna sobre competência decisória que impede operacionalização do processo administrativo. Propõe-se a seguinte alteração: *"Artigo 13. A autoridade que ordenou a lavratura do Auto de Infração terá prazo de até 60 dias úteis, prorrogável uma vez por igual período, para decidir sobre a defesa administrativa."* Esta redação estabelece competência específica da autoridade que determinou a autuação, garantindo coerência processual e responsabilização administrativa direta, respeitando princípio da especialidade administrativa e vinculação do decisor ao caso concreto, além do princípio já esculpido no art. 745 e 756 do Código de Posturas vigente (LC 004/92).

QUESTÃO 8 - Contagem de prazos

Questionamento: É proposital a diferenciação entre dias úteis e corridos?



RESPOSTA: A diferenciação é proposital e tecnicamente adequada. A distinção segue lógica processual consolidada na qual dias úteis para atos da Administração evitam sobrecarga em finais de semana e feriados, garantindo eficiência administrativa, enquanto dias corridos para defesa do administrado são mais benéficos ao particular, ampliando prazo efetivo disponível. Esta técnica harmoniza-se com o princípio da eficiência administrativa combinado com proteção ampliada do administrado, estando em conformidade com jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça sobre prazos em processos administrativos sancionatórios. A diferenciação atende aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade exigidos em direito administrativo.

QUESTÃO 9 - Autoridade recursal (Art. 14, § 1º)

Questionamento: Quem é a "autoridade superior" para recursos?

RESPOSTA: A indefinição atual compromete a operacionalidade do processo recursal. Propõe-se a seguinte alteração no parágrafo primeiro do artigo 14: "*Não havendo reconsideração, o recurso será encaminhado ao Conselho Municipal de Meio Ambiente, que decidirá em caráter definitivo no âmbito administrativo.*" Esta designação aproveita expertise técnica do Conselho em questões ambientais e urbanísticas relacionadas à função social da propriedade, conferindo legitimidade democrática ao processo decisório através de órgão colegiado. A definição garante especialidade temática e independência decisória, respeitando princípios do duplo grau de jurisdição administrativa.

QUESTÃO 10 - Previsão de reincidência (Art. 17, § 1º, I)

Questionamento: Onde estão previstos os termos da reincidência?

RESPOSTA: A minuta atual apresenta lacuna normativa ao referir-se a termos de reincidência não definidos. Propõe-se inclusão do seguinte parágrafo terceiro no artigo 17: "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." Esta definição segue padrões consolidados do direito administrativo sancionatório municipal, estabelecendo critérios objetivos de temporal e material para caracterização da reincidência, garantindo segurança jurídica na aplicação das penalidades majoradas.

QUESTÃO 11 - Destinação "preferencial" (Art. 20)

Questionamento: Sobre a destinação preferencial dos recursos.

RESPOSTA: A destinação "preferencial" está juridicamente adequada e constitucionalmente defensável. Esta técnica evita vinculação absoluta de receita vedada pelo artigo 167, inciso IV, da Constituição Federal, permite flexibilidade orçamentária necessária para gestão fiscal responsável e direciona politicamente os recursos para áreas correlatas ao objeto das multas. A previsão



harmoniza-se com jurisprudência consolidada do Supremo Tribunal Federal sobre fundos municipais e destinação de receitas não tributárias. A distribuição conforme lei orçamentária ou normativas específicas preserva competências do Poder Legislativo em matéria orçamentária, respeitando princípios da separação de poderes e legalidade orçamentária.

QUESTÃO 12 - Lacunas das revogações (Art. 23)

Questionamento: Revogações podem deixar lacunas normativas.

RESPOSTA: A análise detalhada revela que o Projeto de Lei Complementar incorpora abrangentemente as matérias regulamentadas pelos dispositivos a serem revogados da Lei Complementar nº 004/1992. O artigo 3º do PLC tipifica como infrações administrativas as condutas anteriormente regulamentadas, incluindo manutenção de lote não limpo e ausência de cerca ou muro. O regime de penalidades dos artigos 4º a 7º substitui adequadamente o sistema anterior de prazos e sanções. O processo administrativo detalhado no Capítulo III estabelece procedimentos completos que tornam desnecessária manutenção de disposições anteriores. O artigo 17 do PLC prevê execução direta de serviços pelo Município com cobrança de custos, cobrindo integralmente as hipóteses dos dispositivos revogados. A revogação integral conforme originalmente prevista é tecnicamente adequada, sendo a cobertura normativa assegurada pelo novo regime instituído.

QUESTÃO 13 - Vedação da LC 176/2008 (Art. 24, III)

Questionamento: Substituição genérica viola LC 176/2008?

RESPOSTA: O artigo 3º, inciso VI, da Lei Complementar nº 176/2008 estabelece que "a cláusula de revogação só será usada para indicar revogação expressa de Lei ou dispositivo determinado." Esta norma refere-se especificamente às cláusulas de revogação, não às disposições de alteração normativa. O artigo 24, inciso III, da minuta não constitui cláusula de revogação, mas sim disposição de correção interpretativa que esclarece referências cruzadas entre diplomas normativos. A técnica utilizada tem precedentes consolidados na legislação municipal e segue padrão estabelecido em outras leis complementares que promovem unificação normativa. A disposição "onde se lê disposições revogadas por esta Lei Complementar, leia-se disposições correspondentes desta Lei Complementar" constitui técnica de harmonização sistêmica que preserva coerência do ordenamento jurídico municipal sem criar dispositivos novos, limitando-se a esclarecer referências entre normas. Esta interpretação funcional da Lei Complementar 176/2008 reconhece que a vedação aplica-se exclusivamente às cláusulas revogatórias propriamente ditas, não às disposições transitórias ou de harmonização normativa. O dispositivo está em conformidade com as normas de técnica legislativa municipal, preservando clareza e sistematicidade do ordenamento jurídico.

SÍNTESE DAS ALTERAÇÕES NECESSÁRIAS

Seis alterações específicas são indispensáveis para aprovação da proposição legislativa. A primeira especifica a Secretaria Municipal de Ordem Pública como órgão principal de fiscalização. A segunda define competência clara para prorrogação de prazos. A terceira estabelece que a autoridade competente para decisão será a mesma que ordenou a lavratura do Auto de Infração. A quarta designa o Conselho Municipal de Meio Ambiente como instância recursal. A quinta incorpora definição específica de reincidência no artigo 17. A sexta tira tema de Decreto 10.051/2025 e passa a futuro Decreto regulamentador.

O artigo 24, inciso III, mantém sua redação original por estar em conformidade com as normas de técnica legislativa municipal, constituindo disposição de harmonização sistêmica que não se enquadra nas vedações específicas da Lei Complementar 176/2008 sobre cláusulas revogatórias.

Com estas modificações implementadas, a proposição legislativa alcança plena conformidade com o ordenamento jurídico municipal e as normas de técnica legislativa aplicáveis, apresentando condições adequadas para aprovação e implementação efetiva da modernização do regime de fiscalização de imóveis urbanos no Município de Cuiabá.

**Secretaria Municipal de Ordem Pública
Cuiabá, julho de 2025**



Assessoria de Gabinete
Av. Érico Preza, 1101 – Jd. Itália. CEP 78060-758 – Cuiabá-MT

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº ____/2025

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; 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

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, institui penalidades pecuniárias calculadas com base na Unidade Padrão Municipal (UPM) e estabelece os procedimentos administrativos correspondentes.

§ 1º As penalidades previstas nesta Lei Complementar são autônomas e não se confundem com o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) nem com o IPTU Progressivo no Tempo, 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 contraditório e a ampla defesa.

§ 5º Esta Lei Complementar é compatível e complementar à Lei Municipal nº 6.425, de 31 de julho de 2019, que disciplina o procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados.

Seção I

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;

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.

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 ou 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 calçada;

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;

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 calçada: 30 (trinta) UPM;

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 pela 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.

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 denúncias.

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;
- VII - assinatura do agente autuante.

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

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. 8º, § 2º, da Lei Complementar nº 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.



Art. 12. O autuado poderá apresentar defesa administrativa, devidamente 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 multa 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 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 O recurso deverá ser fundamentado e poderá conter documentos não apresentados anteriormente, salvo quando a parte teve conhecimento do fato após o prazo da defesa.

§ 3º A decisão de segunda instância encerra a fase recursal no âmbito municipal.

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 Lançamento, 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 conseqüente cobrança judicial por meio de execução fiscal.

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.

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 nº 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;

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 nº 004, de 24 de dezembro de 1992:

I - art. 112;

II - art. 113;

III - art. 447;

IV - art. 449;

V - art. 459;

VI - art. 460;

VII - art. 460-A.

Art. 24. Em decorrência das revogações previstas no artigo anterior, os seguintes dispositivos da Lei Complementar nº 004, 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 Art. 729 acrescido do §4º, com a seguinte redação: "§4º 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."

III - Onde a Lei Complementar nº 004/1992 fizer referência aos dispositivos revogados, considerar-se-ão substituídas pelos dispositivos desta Lei Complementar.

Art. 25. Instituem-se os seguintes anexos a esta Lei Complementar:

I - Anexo I: Tabela de Correspondências Normativas;

II - Anexo II: Transcrição dos Dispositivos Revogados.

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. O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar no prazo de 90 (noventa) dias contados de sua publicação.

Art. 28. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, com produção de efeitos a partir de 1º de janeiro do exercício financeiro subsequente.

Parágrafo único. A opção pela produção de efeitos no exercício seguinte constitui opção de política pública, com vistas à ampla divulgação e adaptação dos contribuintes, não se aplicando, por sua natureza sancionatória, o princípio da anterioridade nonagesimal previsto no art. 150, III, 'c', da Constituição Federal.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CUIABÁ, em ____ de _____ de 2025.

ABÍLIO JACQUES BRUNINI MOUMER
Prefeito Municipal

ANEXOS DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Modernização da Fiscalização de Imóveis Urbanos - Cuiabá

ANEXO I

TABELA DE CORRESPONDÊNCIAS NORMATIVAS

Dispositivo Revogado da LC nº 004/1992	Dispositivo Correspondente na Nova LC
Art. 112	Art. 1º
Art. 113	Arts. 3º, 4º, 5º e 6º
Art. 447	Art. 3º e 9º
Art. 449	Art. 4º e Decreto nº 7.140/2019 (Instrução Normativa SFMA nº 02/2019) para cobrança pelos serviços que serão realizados pelo Município
Art. 459	Art. 3º, V e VI, Art. 4º, V e VI
Art. 460	Art. 9º
Art. 460-A	Art. 17, § 1º

ANEXO II

DISPOSITIVOS REVOGADOS DA LC Nº 004/1992

Art. 112. Os proprietários, titulares do domínio útil ou possuidores, a qualquer título, são obrigados a conservar em perfeito estado de asseio, higiene e segurança seus terrenos, edificações e respectivas calçadas.

Art. 113. Para preservação e manutenção da higiene das habitações é proibido: I – manter acúmulo de lixo, detritos ou quaisquer materiais insalubres; II – permitir vegetação que favoreça a proliferação de vetores; III – manter condições que comprometam a salubridade pública, a segurança ou a estética urbana.

§1º A infringência a este artigo sujeitará o proprietário à imposição da penalidade de multa, conforme Anexo I desta Lei, sem prejuízo da incidência de IPTU Progressivo no Tempo, nos termos da legislação vigente.

§2º Em caso de não regularização da infração no prazo estipulado pela autoridade competente, fica autorizado ao Município a realização dos serviços de forma direta, nos moldes do disposto no Art. 449 desta Lei.

Art. 447. Os proprietários de lotes vagos situados no perímetro urbano, com frente para via ou logradouro público, com meio fio e pavimentação, deverão mantê-los limpos, fechados e bem conservados, obedecendo as condições: *(Redação dada pela Lei Complementar nº 08, de 01 de outubro de 1993)* I - respeito aos alinhamentos na via pública; *(Redação dada pela Lei Complementar nº 08, de 01 de outubro de 1993)* II - construção de muros de alvenaria, rebocados e caiados, ou grades de ferro ou tapumes de madeira, assentados em base de alvenaria, com altura mínima de 1,80 (um metro e oitenta centímetros); *(Redação dada pela Lei Complementar nº 08, de 01 de outubro de 1993)* III - construção de calçadas nas faixas destinadas aos pedestres. *(Redação dada pela Lei Complementar nº 08, de 01 de outubro de 1993)*

Parágrafo único. As disposições constantes no presente artigo deverão obedecer os seguintes prazos, a contar da notificação expedida pela prefeitura: *(Redação dada pela Lei Complementar nº 08, de 01 de outubro de 1993)* a) de 10 (dez) dias para limpeza; *(Redação dada pela Lei Complementar nº 08, de 01 de outubro de 1993)* b) de 30 (trinta) dias para início da obra; *(Redação dada pela Lei Complementar nº 08, de 01 de outubro de 1993)* c) de 60 (sessenta) dias a contar do início da obra para sua conclusão. *(Redação dada pela Lei Complementar nº 08, de 01 de outubro de 1993)*

IV - remoção de lixo, detritos, entulhos, resíduos volumosos, restos de obras, materiais, objetos e estruturas; *(Dispositivo incluído pela Lei complementar nº 458, de 27 de dezembro de 2018)* V – promoção de corte/roçada e remoção de vegetação; *(Dispositivo incluído pela Lei complementar nº 458, de 27 de dezembro de 2018)*

Art. 449. Decorridos os prazos previstos nos artigos anteriores sem que o proprietário tome as providências estipuladas, será lavrado o respectivo auto de infração, com imposição da penalidade de multa correspondente, conforme Anexo I desta Lei.

§1º Em caso de não regularização da infração no prazo estipulado, o Município poderá realizar diretamente os serviços necessários, por intermédio de suas secretarias municipais, lançando os custos dos serviços realizados em dívida ativa, conforme disposição da Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997.



§2º A cobrança dos valores inerentes aos serviços prestados pelo Município não exclui o proprietário do imóvel das demais penalidades aplicáveis, tendo em vista os danos sanitários, ambientais e urbanos que possam ser causados pelo descumprimento das obrigações dispostas nos Arts. 113, 447 e 460 desta Lei.

§3º A inobservância das obrigações previstas nos Arts. 113, 447 e 460 desta Lei caracteriza descumprimento da função social da propriedade, autorizando o Município, nos termos do Art. 182, §4º, da Constituição Federal, a aplicar as disposições contidas na Lei Complementar nº 389, de 3 de novembro de 2015.

§4º O lote será considerado limpo quando estiver livre de resíduos e entulhos, bem como com vegetação contida e rasteira, na altura máxima de 30 (trinta) centímetros.

§5º Poderá ser exigida, igualmente, a construção de sarjeta ou dreno para desvio de águas pluviais ou de infiltração que causem prejuízos ou danos à via pública ou a lote vizinho.

§6º É obrigação do responsável pelo terreno, proprietário ou possuidor, conservá-lo limpo, cuidado, roçado, seco e livre de entulhos, lixo, restos de obras, animais mortos ou de quaisquer outros objetos, obrigação extensiva ao respectivo passeio público.

§7º Executado o serviço de forma compulsória pelo Município, o particular será notificado pessoalmente, por carta com AR ou via edital, para efetuar o recolhimento do valor dos respectivos serviços, sob pena de inscrição do débito em dívida ativa.

§8º Quando o serviço executado pelo Município depender de licenciamento ambiental, a taxa, compensação e quaisquer medidas ou obrigações previstas em lei ou fixadas em processo ambiental também serão devidas pelo responsável e/ou proprietário do imóvel objeto do serviço.

Art. 459 Nas obras paralisadas e nas edificações em ruína ou em risco de desabamento será feito pelo órgão competente, vistoria no local, a fim de constatar se a construção oferece risco à segurança ou prejudica a estética da cidade.

Art. 460 Constatado em vistoria o risco de segurança ou prejuízo à estética da cidade, o proprietário ou seu preposto ser intimado a providenciar as medidas devidas, dentro dos prazos que forem fixados.

Art. 460-A Decorridos os prazos fixados pela autoridade competente sem que o proprietário tome as providências estipuladas na notificação expedida, será lavrado o respectivo auto de infração com imposição da penalidade de multa correspondente conforme Anexo I desta Lei e os serviços de demolição poderão ser realizados diretamente pelo Município, nos moldes do disposto no artigo 449 da presente Lei, no que for cabível. *(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 458, de 27 de dezembro de 2018)*

PARECER JURÍDICO N.º 451/PAAL/PGM/B/2025

PROCESSO (SIGED): 00000.0.060846/2025;

INTERESSADO(S): Secretaria Municipal de Ordem Pública - SORP.

ASSUNTO: Projeto de lei complementar que trata da fiscalização de imóveis urbanos por descumprimento da função social.

EMENTA: DIREITO CONSTITUCIONAL. PROCESSO LEGISLATIVO INICIATIVA. COMPETÊNCIA LEGISLATIVA. CONSTITUIÇÃO-MOLDURA. MARGEM CONSTITUCIONAL DE ATUAÇÃO LEGISLATIVA LEGÍTIMA DOS MUNICÍPIOS. ART. 30, I E II, DA CONSTITUIÇÃO. PRECEDENTES DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. INCONSTITUCIONALIDADE DE IMPOSIÇÃO DE PRAZO PARA REGULAMENTAÇÃO. REDAÇÃO LEGAL. LEI COMPLEMENTAR N.º 176/2008. ADEQUAÇÃO COM PROMOÇÃO DE ALTERAÇÕES. POSSIBILIDADE DE PROSSEGUIMENTO.

I – RELATÓRIO

Trata-se de Processo Administrativo instaurado no âmbito da Secretaria de Municipal de Ordem Pública - SORP a partir do Ofício n.º 417/2025/GAB/SORP, dirigido à Procuradoria Geral do Município, tendo como objeto o encaminhamento, pela via do art. 22, V, da Lei Complementar n.º 208/2010, de minuta de projeto de lei complementar tendente a, alterando dispositivos já existentes, alterar o regime fiscalizatório de imóveis urbanos, especialmente quanto ao cumprimento da sua função social (p. 2).

Ostenta, a minuta de PLC, a seguinte ementa (p. 3):

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; 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.

Os autos foram distribuídos inicialmente à Procuradoria de Assuntos Fundiários, Urbanísticos e Ambientais - PAFAU, que se manifestou em **22 de maio** de 2025 através do Parecer n.º 41/2025/GAB/PAFAU/PGM (p. 16 - 21), do qual destacamos:

- a) a matéria tratada no PLC se confunde com os objetos legais da Lei Complementar n.º 4/1992; Lei Complementar n.º 43/1997 Lei Complementar n.º 150/2007; Lei Complementar n.º 389/2015; Lei Complementar n.º 458/2018; Lei n.º 6.452/2019; e do Decreto n.º 10.051/2024, **a exigir compatibilização** (p. 20);

- b) é possível a aprovação da minuta, **desde que demonstrada a adequação às normas apontadas ou a alteração destas.**

Vindo os autos à Procuradoria de Assuntos Administrativos e Legislativos - PAAL, esta se manifestou através do Despacho n.º 520/GAB/PAAL/PGM/2025 (p. 22 - 25), onde destacamos o seguinte:

- a) os elementos apontados no Parecer da PAFUA (item “a” acima) **devem ser considerados pela SORP, análise criteriosa**, antes de análise jurídica conclusiva;
- b) acaso insuficiente ou inadequado o tratamento existente, deve a SORP apresentar justificativa técnica para a edição de nova legislação, apontando as razões que justificam a superação do ordenamento vigente;
- c) a par de tais considerações, encaminha os autos à origem.

Os autos são então devolvidos, diretamente à PAAL, através do Ofício n.º 488/2025/GAB/SORP, datado de **26 de maio** de 2025, onde são tecidas, em apertada síntese, as seguintes considerações (p. 26 - 28):

- a) o tratamento atual é disperso e insuficiente, com distribuição fragmentada dos dispositivos pertinentes, inexistindo marco normativo específico ao tratamento do cumprimento da função social e de posturas;
- b) o PLC introduz relevantes avanços normativos, listando-os;
- c) foram incorporados à minuta os ajustes necessários à adequação demanda pelas manifestações da PAFUA e PAAL, com a adição de tabela de correspondências normativas.

Novamente, agora através do Despacho n.º 559/GAB/PAAL/PGM/H/2025, de **28 de maio** de 2025 (p. 42 - 45), se manifesta a PAAL, reconhecendo o aprimoramento conceitual e tentativa de alinhamento com as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano - PDDU da nova redação e **encaminhado os autos à PAFUA e à Procuradoria Fiscal** para manifestação quanto ao mérito inserto nas suas respectivas competências.

Adicionalmente, diante da possibilidade de repercussões de natureza técnico-operacional, pugnou pelo encaminhamento dos autos às Secretarias Municipais de Planejamento e Economia, para que se manifestem quanto: “à viabilidade e sustentabilidade da implantação do Cadastro Municipal de Imóveis Urbanos em Situação Irregular; e aos impactos financeiros, estruturais e administrativos decorrentes da implementação das medidas propostas”.

A PAFUA se manifestou através do Despacho n.º 90/2025/GAB/PAFAU/PGM, de **4 de junho** de 2025 (p. 46 - 48), reiterando os termos do Parecer anteriormente exarado nos

autos e reconhecendo a possibilidade de prosseguimento desde que implementadas as modificações por ela sugeridas.

A par de tais sugestões, e voltando os autos à PAAL, encaminhou-se à origem para a adoção das providências necessárias, o que feito através do Despacho n.º 596/GAB/PAAL/PGM/2025 (p. 49 - 50).

Através do Ofício n.º 547/2025/GAB/SORP, de **6 de junho** de 2025 (p. 54 - 55), manifestou-se a Secretaria Municipal de Ordem Pública para encaminhar novamente os autos à Procuradoria Geral, apontando, em síntese, o seguinte:

- a) encaminha versão atualizada da minuta, a contemplar os apontamentos formulados pelas PAAL e PAFAU;
- b) retirou-se menção à anterioridade nonagesimal;
- c) indicou-se expressamente as infrações pela ausência de muro ou cerca;
- d) pugnando então por análise final e manifestação conclusiva.

Voltando os autos à Procuradoria, distribuídos inicialmente à PAFAU, esta, através do Despacho n.º 93/2025/GAB/PAFAU/PGM (p. 70), determinou a colheita de manifestação da Procuradoria Fiscal, em razão das implicações tributárias das modificações pretendidas.

No exercício de suas atribuições legais a Procuradoria Fiscal se pronunciou através do Parecer n.º 12/2025/PGM/PFM/DM, de **10 de julho** de 2025 (p. 71 a 87), onde aventou, em apertada síntese, o seguinte:

- a) a proposta consubstancia importante instrumento da política urbana municipal, e portanto plenamente justificável;
- b) **é indispensável a harmonização com o Projeto de Lei que tramita sob o SIGED n.º 065968/2025, a regulamentar a UPM;**
- c) **é indispensável a análise das secretarias de Planejamento e Economia** quanto à compatibilização de um Cadastro Municipal de Imóveis Urbanos em Situação Irregular aos ditames de viabilidade e sustentabilidade, além da articulação com bases de dados já existentes, **além dos impactos financeiros decorrentes da implantação;**
- d) a materialização de tais políticas demanda não apenas amparo legal mas também exequibilidade prática e orçamentária.

Por fim, em **Despacho** de homologação (p. 105 - 108), manifesta-se o Procurador-Chefe da Procuradoria Fiscal, **homologando** o parecer supramencionado e fazendo, em resumo, os seguintes acréscimos:

- a) não se vislumbra impacto com o estabelecimento da UPM na apuração da base de cálculo dos tributos municipais, especialmente pela existência de expressa ressalva na proposta e óbice de ordem constitucional;
- b) a remissão a “valor venal do imóvel” não conflita com a ordem tributária;
- c) a previsão das multas **independe** do valor venal do imóvel, mas de **indexador municipal a ser criado**, objeto do SIGED n.º 065968/2025, atuando o VVI apenas como limitador;
- d) as multas estabelecidas não ostentam natureza tributária, e portanto não se submetem aos limites dos Temas n.º 214 e 863 da Repercussão Geral do Supremo Tribunal Federal.

Os autos são então devolvidos à Procuradoria de Assuntos Administrativos e Legislativos e **distribuídos a este Procurador em 11 de julho** de 2025, com indicação de prioridade.

Aos **18 de julho** de 2025, através do Despacho n.º 953/PAAL/PGM/B/2025, solicitei informações, que foram prestadas pela origem através do Ofício n.º 712/2025/GAB/SORP, de **21 de julho**.

É o relatório.

II – ANÁLISE JURÍDICA

Inicialmente, destaca-se que a presente análise *se limita aos aspectos técnico-legislativos do projeto de lei encaminhado*, não abrangendo questões relacionadas à conveniência ou discricionariedade do ato administrativo/normativo. Tampouco adentraremos em aspectos técnico-administrativos relacionados à forma de execução do ato pela autoridade ou Secretaria responsável.

Desde já, registra-se que a concretização da pretensão se fundamenta na competência legislativa municipal, **não invadindo competências privativas dos demais entes federados**.

II.1 - Atribuição de iniciativa. Competência legislativa municipal. Art. 30, I e II, da Constituição. Inexistência de usurpação

A Constituição Federal, em seu art. 84, III, confere ao chefe do Poder Executivo a competência para iniciar o processo legislativo, na forma e nos casos previstos na Constituição.

No mesmo sentido, vê-se que a *minuta* está também amparada no disposto no art. 41, VI da Lei Orgânica do Município de Cuiabá, *in verbis*:

Art. 41 Compete ao Prefeito, entre outras atribuições:

I – a iniciativa das leis, na forma e casos previstos nesta Lei Orgânica

Portanto, o ato legislativo tem como objetivo a alteração de matéria que é de competência/atribuição do Poder Executivo, em conformidade com as disposições constitucionais e legais.

No caso concreto, trata-se de inovação legislativa quanto ao regime de fiscalização de imóveis urbanos em Cuiabá, atribuição típica do Executivo Municipal que não invade a esfera de competência da Câmara Municipal e nem de outros Poderes ou entes da Federação.

O ato normativo analisado, portanto, não apresenta vícios formais de iniciativa, estando devidamente motivado com base na legislação municipal.

As constituições são o ato fundacional de um Estado, fruto do Poder Constituinte, ilimitado por definição quando da elaboração das cartas políticas. A Assembleia Nacional Constituinte, ao promulgar a Constituição da República Federativa do Brasil, em 5 de outubro de 1988, exauriu o Poder Constituinte Originário, **deixando poderes constituídos, nos exatos termos e limites impostos** por ela.

Assim, **a Constituição é o documento jurídico de maior hierarquia** do ordenamento, **atribuindo competências**, limitando poderes e estabelecendo direitos e obrigações, ficando a ela submetidos todos os demais atos normativos.

Na distribuição das competências para legislar quis o constituinte reservar considerável parcela à União, exegese do art. 22, atribuindo-lhe a competência privativa para legislar, **não fazendo reserva quanto à política urbana**.

Com efeito, tal incumbência é **inequivocamente municipal, a teor do art. 182, caput do texto constitucional**, cabendo à lei nacional fixar **suas diretrizes**.

O constitucionalismo moderno tem adotado o conceito de “constituição-moldura”, aquela que se limita a estabelecer princípios fundamentais, normas basilares e a estrutura essencial do Estado, sem detalhar excessivamente a organização social, econômica ou políticas públicas. Opta-se por um texto constitucional aberto, que define limites e diretrizes gerais para os poderes constituídos, conferindo ampla margem de discricionariedade ao legislador infraconstitucional para desenvolver e concretizar suas previsões.

Conquanto a Carta Política de 1988 **seja prolixa, é inevitável que ostenta resquícios de constituição-moldura**, já tendo nesse sentido se manifestado o Supremo Tribunal Federal em sede de Repercussão Geral sob o Tema n.º 970.

Portanto, é certo que o constituinte assegurou **considerável margem de conformação aos municípios, em ordem de que, observadas as balizas constitucionais, disciplinem o seu interesse da forma que lhes parecer mais adequada:**

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

O interesse local no objeto da proposta legislativa é **evidente, inclusive territorialmente limitado**, apega-se tão somente aos bens imóveis urbanos de Cuiabá. Interesse local que, ressalta-se, nem pode ser dito como presumido, **por ser expressamente assegurado** pelo art. 182 da Constituição.

A compatibilidade material das disposições normativas propostas com o tratamento urbanístico específico, notadamente o Estatuto da Cidade, não é objeto deste parecer, por competir expressamente à Procuradoria de Assuntos Fundiários, Urbanísticos e Ambientais apreciar tal mérito, na forma do art. 24-A, da Lei Complementar n.º 208/2010.

II.2 - Aspectos técnico-legislativos da minuta

Quanto aos *aspectos legislativos e da técnica legislativa*, diante do Projeto de Lei encaminhado, observa-se a sua conformidade com as normas técnicas-legislativas estabelecidas na Lei Complementar municipal n.º 176/2008, que dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis do Município de Cuiabá e, subsidiariamente, aplica-se o que disposto na Lei Complementar n.º 95/1998, que regulamenta do parágrafo único do art. 59 da Constituição da República, **desde que incorporadas as sugestões redacionais apontadas**.

A proposta respeita os requisitos técnicos estabelecidos pela legislação municipal e nacional, especialmente no que se refere à clareza redacional e à estrutura formal da norma, desde que implementadas as alterações estruturais, redacionais e organizacionais sugeridas na minuta que vai anexa a este parecer, como se parte integrante dele fosse.

A minuta do Projeto de Lei, incorporadas tais alterações, está redigida de forma objetiva, atendendo ao disposto no artigo 4º, §1º, inciso II, da Lei Complementar n.º 176/2008, além de seguir o modelo de numeração dos artigos e incisos, garantindo coesão normativa.

Ademais, a terminologia empregada na redação do *Projeto* é clara e objetiva, conforme preconiza o artigo 8º da referida Lei Complementar, o que evita ambiguidades e redundâncias.

No que tange à correlação com normas preexistentes, observa-se que a proposta remete corretamente à legislação/ato normativo relacionado, cumprindo o que dispõe o artigo 10 da Lei Complementar n.º 176/2008, especialmente a par da sugestão de redação que revoga integralmente a lei original.

Dessa forma, parece-nos estar o *Projeto de Lei* em conformidade com os aspectos jurídicos aplicáveis, atendendo aos requisitos da Lei Complementar Municipal n.º 176/08, que

regula a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis, assim como à Lei Complementar nacional nº 95/98.

II.3 - Ponderações complementares

O art. 102, § 2º, da Constituição estabelece que as decisões definitivas de mérito proferidas pelo Supremo Tribunal Federal em sede de controle concentrado de constitucionalidade **vinculam toda a Administração Pública, direta ou indireta, de todos os entes da federação.**

Neste sentido, entendeu o Supremo que **ferre a separação de poderes** (art. 2º), **cláusula pétrea da Constituição**, a fixação, **pele Legislativo**, de **prazo para que o Executivo regule ato normativo**:

ACÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. [...] **FIXAÇÃO DE PRAZO PARA REGULAMENTAÇÃO DA LEI PELO PODER EXECUTIVO. INVIABILIDADE. PARCIAL PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS.** [...] 3. A Constituição, ao estabelecer as competências de cada um dos Poderes constituídos, atribuiu ao Chefe do Poder Executivo a função de chefe de governo e de **direção superior da Administração Pública (CF, art. 84, II)**, o que **significa, ao fim e ao cabo, a definição, por meio de critérios de conveniência e oportunidade, de metas e modos de execução dos objetivos legalmente traçados** e em observância às limitações financeiras do Estado. Por esse motivo, **a tentativa do Poder Legislativo de impor prazo ao Poder Executivo quanto ao dever regulamentar que lhe é originalmente atribuído pelo texto constitucional sem qualquer restrição temporal, viola o art. 2º da Constituição.** [...] (ADI 4727, Relator(a): EDSON FACHIN, Relator(a) p/ Acórdão: GILMAR MENDES, Tribunal Pleno, julgado em 23-02-2023, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-s/n DIVULG 27-04-2023 PUBLIC 28-04-2023, grifamos)

Destarte, fora suprimido o art. 27, *caput*, em razão da expressão “no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da publicação desta Lei”, **para adequação à jurisprudência vinculante do Supremo Tribunal Federal fixada em controle concentrado de constitucionalidade.**

Sem prejuízo da reclamação de regulamentação, a teor do que dispõe o art. 22 da proposta.

III – CONCLUSÃO

Por todo o exposto, **nos parece**, formalmente compatível com o direito posto a minuta analisada, desde que incorporadas as alterações redacionais sugeridas, **bem como** materialmente compatível às disposições constitucionais de iniciativa e competência legislativa, sem ofensa às normas constitucionais e legais pertinentes, **atendendo ainda** às exigências legais de redação legislativa, sendo **viável** o prosseguimento do andamento

processual e, atendidas as condicionais apontadas nas manifestações prévias, **a submissão e aprovação da proposta.**

Ressalva-se que este Parecer Jurídico **não adentra no mérito da compatibilidade material** com a normatividade pertinente às áreas do conhecimento jurídico que sejam atribuídas às demais procuradorias especializadas desta Procuradoria Geral, notadamente Fiscal e de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos.

Por fim, **reitero a existência de condicionais de ordem prática já apontadas nestes autos**, sendo o seu atendimento medida que melhor preserva o interesse público.

É o parecer que submetemos à superior apreciação.

Cuiabá, *[data da assinatura eletrônica]*.

[assinado eletronicamente]

BRENO FELIPE MORAIS DE SANTANA BARROS
Procuradoria de Assuntos Administrativos e Legislativos
Procurador do Município de Cuiabá

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º ____/2025

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; 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.

§ 1º As penalidades previstas nesta Lei Complementar são autônomas 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 contraditório 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;

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.

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 ou 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 calçada; 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;

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 calçada: 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.

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 denúncias.

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. 8º, desde que garantida a identificação do agente autuante e a precisão das informações.

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. 8º, § 2º, da Lei Complementar n.º 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.

Art. 12. O autuado poderá apresentar defesa administrativa, devidamente 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 multa 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.

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 Lançamento, 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.

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;

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 §4º, com a seguinte redação: "§4º 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.

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, Cuiabá, em ___ de _____ de 2025.

ABÍLIO JACQUES BRUNINI MOUMER

Prefeito de Cuiabá

ANEXO I

TABELA DE CORRESPONDÊNCIAS NORMATIVAS

Dispositivo revogado da LC n.º 004/1992	Dispositivo correspondente nesta Lei
Art. 112	Art. 1º
Art. 113	Arts. 3º, 4º, 5º e 6º
Art. 447	Art. 3º e 9º
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. 3º, V e VI, Art. 4º, V e VI
Art. 460	Art. 9º
Art. 460-A	Art. 17, § 1º



DESPACHO DE HOMOLOGAÇÃO Nº 1019/GAB/PAAL/PGM/H/2025
PROCESSO ADMINISTRATIVO SIGED Nº 0.060846/2025
PARTE INTERESSADA: SECRETARIA MUNICIPAL DE ORDEM PÚBLICA - SORP
ASSUNTO: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR QUE TRATA DA FISCALIZAÇÃO DE
IMÓVEIS URBANOS POR DESCUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL

Vistos, etc.

HOMOLOGO, para que produza seus jurídicos e legais efeitos, o **Parecer Jurídico n.º 451/PAAL/PGM/B/2025** de lavra do Procurador Municipal Breno Felipe Moraes de Santana Barros, que opinou nos seguintes termos:

“[...] Por todo o exposto, nos parece, formalmente compatível com o direito posto a minuta analisada, **desde que incorporadas as alterações redacionais sugeridas**, bem como materialmente compatível às disposições constitucionais de iniciativa e competência legislativa, sem ofensa às normas constitucionais e legais pertinentes, atendendo ainda às exigências legais de redação legislativa, **sendo viável o prosseguimento do andamento processual e, atendidas as condicionais apontadas nas manifestações prévias, a submissão e aprovação da proposta.**

Ressalva-se que este Parecer Jurídico não adentra no mérito da compatibilidade material com a normatividade pertinente às áreas do conhecimento jurídico que sejam atribuídas às demais procuradorias especializadas desta Procuradoria Geral, notadamente Fiscal e de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos.

Por fim, reitero a existência de condicionais de ordem prática já apontadas nestes autos, sendo o seu atendimento medida que melhor preserva o interesse público.” (grifos acrescidos)

Informa-se, ainda, que a minuta editável foi juntada no documento 9.271133/2025.

Dessa forma, reiteramos os votos de profunda estima e elevada consideração, encaminhando o presente feito à Secretaria Municipal de Ordem Pública - SORP para ciência, validação da minuta e a adoção das providências devidas.

Cuiabá (MT), 29 de julho de 2025.

assinado eletronicamente

HERMANO JOSÉ DE CASTRO LEITE

Procurador-Chefe de Assuntos Administrativos e Legislativos
 ATO GP Nº 982/2025



OFÍCIO Nº761/2025/GAB/SORP

Cuiabá-MT, 30 de julho de 2025.

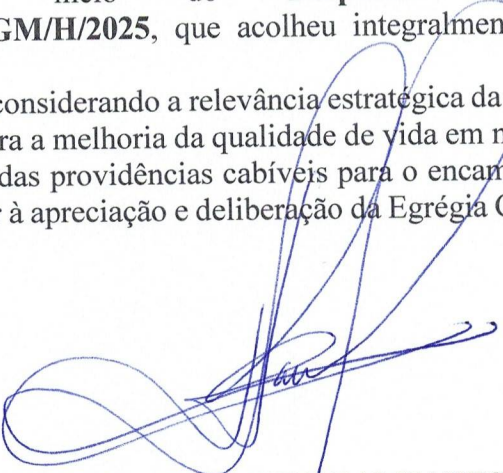
Ao Excelentíssimo Senhor
ANANIAS FILHO
Secretário Municipal de Governo
Nesta

ASSUNTO: ENCAMINHAMENTO DE VERSÃO FINAL DE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR PARA TRÂMITE LEGISLATIVO – PROCESSO Nº 00000.0.060846/2025.

Excelentíssimo Senhor Secretário,

1. Cumprimentando-o cordialmente, submeto à apreciação de Vossa Excelência a versão final da minuta de 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".
2. A referida proposta legislativa, anexa a este ofício, 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).
3. Informo que a juridicidade, a constitucionalidade e a técnica legislativa da minuta foram exaustivamente validadas, tendo todas as recomendações e apontamentos sido devidamente sanados por esta Secretaria. A aptidão jurídica da proposta foi formalmente consolidada por meio do **Despacho de Homologação nº 1019/GAB/PAAL/PGM/H/2025**, que acolheu integralmente o parecer conclusivo da PGM.
4. Diante do 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, solicito a Vossa Excelência a adoção das providências cabíveis para o encaminhamento do anexo Projeto de Lei Complementar à apreciação e deliberação da Egrégia Câmara Municipal de Cuiabá.

Respeitosamente,



JULIANA CHIQUITO PALHARES
Secretária Municipal de Ordem Pública

OFÍCIO Nº761/2025/GAB/SORP

Cuiabá-MT, 30 de julho de 2025.

Ao Excelentíssimo Senhor
ANANIAS FILHO
Secretário Municipal de Governo
Nesta

ASSUNTO: ENCAMINHAMENTO DE VERSÃO FINAL DE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR PARA TRÂMITE LEGISLATIVO – PROCESSO Nº 00000.0.060846/2025.

Excelentíssimo Senhor Secretário,

1. Cumprimentando-o cordialmente, submeto à apreciação de Vossa Excelência a versão final da minuta de 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".
2. A referida proposta legislativa, anexa a este ofício, 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).
3. Informo que a juridicidade, a constitucionalidade e a técnica legislativa da minuta foram exaustivamente validadas, tendo todas as recomendações e apontamentos sido devidamente sanados por esta Secretaria. A aptidão jurídica da proposta foi formalmente consolidada por meio do **Despacho de Homologação nº 1019/GAB/PAAL/PGM/H/2025**, que acolheu integralmente o parecer conclusivo da PGM.
4. Diante do 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, solicito a Vossa Excelência a adoção das providências cabíveis para o encaminhamento do anexo Projeto de Lei Complementar à apreciação e deliberação da Egrégia Câmara Municipal de Cuiabá.

Respeitosamente,

JULIANA CHIQUITO PALHARES
Secretária Municipal de Ordem Pública

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º ____/2025

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; 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.

§ 1º As penalidades previstas nesta Lei Complementar são autônomas 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 contraditório 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;

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.

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 ou 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 calçada; 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;

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 calçada: 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.

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 denúncias.

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. 8º, desde que garantida a identificação do agente autuante e a precisão das informações.



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. 8º, § 2º, da Lei Complementar n.º 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.

Art. 12. O autuado poderá apresentar defesa administrativa, devidamente 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 multa 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.

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 Lançamento, 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.

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;

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 §4º, com a seguinte redação: "§4º 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.

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, Cuiabá, em ____ de _____ de 2025.

ABÍLIO JACQUES BRUNINI MOUMER
Prefeito de Cuiabá



OF GP N° 2593 /2025

Cuiabá-MT, 27 de agosto 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 n° 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

Praça Alencastro, 158, Centro,

CEP 78.005-569

Cuiabá/Mato Grosso

www.cuiaba.mt.gov.br



**MENSAGEM Nº 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

Cuiabá/Mato Grosso

www.cuiaba.mt.gov.br





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

Palácio Alencastro, em Cuiabá-MT, 27 de agosto de 2025.

ABILIO BRUNINI
PREFEITO MUNICIPAL

Praça Alencastro, 158, Centro,

CEP 78.005-569

Cuiabá/Mato Grosso

www.cuiaba.mt.gov.br

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100350033003200390038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente em 27 de agosto de 2025, conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 0456B1B3



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº DE DE DE 2025

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; 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

Cuiabá/Mato Grosso

www.cuiaba.mt.gov.br

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100350033003200390038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil. VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 0456B1B3





§ 1º As penalidades previstas nesta Lei Complementar são autônomas 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 contraditório 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

Cuiabá/Mato Grosso

www.cuiaba.mt.gov.br





- 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

Cuiabá/Mato Grosso

www.cuiaba.mt.gov.br

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100350033003200390038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente em 23 de setembro de 2020, conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 0456B1B3





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 ou 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 calçada; 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

Cuiabá/Mato Grosso

www.cuiaba.mt.gov.br





- 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 calçada: 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

Cuiabá/Mato Grosso

www.cuiaba.mt.gov.br

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100350033003200390038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente em 23 de setembro de 2020, conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 0456B1B3





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 denúncias.

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. 8º, desde que garantida a identificação do agente autuante e a precisão das informações.

Praça Alencastro, 158, Centro,

CEP 78.005-569

Cuiabá/Mato Grosso

www.cuiaba.mt.gov.br

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100350033003200390038003A00540052004100, Documento assinado

Lei nº 1.009 de 23 de setembro de 2020, conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 0456B1B3





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. 8º, § 2º, da Lei Complementar n.º 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

Cuiabá/Mato Grosso

www.cuiaba.mt.gov.br

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100350033003200390038003A00540052004100, Documento assinado

Lei nº 10.097/2023 de setembro de 2023, conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM <https://cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 0456B1B3





Art. 12. O autuado poderá apresentar defesa administrativa, devidamente 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 multa 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

Cuiabá/Mato Grosso

www.cuiaba.mt.gov.br

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100350033003200390038003A00540052004100, Documento assinado

Lei nº 10.243 de setembro de 2020, conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas VERIFICAÇÃO DE AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM <https://cuiaba10r.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 0456B1B3





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 Lançamento, 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 conseqüente 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

Cuiabá/Mato Grosso

www.cuiaba.mt.gov.br

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100350033003200390038003A00540052004100, Documento assinado

Leis nº 1.009 e 1.023 de setembro de 2020, conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas VERIFICAÇÃO DE AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM <https://cuiaba10r.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 0456B1B3





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

Cuiabá/Mato Grosso

www.cuiaba.mt.gov.br

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100350033003200390038003A00540052004100, Documento assinado

Leis nº 1.009 de 23 de setembro de 2020 e nº 1.010 de 2020, conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas VERIFICAÇÃO DE AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM <https://cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 0456B1B3





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 §4º, com a seguinte redação: "§4º 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

Cuiabá/Mato Grosso

www.cuiaba.mt.gov.br

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100350033003200390038003A00540052004100, Documento assinado

Lei n.º 10.223 de setembro de 2020, conforme MP n.º 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 0456B1B3





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, Cuiabá, em _____ de _____ de 2025.

ABÍLIO JACQUES BRUNINI MOUMER

Prefeito de Cuiabá

Praça Alencastro, 158, Centro,

CEP 78.005-569

Cuiabá/Mato Grosso

www.cuiaba.mt.gov.br

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100350033003200390038003A00540052004100, Documento assinado

Lei nº 10.099-2023 de setembro de 2023, conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM <https://cuiaba10r.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 0456B1B3





ANEXO I

TABELA DE CORRESPONDÊNCIAS NORMATIVAS

Dispositivo revogado da LC n.º 004/1992	Dispositivo correspondente nesta Lei
Art. 112	Art. 1º
Art. 113	Arts. 3º, 4º, 5º e 6º
Art. 447	Art. 3º e 9º
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. 3º, V e VI, Art. 4º, V e VI
Art. 460	Art. 9º
Art. 460-A	Art. 17, § 1º

Praça Alencastro, 158, Centro,

CEP 78.005-569

Cuiabá/Mato Grosso

www.cuiaba.mt.gov.br

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100350033003200390038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente em 23 de setembro de 2020.

Lei nº 1.009 de 23 de setembro de 2020, conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM <https://cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 0456B1B3

