



# Estado de Mato Grosso

## Prefeitura Municipal de Nova Guarita

### PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 1072/2026

**EMENTA: AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A FIRMAR INSTRUMENTO E ALIENAR ÁREAS PÚBLICAS PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS VINCULADAS AOS PROGRAMAS DE HABITAÇÃO FEDERAL MINHA CASA MINHA VIDA E ESTADUAL SER FAMÍLIA HABITAÇÃO.**

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE NOVA GUARITA, ESTADO DE MATO GROSSO**, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal, faz saber que a CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA GUARITA aprova e ele sanciona a seguinte lei:

**Art. 1º.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a firmar instrumento de parceria com a MT Participações e Projetos S.A - MTPAR e com as empresas por ela contratadas ou conveniadas conforme art. 3º desta lei, para viabilizar a construção de unidades habitacionais de interesse social na seguinte área urbana deste município:

**I.** IMÓVEL URBANO denominado LOTE Nº 06, possuindo uma área total de 24.990,20 m<sup>2</sup> e perímetro de 658,002 m, localizado na Avenida dos Migrantes/Progresso, s/nº, Bairro Progresso, Município de Nova Guarita/MT, CEP: 78508-000. O imóvel possui a Inscrição Imobiliária municipal sob o nº 001.01.990.006.001 e encontra-se devidamente registrado sob a Matrícula nº 11.034, assentada no Livro 02 - Registro Geral, do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Terra Nova do Norte, Estado de Mato Grosso.

**Art. 2º.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a doar os lotes ou frações ideais, resultantes **do(s) imóvel(is) descrito(s)** no art. 1º, diretamente aos beneficiários selecionados e aprovados por meio de contratos firmados **junto aos agentes financeiros** de tais programas.

**§ 1º.** Os beneficiários do caput serão selecionados, de acordo com o disposto no Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV e Programa Ser Família Habitação.

**§ 2º.** Após o término da obra, caso ainda existam unidades não alienadas à beneficiários que cumpriram os requisitos deste artigo, a construtora selecionada, será responsável pelos custos de manutenção das unidades até a efetiva vendas.

**Art. 3º.** Fica autorizada a MTPAR a efetuar a seleção de empresa do ramo da construção civil, por meio de Chamamento Público, observando-se a Lei Federal n.º 13.303, de 30 de Junho de 2016, interessada em produzir, **na(s) área(s)**



# Estado de Mato Grosso

## Prefeitura Municipal de Nova Guarita

**relacionada(s)** no art. 1º, empreendimento habitacional de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, ou outro que vier a substituí-lo, em projeto a ser aprovado por este município, com recursos de quaisquer das linhas do referido Programa, bem como do Programa Ser Família Habitação.

**Art. 4º.** A empresa vencedora do chamamento público deverá cumprir integralmente os prazos e especificações previstas no edital, que será publicado no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a data de publicação desta lei.

**Art. 5º.** Fica o chefe do Poder Executivo, desde já, autorizado a conceder, por ato próprio ou mediante delegação, Direito Real de Uso sobre a (s) área (s) indicada (s) no inciso I do art. 1º à empresa vencedora do Edital de Chamamento citado no art. 3º.

**§ 1º.** Tal concessão de direito real de uso será outorgado à empresa vencedora do Chamamento Público, exclusivamente para fins de implantação do (s) respectivo (s) empreendimento (s) habitacional (is), autorizando-a a constituir hipoteca sobre os direitos concedidos a favor de agente financeiro da operação.

**§ 2º.** Para tanto, o Prefeito, por ato próprio ou mediante delegação ora autorizada, poderá representar o Município de XXX assinando todos os atos, instrumentos de contrato ou escrituras públicas necessários para a efetivação da concessão de direito real de uso objeto desta lei, conforme solicitado pela empresa vencedora do Chamamento Público, devendo ser resguardada a finalidade prevista no parágrafo anterior.

**Art. 6º.** **Ao(s) empreendimento(s) habitacional(is)** de que trata esta lei, conceder-se-á:

**I.** Isenção temporária do ISSQN - Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – incidente sobre a construção de edificações de obras de construção civil, previstos na Lei Complementar Municipal, referente aos serviços prestados no próprio local da obra ou relacionados com ele de forma direta;

**II.** Isenção do ITBI - Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis – incidente sobre a transmissão do imóvel ao adquirente, para a primeira transmissão dos compradores dos imóveis, podendo ocorrer outra antes dessa;

**III.** Isenção temporária do IPTU – Imposto Territorial e Predial Urbano – sobre o(s) imóvel(is) onde o empreendimento habitacional será implantado; e

**IV.** Isenção de taxas de aprovação de projetos, de auto de conclusão – habite-se e de certidões para o empreendimento habitacional, com base nas disposições desta lei.

**§ 1º.** As isenções temporárias previstas nos incisos I a IV abrangem o período compreendido entre a aprovação do empreendimento até a data



# Estado de Mato Grosso

## Prefeitura Municipal de Nova Guarita

de expedição do habite-se da última unidade, válidas somente para atender aos Programas especificados nesta lei.

**§ 2º.** O valor do ISSQN – Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza, objeto da isenção de que trata o inciso I do *caput*, não poderá ser incluído no custo final da obra a ser financiado pelo mutuário.

**Art. 7º.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a realizar obras ou aporte financeiro, como forma de contrapartida e fomento à construção das moradias populares financiadas pelos programas de que trata esta lei, nas áreas destinadas à construção das unidades habitacionais, sendo vedada, em qualquer hipótese, a inclusão no custo final da obra a ser financiado pelo mutuário.

**Art. 8º.** Os lotes urbanos municipais destinados para a realização **do(s) empreendimento(s)**, serão precedidos de avaliação realizada pelo Poder Executivo Municipal e pelo agente financeiro responsável pelo empreendimento.

**§ 1º.** Os valores atribuídos aos lotes, serão computados como contrapartida do município ao empreendimento e integrarão a operação de financiamento do beneficiário, observada a ordem de prioridade abaixo estabelecida:

I. Será atribuído ao lote o valor venal informado pelo Poder Executivo Municipal sempre que estiver inserido nos valores, mínimo e máximo, atribuídos na avaliação do Agente Financeiro.

II. Verificada a hipótese que o valor venal informado pelo Poder Executivo Municipal esteja fora do intervalo de valores, mínimo e máximo, atribuídos pela Avaliação do Agente Financeiro, prevalecerá o valor mínimo indicado pelo Agente Financeiro.

III. Verificada a hipótese que o valor venal informado pelo Poder Executivo Municipal seja superior ao valor máximo atribuídos pela Avaliação do Agente Financeiro, prevalecerá o valor máximo indicado pelo Agente Financeiro.

**Art. 9º.** O Poder Executivo Municipal utilizará o Sistema Habitacional de Mato Grosso (SiHabMT) para selecionar e destinar as unidades habitacionais produzidas nos termos desta lei, nos seguintes termos:

I. Exclusivamente a interessados que serão beneficiados com operações de financiamento; ou

II. As famílias integrantes da faixa 1 do Programa Minha Casa, Minha Vida, em caso de produção habitacional com recursos do Orçamento-Geral da União.

**Parágrafo único.** Para efeito do disposto no *caput*, os beneficiários deverão se enquadrar nas exigências da legislação da respectiva

E-mail: [prefeitura@nova guarita.mt.gov.br](mailto:prefeitura@nova guarita.mt.gov.br) - Home page: [www.nova guarita.mt.gov.br](http://www.nova guarita.mt.gov.br)



# Estado de Mato Grosso

## Prefeitura Municipal de Nova Guarita

modalidade do Programa Minha Casa, Minha Vida, bem como observar os requisitos e condições estabelecidas pela legislação do Programa Estadual SER Família Habitação e do agente financeiro da operação.

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

Nova Guarita/MT, 05 de maio de 2026.

**Edson Gonzaga Ribeiro**  
Prefeito Municipal



Estado de Mato Grosso  
**Prefeitura Municipal de Nova Guarita**

---

**ANEXO I – MATRÍCULA DO IMÓVEL**



# Estado de Mato Grosso

## Prefeitura Municipal de Nova Guarita

### ANEXO II – PROJETO URBANÍSTICO

(Sugestão da área para desmembramento ou área desmembrada)

### MENSAGEM AO PROJETO DE LEI

Senhora Presidente, Senhores Vereadores,

Com a honra e o compromisso de promover o bem-estar da nossa população, submeto à elevada apreciação desta Egrégia Câmara Municipal o anexo Projeto de Lei, que "Autoriza o Poder Executivo Municipal a firmar instrumentos de parceria e alienar áreas públicas para a construção de unidades habitacionais vinculadas aos programas de habitação federal 'Minha Casa Minha Vida' e estadual 'Ser Família Habitação', e dá outras providências".

#### I. DA EXPOSIÇÃO E DETALHAMENTO DO PROJETO

Este Projeto de Lei representa um marco histórico e um avanço social sem precedentes para o Município de Nova Guarita. O sonho da casa própria é o alicerce para a dignidade de qualquer família. Com o propósito de reduzir drasticamente o nosso déficit habitacional, o Poder Executivo estruturou esta proposta para viabilizar a construção de moradias populares destinadas às famílias que mais precisam.

A presente iniciativa autoriza o Município a firmar uma parceria estratégica com a empresa estadual MT Participações e Projetos S.A. (MTPAR). Por meio deste arranjo, destinaremos uma área pública municipal já consolidada, perfeitamente adequada para a moradia: o **Lote nº 06, com área de 24.990,20 m<sup>2</sup>, objeto da Matrícula nº 11.034** do Cartório de Registro de Imóveis. O lote foi devidamente avaliado pelo valor venal de R\$ 162.925,80, o qual servirá como a nossa contrapartida financeira direta para o barateamento da operação.

O projeto é inovador e altamente protetivo aos cofres públicos e aos cidadãos. A lei autoriza a **doação direta dos lotes aos beneficiários finais**, previamente selecionados e aprovados pelos agentes financeiros segundo os rigorosos critérios sociais do Programa Minha Casa Minha Vida e do Ser Família Habitação.

E-mail: [prefeitura@novaguarita.mt.gov.br](mailto:prefeitura@novaguarita.mt.gov.br) - Home page: [www.novaguarita.mt.gov.br](http://www.novaguarita.mt.gov.br)



# Estado de Mato Grosso

## Prefeitura Municipal de Nova Guarita

Para que a obra aconteça sem riscos ao município, concederemos o **Direito Real de Uso** temporário à construtora vencedora do chamamento público. Isso permitirá que a empresa utilize a área para constituir garantia (hipoteca) perante o banco financiador, viabilizando os recursos para levantar as casas. Adicionalmente, estruturamos um pacote de **isenções tributárias** (ISSQN, ITBI, IPTU e taxas) voltado exclusivamente para a obra, garantindo que o custo dessas moradias caiba no bolso das famílias de baixa renda, sendo expressamente proibido o repasse desses impostos isentos ao valor final pago pelo mutuário.

Trata-se de um projeto estruturado para gerar empregos na construção civil, aquecer a economia local e, acima de tudo, transformar a vida das famílias guaritenses com um lar seguro e definitivo.

## II. DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA NA LEI ORGÂNICA MUNICIPAL

A alienação e a concessão de uso de bens imóveis públicos exigem, de forma republicana, a autorização e o crivo deste Poder Legislativo. O projeto encontra amplo amparo na Lei Orgânica do Município (LOM) de Nova Guarita, que consagra o dever do município de efetivar o direito à moradia, conforme os seguintes dispositivos transcritos integralmente:

### a) Dever de promover a habitação:

**Art. 7º:** "É de competência administrativa comum do Município, da União e do Estado, observada a Lei Complementar Federal o exercício das seguintes medidas: (...) **VIII - Promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;**".

### b) Competência e Administração de Bens:

**Art. 6º:** "Ao Município compete prover a tudo quanto diga respeito ao peculiar interesse e ao bem estar de sua população cabendo - lhe, privativamente, dentre outras as seguintes atribuições: (...) **IX - Dispor sobre a administração, utilização e alienação dos bens públicos;**".

**Art. 60:** "Compete ao Prefeito, entre atribuições: (...) **XXII - Providenciar sobre administração dos Bens do Município e sua alienação na forma da lei;**".

### c) Da Necessária Autorização Legislativa para Alienação e Concessão:

**Art. 28:** "Compete à Câmara Municipal com a sanção do Prefeito, dispor sobre todas as matérias de competência do Município especialmente: (...) **VII - Autorizar a concessão de direito real de uso de Bens Municipais; (...) IX - Autorizar a alienação de Bens imóveis;**".

**Art. 89:** "A alienação de bens Municipais, subordinada a existência de

E-mail: [prefeitura@novaguarita.mt.gov.br](mailto:prefeitura@novaguarita.mt.gov.br) Home page: [www.novaguarita.mt.gov.br](http://www.novaguarita.mt.gov.br)



# Estado de Mato Grosso

## Prefeitura Municipal de Nova Guarita

*interesse público devidamente justificadas será sempre precedida da avaliação e obedecerá as seguintes normas:"*

**Art. 92:** "O uso de Bens Municipais por terceiros poderá ser feito mediante concessão ou permissão a título precário e por tempo determinado, conforme o interesse público a exigir com prévia autorização da Câmara.

**§ 1º** A Concessão de uso de bens públicos de uso especiais e dominiais dependerá de lei e concorrência e será feito mediante contrato, sob pena de nulidade do ato."

### III. DA FUNDAMENTAÇÃO NA NOVA LEI DE LICITAÇÕES (LEI FEDERAL Nº 14.133/2021)

Para materializar este empreendimento, o projeto de lei vale-se dos instrumentos modernos trazidos pela Nova Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021), que reconhece a urgência e o interesse público inerentes aos programas habitacionais de interesse social.

A lei federal exige avaliação prévia e autorização legislativa para a alienação de imóveis (requisitos cumpridos nesta minuta), mas traz uma salutar exceção ao processo licitatório tradicional (leilão) em prol da habitação popular, conforme reza o **Art. 76, inciso I, alínea "f"**:

*"Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:*

*I - tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de: (...)*

**f) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação e permissão de uso de bens imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente usados em programas de habitação ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgão ou entidade da Administração Pública;"**

Além disso, a autorização prevista em nossa minuta para que a construtora institua hipoteca sobre o lote visando obter o financiamento bancário para a obra possui guarida incontestável nos **§§ 6º e 7º do Art. 76 da Lei nº 14.133/2021**:

*"§ 6º A doação com encargo será licitada e de seu instrumento constarão, obrigatoriamente, os encargos, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de reversão, sob pena de nulidade do ato, dispensada a licitação em caso de*

E-mail: [prefeitura@novaguarita.mt.gov.br](mailto:prefeitura@novaguarita.mt.gov.br) | Site: [www.novaguarita.mt.gov.br](http://www.novaguarita.mt.gov.br)



# Estado de Mato Grosso

## Prefeitura Municipal de Nova Guarita

*"§ 7º Na hipótese do § 6º deste artigo, caso o donatário necessite oferecer o imóvel em garantia de financiamento, a cláusula de reversão e as demais obrigações serão garantidas por hipoteca em segundo grau em favor do doador."*

Toda a arquitetura jurídica deste projeto foi meticulosamente desenhada para proteger o erário municipal e garantir a efetivação da obra dentro dos rigores da Lei de Licitações.

#### **IV. DA CONSTITUCIONALIDADE, LEGALIDADE E REQUERIMENTO DE APROVAÇÃO**

Diante do exposto, resta cristalina a **constitucionalidade e a estrita legalidade** desta proposição. O Projeto de Lei atende perfeitamente aos princípios da administração pública, cumpre o rito de autorização exigido pela Lei Orgânica Municipal e ampara-se nas diretrizes federais de fomento à moradia e dispensa licitatória para fins sociais delineadas pela Lei nº 14.133/2021.

Acima da irretocável técnica jurídica que o embasa, este projeto atende ao princípio constitucional supremo da função social da propriedade e da erradicação da pobreza. A destinação do Lote 06 não poderia ser mais nobre: transformará uma área vazia no berço de novas famílias guaritenses.

Certo do compromisso desta Casa de Leis com o progresso social e econômico de Nova Guarita, submeto a presente matéria ao prudente crivo de Vossas Excelências, requerendo que o presente Projeto de Lei seja recebido, debatido e, dada a sua relevância e manifesto interesse público, **aprovado em sua integralidade**.