

Estado de Mato Grosso  
Prefeitura Municipal de Diamantino

CAMARA MUNICIPAL DE DIAMANTINO  
PROTOCOLO GERAL 353/2026  
Data: 17/04/2026 - Horário: 16:45  
Legislativo

## PROJETO DE LEI Nº 25/2026

**DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DE “PROGRAMA DE INCENTIVOS A PROJETOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL”, VINCULADO AOS PROGRAMAS DE HABITAÇÃO FEDERAL, ESTADUAL OU MUNICIPAL.**

### **CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º.** Fica instituído no Município de **DIAMANTINO/MT** o “Programa de Incentivos a Projetos Habitacionais de Interesse Social” vinculado aos Programas Habitacionais do Governo Federal, Estadual e/ou Municipal, com o objetivo de conceder os incentivos definidos nesta Lei, destinados às pessoas físicas ou jurídicas que promoverem ou patrocinarem a construção de conjuntos habitacionais ou loteamentos de interesse social vinculados a construção de unidades habitacionais, inclusive pela modalidade de Incorporação de Casas, destinados a população com renda familiar incluídos nas Faixas Urbanas I e II do Programa Minha Casa Minha Vida ou por outro que vier substituí-lo ou complementá-lo.

**Parágrafo único.** Considera-se conjuntos habitacionais ou loteamentos de interesse social vinculados a construção de unidades habitacionais, aqueles enquadrados aos programas de habitação federal, estadual ou municipal, objetivado a atender demandas de unidades habitacionais de baixo custo, visando reduzir o déficit habitacional no município e dar acesso a moradia digna, atendendo população de baixa renda.

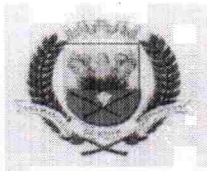
### **CAPÍTULO II DOS INCENTIVOS DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL**

**Art. 2º.** Os empreendimentos de interesse social, destinados à produção de unidades habitacionais que estejam vinculados aos programas habitacionais nos termos desta Lei, receberão os seguintes incentivos:

§ 1º. Isenção tributária relativa à incidência dos seguintes tributos:

**I** – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso “*intervivos*” (ITBI), incidente sobre primeira aquisição imobiliária integrante do Programa Habitacional;

**II** - Imposto sobre Propriedade Predial Territorial Urbana – IPTU, para os imóveis integrantes do programa habitacional, compreendendo a fase de aprovação do empreendimento perante a municipalidade, a construção do empreendimento, até a emissão do HABITE-SE das unidades habitacionais;



**Estado de Mato Grosso**  
**Prefeitura Municipal de Diamantino**

**III** – Imposto sobre Prestação de Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) incidente sobre os serviços tomados relacionados à construção, empreitada e subempreitada, subitens de serviço 7.02 e 7.05, para implantação de parcelamento do solo e/ou execução de unidades residenciais unifamiliares ou multifamiliares, e desde que realizados no próprio local da obra ou com estas diretamente relacionados, findando o benefício fiscal tributário quando da respectiva conclusão do empreendimento ou HABITE-SE, salvo se houver emissão de documento fiscal, em até 03 (três) meses posterior, relacionada diretamente ao empreendimento;

§ 2º. Com exceção ao inciso I, do §1º, acima, as isenções previstas nesta Lei abrangem o período compreendido entre a data de protocolo do pedido de diretrizes municipais do empreendimento (ou documento de caráter similar) até a data da expedição do HABITE-SE das unidades habitacionais.

§ 3º. Isenção do pagamento das taxas, protocolos e emolumentos relativos à:

**I** - Aprovação do projeto do loteamento e/ou incorporação imobiliária, inclusive de condomínio horizontal ou vertical, bem como incorporação de casas isoladas ou geminadas;

**II** - Expedição de alvarás;

**III** - Expedição do “HABITE-SE”;

**IV** - Aprovação dos projetos complementares pelas Secretarias e demais departamentos municipais competentes, inclusive autarquias de água e esgoto, especificadamente e exclusivamente, sobre os empreendimentos enquadrados nesta Lei.

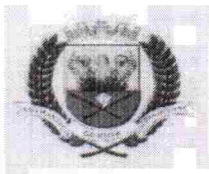
§ 4º. Em caso de desistência da implantação do empreendimento, haverá o cancelamento automático de todos os benefícios concedidos com base nesta Lei.

§ 5º. As isenções relativas aos adquirentes serão reconhecidas de ofício e concedidas automaticamente pela Prefeitura, as demais isenções deverão ser expressamente requeridas pelos interessados.

**Art. 3º.** Poderá o empreendimento de interesse social de que trata esta Lei, destinar até 25% (vinte e cinco por cento) dos lotes do empreendimento, com ou sem unidades habitacionais edificadas, para comércio e/ou famílias com renda familiar contida na Faixa Urbana III do Programa Minha Casa Minha Vida.

**Parágrafo Único.** Na hipótese deste *caput*, os imóveis farão jus aos incentivos contidos nos itens II e III do §1º no Art.3º.

**Art. 4º.** O processo de aprovação dos empreendimentos de interesse social vinculados a esta lei, inclusive licenciamentos ambientais no âmbito municipal, terão tramitação preferencial neste município.



### **CAPÍTULO III DOS CRITÉRIOS URBANÍSTICOS E ARQUITETÔNICOS**

**Art. 5º.** Aplicam-se aos projetos dos Empreendimentos de interesse social de que trata essa lei os seguintes critérios específicos urbanísticos e arquitetônicos:

**I** – Lote mínimo de 160,00 m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 8,00 (oito metros).

**II** – Recuo frontal mínimo de 3,00 m e recuo lateral mínimo de 1,50 m quando houver aberturas voltadas para a divisa. Para paredes cegas, o recuo lateral não será exigido.

**II** - As vias locais do loteamento deverão compreender uma caixa de rua com a largura mínima de 12 (doze) metros, sendo:

a) Pista de rolamento com largura mínima de 8,00 (oito) metros;

b) Passeio com largura mínima de 2,0 (dois) metros;

**III** - Extensão máxima de quadra 400 (quatrocentos) metros, admitindo-se apenas a interrupção por vias exclusivas de pedestres e calçadas.

**IV** – Os passeios públicos deverão atender às normas da ABNT no que se refere às condições de acesso, inclinações, dimensões e usos.

A implantação de piso tátil, para os empreendimentos de interesse social, será exigida exclusivamente nas rampas de acesso aos passeios públicos.

**V**- As casas e/ou apartamentos dos empreendimentos de interesse social deverão contemplar no mínimo a metragem de 42 m<sup>2</sup> (quarenta e dois metros quadrados).

**VI** – Para os projetos que se enquadrem nos requisitos desta Lei, a definição das áreas mínimas e das dimensões de cada compartimento, bem como das aberturas destinadas à iluminação, ventilação e insolação, seguirá conforme os seguintes critérios:

a) A área destinada à iluminação natural dos ambientes deverá ser igual ou superior a 1/8 (um oitavo) da área do respectivo piso, e a área destinada à ventilação natural deverá ser igual ou superior a 1/16 (um dezesseis avos) da área do piso.

b) Os dormitórios deverão ter áreas mínima de 6,00 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados), com uma dimensão mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

c) As salas de estar, salas de jantar e compartimentos de permanência prolongada, não poderão ter menos de 9,00 m<sup>2</sup> (nove metros quadrados) e dimensão menor que 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros).

d) As cozinhas não poderão ter menos de 4,00 m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados), nem dimensão menor que 1,50 m (um metro e cinquenta).

e) As áreas de serviço deverão ter uma área mínima de 1,00 m<sup>2</sup> (um metro quadrado) e dimensão mínima de 0,50 m (cinquenta centímetros).

f) Os banheiros que contiverem lavatório, vaso sanitário e chuveiro, deverão ter uma área mínima de 2,30 m<sup>2</sup> (dois metros e trinta centímetros quadrados) e dimensão mínima de 1,30 m (um metro e trinta centímetros).



**Estado de Mato Grosso**  
**Prefeitura Municipal de Diamantino**

VII – O pé-direito mínimo aplicável para habitações de interesse social conforme Norma de Desempenho NBR 15575 será de 2,50m para ambientes de uso prolongado e 2,30m para ambientes como (banheiro, copa, área de serviço).

**Art. 6º.** Fica dispensada a exigência de instalação prévia de lixeiras em frente aos lotes no âmbito da implantação do empreendimento. A instalação e manutenção de recipientes para acondicionamento de resíduos sólidos constituem responsabilidade do gerador, devendo atender às diretrizes e regulamentações do serviço público de limpeza urbana do Município.

**Art. 7º.** No quadro de área do loteamento, visando a implantação de unidades habitacionais, será permitido os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, observado os seguintes coeficientes:

**I - 5%** (cinco por cento) da área da gleba, para área institucional com a finalidade de instalação de equipamentos comunitários / fins sociais;

**II - 10%** (dez por cento) da área da gleba para áreas verdes;

§ 1º. Para o cálculo das áreas verdes, poderão ser computados 5% (cinco por cento) das áreas em APP, devendo o restante se localizar fora das APP, de forma a completar o mínimo exigido de 10% do total de áreas verdes do loteamento.

§ 2º. As áreas de uso público destinadas a equipamentos e comunitários ou áreas verdes, não poderão ter sua função alterada pelo loteador ou pelo Poder Público municipal a partir da aprovação do parcelamento, salvo na ocorrência das hipóteses previstas na legislação federal.

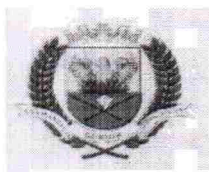
§ 3º. Nas áreas verdes será permitida a implantação de equipamentos de lazer de uso público, tais como praças, observadas as diretrizes urbanísticas e ambientais aplicáveis.

#### **CAPÍTULO IV** **DA SUBVENÇÃO MUNICIPAL**

**Art. 8º.** O empreendimento de interesse social de que trata esta Lei poderá receber subvenção composta por recursos financeiros e/ou bens e/ou serviços, a ser concedido as pessoas físicas, adquirentes das unidades habitacionais ou jurídicas, nos termos do art. 1º desta Lei, com o objetivo de proporcionar o desenvolvimento econômico do município, a promoção do direito à moradia, a geração de emprego e renda, a melhoria das condições de habitabilidade e a qualificação dos espaços urbanos.

§ 1º A subvenção municipal será financiada com recursos do Fundo Municipal de Habitação, recursos de emendas parlamentares, repasses de outros entes federativos ou internacionais e quaisquer outras formas pertinentes à sua implantação e serão aplicados nos programas habitacionais para imóveis novos ou em execução;

§ 2º A subvenção poderá ser concedida de forma cumulativa com outros subsídios ou benefícios concedidos aos mesmos destinatários, independentemente de sua natureza, no âmbito de



**Estado de Mato Grosso**  
**Prefeitura Municipal de Diamantino**

programas habitacionais da União e do Estado de Mato Grosso, desde que sejam concedidas na mesma intervenção ou empreendimento.

§ 3º A subvenção financeira poderá ser cumulativa a outras subvenções em forma de bens e/ou serviços, desde que as mesmas sejam concedidas no mesmo empreendimento.

§ 4º Os valores a serem concedidos, por uma única vez, a título de subvenção financeira será de até R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por unidade habitacional e será concedido de acordo com a renda familiar mensal, nos seguintes valores:

**I** - Para famílias enquadradas na Faixa Urbana I, o aporte relativo ao subsídio será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais);

**II** - Para famílias enquadradas na Faixa Urbana II, o aporte relativo ao subsídio será de R\$ 6.000,00 (seis mil reais);

§ 5º O instrumento contratual a ser celebrado com a empreendedora responsável pelo empreendimento e o adquirente deverá conter autorização expressa para que o valor do subsídio seja depositado diretamente em conta de titularidade da empreendedora.

**Art. 9º.** Ficam excluídos do benefício os mutuários que:

**I** - Forem proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários de outro imóvel residencial;

**II** - Já terem sido contemplados, em caráter definitivo, por programas habitacionais públicos;

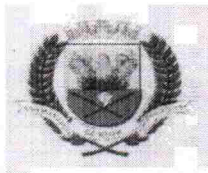
**III** - Famílias com renda familiar enquadradas na Faixa Urbana III do Programa Minha Casa Minha Vida.

**Art. 10º.** O pagamento da subvenção financeira destinada ao adquirente será concedido à empresa empreendedora até o 10º dia do mês subsequente ao fechamento das vendas do mês mediante despacho proferido pela Secretaria da Fazenda.

§ 1º. A empreendedora terá até o dia 20 de cada mês para envio dos contratos formalizados com os adquirentes juntamente com o espelho da proposta (Caixa Econômica Federal) para análise e emissão do despacho concessor.

**Art. 11.** Caso haja a necessidade de substituição de algum mutuário no decorrer das avaliações o valor aportado a título de subsídio ao mutuário que foi desclassificado deverá ser ressarcido a Secretaria da Fazenda, abatido se for o caso, do aporte a ser feito ao novo adquirente da unidade habitacional.

**CAPÍTULO IV-A**  
**DO IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO DOS INCENTIVOS E**  
**SUBVENÇÕES**



**Estado de Mato Grosso**  
**Prefeitura Municipal de Diamantino**

**Art. 12.** A concessão de incentivos fiscais, tributários, financeiros, administrativos, bem como de subvenções sob a forma de aporte financeiro, bens ou serviços, previstos nesta Lei, ficará condicionada à prévia apuração do impacto orçamentário-financeiro, a ser realizada individualmente por empreendimento, após a apresentação do respectivo projeto, nos termos dos arts. 14 e 16 da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal).

§ 1º A apuração do impacto orçamentário-financeiro deverá considerar, no mínimo:

- I – o número de unidades habitacionais;
- II – o valor estimado do empreendimento e das obras;
- III – o prazo de execução;
- IV – os tributos, taxas e demais receitas objeto de isenção ou incentivo;
- V – os valores de eventual subvenção financeira, bens ou serviços a serem concedidos;
- VI – as fontes de custeio correspondentes.

§ 2º O estudo de impacto deverá demonstrar, de forma expressa, a compatibilidade da concessão dos benefícios com:

- I – as metas fiscais vigentes;
- II – o equilíbrio das contas públicas;
- III – a capacidade financeira do Município no exercício correspondente.

§ 3º Os incentivos e subvenções previstos nesta Lei não serão concedidos automaticamente, dependendo de:

- I – comprovação de viabilidade fiscal e orçamentária do empreendimento;
- II – existência de dotação orçamentária suficiente;
- III – manifestação técnica favorável dos órgãos competentes das áreas de planejamento, fazenda e contabilidade.

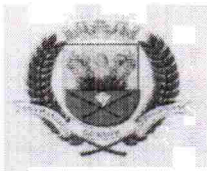
§ 4º A aprovação do enquadramento do empreendimento no programa não gera direito adquirido à concessão de incentivos ou subvenções, os quais ficarão condicionados ao atendimento integral das exigências deste artigo.

§ 5º O Poder Executivo regulamentará os procedimentos, critérios técnicos, documentos e metodologias necessários à apuração do impacto orçamentário-financeiro.

## **CAPÍTULO V** **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 13.** Nos casos de empreendimentos a serem financiados pela Caixa Econômica Federal - CEF ou outra instituição para a finalidade de habitação, mediante apresentação de carta de enquadramento ao programa habitacional municipal, fica o empreendedor autorizado a prestar a garantia das obras de infraestrutura do empreendimento através do seguro garantia, ficando liberado de caução os lotes do empreendimento.

**Parágrafo Único.** O seguro garantia deverá contemplar o valor total das obras e serviços de infraestrutura de acordo com o prazo do cronograma físico-financeiro aprovado pela municipalidade.



**Estado de Mato Grosso**  
**Prefeitura Municipal de Diamantino**

**Art. 14.** Para os empreendimentos de interesse social de que trata esta lei, poderá ser expedido HABITE-SE E O TERMO DE RECEBIMENTO DA INFRAESTRUTURA PARCIAL, mediante apresentação do croqui indicando as unidades objeto da solicitação.

**Art. 15.** Todos os empreendimentos protocolizados e em tramitação na data de publicação desta Lei poderão gozar dos benefícios dela, mediante a solicitação de enquadramento através de requerimento específico apresentado pelo empreendedor.

**Parágrafo Único.** O enquadramento dos empreendimentos em tramitação não dará direito a isenção de taxas e despesas já recolhidas.

**Art. 16.** Após o registro do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, fica autorizada a comercialização das unidades imobiliárias, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**Art. 17.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Diamantino/MT, 17 de abril de 2026.

**FRANCISCO FERREIRA MENDES**  
Assinado de forma digital por  
FRANCISCO FERREIRA MENDES  
JUNIOR:39787435153  
Dados: 2026.04.17 16:35:48  
-04'00"

**FRANCISCO FERREIRA MENDES JÚNIOR**  
**Prefeito Municipal**



Estado de Mato Grosso  
Prefeitura Municipal de Diamantino

### **MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 25/2026**

Senhor Presidente,  
Senhores Vereadores,

Submeto à elevada apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa o presente Projeto de Lei que dispõe sobre a criação do Programa de Incentivos a Projetos Habitacionais de Interesse Social no Município de Diamantino/MT.

A presente proposição tem como finalidade instituir um conjunto de mecanismos de incentivo voltados à ampliação da oferta de moradias destinadas à população de baixa renda, especialmente aquelas enquadradas nas Faixas Urbanas I e II dos programas habitacionais, como o Programa Minha Casa Minha Vida ou outros que venham a substituí-lo ou complementá-lo.

O Município de Diamantino, a exemplo de diversas cidades brasileiras, enfrenta desafios relacionados ao déficit habitacional, o que impacta diretamente a qualidade de vida da população, o ordenamento urbano e o desenvolvimento social. Nesse contexto, o presente projeto busca fomentar a participação da iniciativa privada na produção de habitações de interesse social, mediante a concessão de incentivos fiscais, administrativos e financeiros, criando um ambiente mais atrativo e viável para investimentos no setor.

Dentre as medidas propostas, destacam-se:

- a concessão de isenções tributárias relativas a tributos municipais incidentes sobre os empreendimentos habitacionais;
- a dispensa de taxas e emolumentos administrativos, reduzindo custos operacionais;
- a tramitação prioritária dos processos de aprovação dos projetos;
- a possibilidade de subvenção financeira direta às famílias beneficiárias, contribuindo para o acesso à moradia digna;
- a definição de critérios urbanísticos e arquitetônicos compatíveis com a realidade dos empreendimentos de interesse social.

Importante ressaltar que o projeto observa rigorosamente os princípios da responsabilidade fiscal, condicionando a concessão dos incentivos e subvenções à prévia análise de impacto orçamentário-financeiro, em conformidade com a Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), garantindo, assim, o equilíbrio das contas públicas e a sustentabilidade das políticas implementadas.

Ademais, a proposta promove não apenas o acesso à moradia, mas também estimula o desenvolvimento econômico local, com geração de empregos, incremento da atividade da construção civil e melhoria da infraestrutura urbana do município.

Dessa forma, trata-se de medida de relevante interesse público, alinhada às políticas habitacionais nacionais e aos objetivos de desenvolvimento social e urbano de Diamantino.



**Estado de Mato Grosso**  
**Prefeitura Municipal de Diamantino**

Diante do exposto, conto com o apoio dos Nobres Vereadores para a aprovação do presente Projeto de Lei.

Atenciosamente,

**FRANCISCO FERREIRA**  
**MENDES**  
**JUNIOR:39787435153**

Assinado de forma digital por  
FRANCISCO FERREIRA MENDES  
JUNIOR:39787435153  
Dados: 2026.04.17 16:36:19  
-04'00'

**FRANCISCO FERREIRA MENDES JÚNIOR**  
**Prefeito Municipal de Diamantino/MT**