



PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
GABINETE DO VEREADOR LÉO FRANÇA

LIDO

EM: ___ / ___ / ___

2º SECRETÁRIO

PROJETO DE LEI
PROTOCOLO LEGISLATIVO
PROCESSO Nº 1690/2025

INSTITUI O PROGRAMA ADOTE UM
CASARÃO NO MUNICÍPIO DE
PETRÓPOLIS, PARA INCENTIVAR A
RECUPERAÇÃO, CONSERVAÇÃO E USO
SUSTENTÁVEL DE IMÓVEIS HISTÓRICOS,
E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º Fica instituído o Programa "Adote um Casarão" no âmbito do Município de Petrópolis, com o objetivo de promover a preservação, revitalização e utilização sustentável de imóveis históricos e culturais localizados em áreas de interesse público.

Art. 2º O programa tem como finalidade:

- I – Garantir a preservação do patrimônio histórico e cultural da cidade;
- II – Requalificar e dar novo uso a imóveis em estado de abandono ou subutilização;
- III – Fomentar o turismo, a cultura e o empreendedorismo local;
- IV – Incentivar o desenvolvimento sustentável e a revitalização de áreas urbanas históricas.

Art. 3º São elegíveis ao programa:

- I – Imóveis tombados ou inscritos como patrimônio histórico municipal, estadual ou federal;
- II – Imóveis de interesse cultural ou arquitetônico localizados em áreas delimitadas pelo município;
- III – Imóveis desocupados ou em estado de abandono, conforme comprovação de laudo técnico emitido pela Prefeitura.

Art. 4º Poderão aderir ao programa:

- I – O município, como proprietário e como gestor e fiscalizador do programa.
- II – Pessoas físicas ou jurídicas interessadas na adoção de imóveis, denominadas "adotantes";
- III – Proprietários de imóveis interessados em firmar parcerias para a recuperação e uso do bem.

Art. 5º As parcerias serão formalizadas por meio de contrato tripartite entre o município, o proprietário e o adotante, contendo, no mínimo:

- I – Identificação do imóvel, incluindo laudo técnico de avaliação;
- II – Plano de intervenção e uso do imóvel, apresentado pelo adotante e aprovado pelo município;
- III – Prazo de vigência do contrato, garantido ao adotante o direito de uso exclusivo por período de até 20 (vinte) anos, renovável mediante acordo entre as partes;
- IV – Regras para a conservação e manutenção do imóvel, incluindo periodicidade de vistorias pelo município;
- V – Definição de contrapartidas para o adotante, como isenção de taxas e

autorização para exploração econômica do imóvel, respeitando sua finalidade cultural e histórica;

VI – Cláusulas que garantam segurança jurídica para o adotante e proprietário, especialmente em casos de rescisão ou interrupção do contrato;

Art. 6º Da responsabilidade das partes:

§1º - O município deverá:

- I - Disponibilizar informações sobre os imóveis cadastrados no programa;
- II - Oferecer suporte técnico para elaboração dos planos de intervenção e acompanhar a execução das obras;
- III - Fiscalizar o cumprimento dos contratos e aplicar sanções em caso de descumprimento;
- IV - Garantir a transparência e publicidade dos contratos firmados no âmbito do programa, disponibilizando os contratos no portal de transparência.

§2º – O adotante deverá:

- I - Executar as obras de recuperação conforme aprovado pelo município e órgãos de preservação;
- II - Garantir a conservação do imóvel durante o período de uso;
- III - Respeitar a destinação histórica e cultural do imóvel;
- IV - Cumprir as contrapartidas definidas no contrato, como a abertura do imóvel para visitas ou eventos culturais, se aplicável.

§3º – O proprietário deverá:

- I - Autorizar formalmente a adesão ao programa;
- II - Participar das negociações contratuais e respeitar as condições acordadas;
- III - Permitir o acesso do município e do adotante para realização de vistorias e intervenções necessárias.

Art. 7º Os adotantes terão direito aos seguintes incentivos:

- I – Isenção de IPTU e outras taxas municipais incidentes sobre o imóvel durante a vigência do contrato;
- II – Prioridade no acesso a linhas de crédito específicas para recuperação de bens históricos;
- III – Uso do imóvel para fins culturais, sociais, educacionais ou econômicos, desde que compatíveis com sua preservação.

Art. 8º Para dar gestão e transparência, o município criará um cadastro público dos imóveis disponíveis para adoção, incluindo:

- I - Localização, características e situação jurídica dos imóveis;
- II - Critérios de seleção de adotantes;
- III - Acompanhamento da execução das obras e do uso dos imóveis.

Parágrafo Único: O município publicará relatórios periódicos sobre o andamento do programa, garantindo a transparência dos resultados obtidos.

Art. 9º O contrato poderá ser rescindido por qualquer das partes, desde que não descumpra nenhuma cláusula contratual, mediante justificativa formal e aviso prévio de 90 (noventa) dias.

§1º - Em caso de descumprimento contratual por parte do adotante, o município poderá aplicar sanções, incluindo a revogação de incentivos e a retomada do imóvel.

§2º - Caso o proprietário do imóvel desista do contrato após o início das obras e dos investimentos realizados pelo adotante, deverá restituir integralmente os valores investidos pelo adotante, acrescidos de correção monetária e indenização por perdas e danos, conforme avaliação do município.

§3º - O proprietário que descumprir os termos acordados estará sujeito a multa administrativa, correspondente a até 20% (vinte por cento) do valor venal do imóvel, além de outras penalidades judicialmente cabíveis.

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

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei, que institui o Programa "Adote um Casarão" no município de Petrópolis é uma iniciativa necessária para enfrentar o abandono e a degradação de imóveis históricos e de interesse cultural, ao mesmo tempo que promove a revitalização urbana e a valorização do patrimônio arquitetônico da nossa cidade.

Casarões e imóveis históricos são símbolos da memória coletiva e da identidade cultural do município. Contudo, muitos desses imóveis encontram-

se em estado de abandono, gerando prejuízos para a sociedade, como insegurança, proliferação de pragas, desvalorização imobiliária e descaracterização do ambiente urbano.

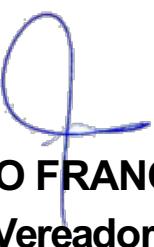
O Programa "Adote um Casarão" busca estabelecer um mecanismo eficiente e seguro de parceria entre o poder público, proprietários e interessados em adotar esses imóveis. Inspirado em experiências bem-sucedidas, como o programa desenvolvido no Centro Histórico de São Luís (MA), esta proposta oferece benefícios concretos para todas as partes envolvidas, com foco na preservação do patrimônio e no cumprimento da função social da propriedade.

Os proprietários que aderirem ao programa poderão firmar contratos de cessão de uso, garantindo a preservação de seus imóveis e isenção de tributos municipais. Por sua vez, os adotantes terão segurança jurídica e incentivos, como a possibilidade de uso econômico do imóvel, viabilizando a recuperação do bem com retorno financeiro ou social. Esse modelo assegura que os imóveis sejam restaurados e utilizados de forma sustentável, beneficiando tanto os investidores quanto o município.

Além disso, o projeto promove o desenvolvimento socioeconômico, ao incentivar a ocupação desses casarões com atividades culturais, educacionais, comerciais e turísticas. A iniciativa contribui para a geração de emprego e renda, atrai novos investimentos e fortalece o turismo, valorizando ainda mais a identidade cultural da nossa cidade.

Do ponto de vista legal, o programa reforça o compromisso do município com o cumprimento da função social da propriedade, prevista na Constituição Federal. Propriedades abandonadas ou subutilizadas representam uma violação desse princípio e demandam soluções que conciliem os interesses privados e coletivos.

Sala das Sessões, Sexta - feira, 17 de janeiro de 2025



LÉO FRANÇA
Vereador