



PARECER JURÍDICO Nº 171/2025

MATÉRIA: PROJETO DE LEI Nº 2.387/2025

SÚMULA: “ALTERA DISPOSITIVO DA LEI MUNICIPAL nº 1.527/2006, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

AUTORIA: EXECUTIVO MUNICIPAL.

I- DA CONSULTA E O SEU OBJETO

**Senhor Presidente:
Senhores Vereadores:**

Foi submetido a esta Secretaria Jurídica para manifestação técnico-jurídica o Projeto de Lei nº 2.387/2025 de 12 de dezembro de 2025, de autoria do executivo municipal, o qual visa à isenção ao pagamento do IPTU para imóveis rurais que se incorporarem ao Perímetro Urbano com o fim específico de implantação de loteamentos urbanos, e traz em seu bojo o seguinte pronunciamento:

“(…) **Art. 1.º**- Fica alterado o artigo 52-A e parágrafos na Lei Municipal nº 1.527/2006, com a seguinte redação:

“Art. 52-A- Os imóveis rurais que se incorporarem ao Perímetro Urbano com fim específico de implantação de loteamentos urbanos previstos pela Lei Federal nº 6.766/79, bem como os realizados na forma do artigo 8º, a), da Lei Federal nº 4.591/64 c/c artigo 3º do Decreto-Lei nº 271/67, farão jus à isenção de 03 (três) anos do IPTU, contados da edição do decreto de aprovação.

§ 1.º- A isenção prevista no caput se dará tão somente para os lotes que permanecerem em propriedade do loteador.

§ 2.º- Os responsáveis legais pelos loteamentos deverão apresentar mensalmente relatório de vendas de terrenos, sob pena de aplicação de multa de 50 UPFM's por cada lote não informado, detectado pela fiscalização.

 **Página 1**



§ 3.º - Para fazer jus ao benefício descrito no caput do presente artigo os imóveis deverão estar devidamente cadastrados no Cadastro Imobiliário Urbano, devendo ser cancelado o respectivo cadastro rural.

Art. 2.º - Fica o Poder Executivo autorizado a proceder a reedição da Lei Municipal 1.527/2006 com as alterações ora previstas.

Art. 3.º - A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 4.º - Revogam-se as disposições em contrário. (...)."

II- DA JUSTIFICATIVA

O referido Projeto oriundo do Executivo Municipal tem por objetivo a isenção ao pagamento do IPTU para imóveis rurais que se incorporarem ao Perímetro Urbano com o fim específico de implantação de loteamentos urbanos.

Na Justificativa fundamenta a necessidade e importância do respectivo projeto, senão vejamos:

"(...) O presente projeto de Lei, visa conceder benefício fiscal referente isenção do tributo IPTU para novos loteamentos e condomínios horizontais de lotes a serem instalados em nossa cidade exclusivamente para os imóveis rurais que se incorporarem ao Perímetro Urbano com fim específico de implantação de loteamentos urbanos.

O constante crescimento de nossa urbe, exige do Município uma forma de fomentar e atrair investidores imobiliários para nossa região, visando implantação de empreendimentos imobiliários sob a forma de loteamentos e condomínio horizontal de lotes, em Alta Floresta – MT.

O investimento necessário para implantação deste tipo de empreendimento é consideravelmente alto, o que em certas ocasiões podem inviabilizar a sua concretização. Projetos de Lei, concedendo benefícios fiscais, como o presente, irão atrair investidores imobiliários para Alta Floresta, já que referido benefício, ao menos ameniza a carga tributária incidente sobre empreendimentos imobiliários sob a forma de condomínio horizontal e novos loteamentos.

O interesse público que circunda o tema é evidente, já que diversos empresários do ramo imobiliário, poderão se interessar ainda mais em investir em nossa cidade, que como é de conhecimento de todos, vive um momento de grande desenvolvimento. O presente Projeto de Lei tornará Alta Floresta, uma ótima possibilidade de investimento para os empresários do ramo imobiliário, notadamente no que se refere a implantação de condomínios horizontais e novos loteamentos.

Importante destacar que a isenção do IPTU recairá tão somente nos lotes que permanecerem sob a propriedade do loteador, ou seja, somente os lotes não negociados farão jus à isenção. A partir do momento em que tais lotes forem vendidos a terceiros, o tributo municipal passará a incidir normalmente. Frisa-se ainda que



farão jus á isenção tão somente empreendimentos imobiliários localizados em áreas rurais que sejam incorporadas ao Perímetro urbano, visando expansão de nossa cidade.

Diante do exposto, encaminhamos o presente Projeto de Lei a esta Egrégia Casa Legislativa, e solicitamos aos Nobres Edis, que a matéria ora encaminhada, seja analisada e estudada, e obtenha deliberação favorável em sua íntegra.(...)”

O presente parecer tem por objetivo analisar a conformidade do Projeto de Lei com a legislação vigente, bem como verificar o atendimento aos requisitos formais e materiais necessários para sua validade.

Após a exposição dos fundamentos e justificativas apresentados na proposta, passa-se à análise jurídica da matéria.

É o sucinto relatório.

Estudada a matéria, passemos a análise jurídica.

III- DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

- **Competência Legislativa:**

O Projeto de Lei em análise tem como objetivo alterar o art. 52-A da Lei Municipal nº 1.527/2006, a fim de fazer jus à isenção de 03 (três) anos para o pagamento de IPTU. Isso porque, atualmente a disposição legislativa estabelece o período de 01 (um) ano.

Sustenta que o benefício fiscal de isenção do IPTU para os novos loteamentos e condomínios horizontais a serem instalados, serve para fomentar e atrair investidores imobiliários para a Cidade.

Afirma que o interesse público está substanciado, eis que o Município está em fase de desenvolvimento e será uma ótima possibilidade de investimento para empresários do ramo imobiliário.

A isenção proposta será para os lotes que permanecerem sob a propriedade do loteador, ou seja, somente os lotes que não estiverem em negociação serão isentos. Porém, ao serem vendidos para terceiros, haverá tributação do lote.



O Município tem competência para legislar sobre assuntos de interesse local, conforme preceitua o artigo 30, inciso I, da Constituição Federal de 1988.

De igual maneira é o artigo 18, inciso I, da Lei Orgânica do Município, *in verbis*:

Art. 18 . Compete ao município prover a tudo que respeite ao seu interesse e ao bem-estar de sua população, cabendo-lhe, em especial:

I – legislar sobre assuntos de interesse local;

Apesar da generalidade que pode advir da expressão assuntos de interesse local, percebe-se, nesse caso, que o preceito constitucional se enquadra no assunto debatido, uma vez que o interesse local não é caracterizado pela exclusividade do interesse, mas sim pela sua predominância.

Nesse sentido é a doutrina do jurista, Roque Antonio Carraza, em sua obra, Curso de direito constitucional tributário. São Paulo. Malheiros. 19 ed. 2004, p. 158, *in verbis*:

“Interesse local” não quer dizer privativo, mas simplesmente local, ou seja, aquele que se refere de forma imediata às necessidades e anseios da esfera municipal, mesmo que, de alguma forma, reflita sobre necessidades gerais do Estado Membro ou do país”.

Por todo exposto, verifica-se que o Projeto de Lei tem como objetivo fazer isenção do IPTU por 03 (três) anos, para os imóveis rurais que se incorporarem ao perímetro urbano com o fim específico de implantação de loteamento urbano.

A Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal) estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal, impondo limites e condições para a criação de despesas e concessão de benefícios tributários.

A matéria versa sobre renúncia de receita pelo Poder Executivo ocorre quando o governo deixa de arrecadar, total ou parcialmente, receitas que legalmente poderia cobrar, normalmente com o objetivo de alcançar finalidades econômicas, sociais ou políticas públicas.

No Projeto apresentado o Município pretender a renúncia no tocante ao IPTU de loteamentos, pelo período de 03 (três) anos, a fim de atrair investidores do ramo imobiliários para o Município. Logo, sua finalidade é estimular o crescimento econômico e atrair investimentos para o Município.

 **Página 4**

- **Lei de Responsabilidade Fiscal:**

Nos termos do art. 14 da LRF, a concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária que implique renúncia de receita somente poderá ocorrer se atendidas, cumulativamente, determinadas exigências legais.

Art. 14. A concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita deverá estar acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, atender ao disposto na lei de diretrizes orçamentárias e a pelo menos uma das seguintes condições:

I - demonstração pelo proponente de que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária, na forma do art. 12, e de que não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo próprio da lei de diretrizes orçamentárias;

II - estar acompanhada de medidas de compensação, no período mencionado no *caput*, por meio do aumento de receita, proveniente da elevação de alíquotas, ampliação da base de cálculo, majoração ou criação de tributo ou contribuição.

No caso em análise, verifica-se que o Projeto de Lei não está acompanhado de medidas de compensação ou demonstração que a renúncia está considerada na estimativa da Lei Orçamentária, bem como não afetará as metas e resultados fiscais previstas para os anos seguintes.

- a) **Inexiste estimativa do impacto orçamentário-financeiro**, impedindo a avaliação dos efeitos da medida sobre o equilíbrio fiscal;
- b) **Não há demonstração de compatibilidade com a Lei Orçamentária Anual e com as metas fiscais da LDO**, em afronta direta aos arts. 12 e 14 da LRF;
- c) **Não foram apresentadas medidas de compensação**, condição indispensável quando a renúncia não está previamente considerada na estimativa de receita.

Vê-se, portanto, a importância de que tais dispositivos sejam expressamente contemplados no Projeto de Lei, de modo a assegurar conformidade com a legislação federal vigente e maior transparência na contratação e execução dos serviços públicos concedidos.


Página 5



IV- CONCLUSÃO

Diante do exposto e das justificativas apresentadas pelo autor da propositura, verifica-se que o Projeto de Lei, pode ser aprimorado mediante a inclusão do que dispõe a Lei de Responsabilidade Fiscal.

Nesse sentido, sugere-se a observação dos requisitos obrigatórios previstos no art. 14 da Lei Complementar nº 101/2000, para (a) realização de estimativa de impacto orçamentário-financeiro; (b) demonstração de compatibilidade com a Lei Orçamentária Anual e as metas fiscais da LDO; (c) Apresentar as medidas de compensação adotada.

Ademais, esta Secretaria Jurídica, opina favoravelmente à tramitação e votação da presente propositura, ressaltando que o mérito deve ser submetido à apreciação do Plenário desta Casa Legislativa, observadas as formalidades legais e regimentais.


Todo o exposto trata-se de um parecer opinativo, ou seja, tem caráter técnico-opinativo que não impede a tramitação, não vincula as comissões permanentes, nem tão pouco reflete o pensamento dos Edis.

Nesta assentada, deve-se salientar que a presente manifestação tomou por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, carreados aos autos do procedimento administrativo em epígrafe.

O quórum para deliberação pelo Plenário desta Casa de Leis é de dois terços dos membros da Câmara, conforme preceitua o artigo 176, alínea h do Regimento Interno da Câmara Municipal de Alta Floresta/MT.

Salvo melhor juízo, esse é o parecer.

Alta Floresta – MT, 15 de dezembro de 2025.


Lilyan M. da S. Nascimento
OAB/MT 33.646
Assistente Jurídica