




Lido em 29 SET/2025


Responsável

CÂMARA MUNICIPAL DE ALTA FLORESTA
Aprovado em 29 discussão e votação
na Sessão ORDINÁRIA

33 de 29 SET 2025

Mesa Diretora

INDICAÇÃO Nº 509/2025

Autoria: Vereador Presidente Francisco Ailton dos Santos e demais vereadores signatários.

SÚMULA: O Vereador que a esta subscreve, com **adesão dos vereadores signatários**, no uso da atribuição que lhe confere o artigo 157, combinado com o § 1º do artigo 158, do Regimento Interno, **INDICA** ao Prefeito Municipal Valdemar Gamba, com cópia à Secretaria Municipal de Fazenda e a Direção de Arrecadação, após apreciação e aquiescência do soberano Plenário, **a necessidade de revisar e aperfeiçoar o artigo 52-A da Lei Municipal nº 1.527/2006 (Código Tributário Municipal), especificamente para:**

- **Restabelecer o período de isenção de 03 (três) anos** de IPTU para imóveis objeto de loteamentos urbanos, conforme redação original dada pela Lei Complementar nº 2.133/2013;
- **Revogar os parágrafos 1º, 2º e 3º do Art. 52-A**, cuja redação atual encontra-se em desconformidade com a Lei Federal nº 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano);
- **Adequar a legislação tributária municipal à legislação federal vigente**, promovendo maior segurança jurídica, equilíbrio fiscal e estímulo ao desenvolvimento urbano planejado.

JUSTIFICATIVA

A presente Indicação visa promover a correção e o aprimoramento do regime de isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) aplicado aos imóveis destinados à implantação de loteamentos urbanos no município de Alta Floresta – MT, com base em solicitação formal da **AAEL – Associação Alta Florestense de Empresas Loteadoras**, entidade representativa do setor imobiliário local, conforme detalhado no Ofício nº 001/2025 – AAEL, de 08/09/2025.

Atualmente, o artigo 52-A da Lei Municipal nº 1.527/2006, na forma alterada pela Lei Complementar nº 2.400/2017, prevê:

- Período de **apenas 01 (um) ano** de isenção de IPTU, contados da aprovação do loteamento;
- Exigências adicionais constantes nos parágrafos 1º, 2º e 3º, que demandam:
 - Relatórios mensais de vendas;
 - Cancelamento do cadastro rural antes da individualização oficial dos lotes;
 - Condicionantes que geram insegurança jurídica e dificultam a operacionalização do benefício.

Contudo, essa estrutura normativa mostra-se **incompatível com a legislação federal vigente**, especialmente com o disposto no § 3º do artigo 22 da Lei Federal nº 6.766/79, que determina que a **individualização dos lotes no cadastro imobiliário só pode ocorrer após a emissão do Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO)** – momento a partir do qual o IPTU se torna plenamente exigível.

Assim, propõe-se:

1. **Restabelecimento da redação original do caput do artigo 52-A**, com o retorno do prazo de isenção de **03 (três) anos**, conforme previsto pela Lei Complementar nº 2.133/2013;
2. **Revogação dos parágrafos 1º, 2º e 3º** do referido artigo, que:
 - Exigem medidas desproporcionais e prematuras para fins de cadastramento e fiscalização;
 - Contrariam o marco legal federal e a dinâmica operacional de implantação dos loteamentos.

Lido em 29 SET, 2025

Responsável

CÂMARA MUNICIPAL DE ALTA FLORESTA
Aprovado em discussão e votação
na Sessão ORDINÁRIA

de 29 SET, 2025

Mesa Diretora

Tal medida não representa renúncia fiscal, mas sim **adequação técnica da legislação municipal**, promovendo:

- **Segurança jurídica** ao setor imobiliário e à Administração Pública;
- **Estímulo ao investimento privado**, à geração de emprego e renda e à expansão urbana ordenada;
- **Compensação fiscal indireta** via arrecadação de **ISSQN** sobre os serviços de engenharia e infraestrutura realizados durante a fase de implantação do loteamento.

Além disso, o incentivo fiscal temporário à implantação de loteamentos **impulsiona o desenvolvimento urbano sustentável**, contribuindo para a elevação da qualidade dos novos bairros, o fortalecimento da economia local e o futuro aumento da base tributária, por meio de IPTU, ITBI e ISS sobre obras e incorporações.

Diante do exposto, e considerando o impacto positivo da medida para o ordenamento urbano, a arrecadação de tributos e o ambiente de negócios em nosso município, **solicita-se o acolhimento desta Indicação** pelo Plenário e o subsequente encaminhamento ao Poder Executivo Municipal, para análise técnica e eventual elaboração de projeto de lei complementar revogando os dispositivos incompatíveis e restabelecendo o equilíbrio normativo.

Destaca-se que esta Indicação tem natureza propositiva e sugestiva, direcionada ao Chefe do Poder Executivo, tendo em vista tratar-se de matéria tributária — cuja iniciativa legislativa é de competência privativa do Prefeito Municipal, conforme estabelece a Constituição Federal e a jurisprudência consolidada sobre o tema. Dessa forma, a Câmara Municipal não detém legitimidade para iniciar projeto de lei complementar sobre essa matéria, sob pena de vício de iniciativa. A presente proposição, portanto, busca apenas sugerir ao Executivo a análise técnica e, sendo o caso, o encaminhamento do respectivo Projeto de Lei Complementar ao Legislativo.

Pelo exposto, **solicita-se o acolhimento da presente Indicação**, com base nos fundamentos técnicos, legais e econômicos ora apresentados e constantes do **Ofício nº 001/2025 – AAEL**, o qual **integra esta proposição**.

Plenário Vereador Arnaldo Corcino da Rocha
Alta Floresta – MT, 23 de setembro de 2025.

FRANCISCO AILTON DOS SANTOS
Vereador Presidente

[Handwritten signatures of council members]

CMAF/jts/*



AAEL - ASSOCIAÇÃO ALTA FLORESTENSE DE EMPRESAS LOTEADORAS

CNPJ 32.815.579/0001-37

OFÍCIO Nº001/2025 – AAEL

Alta Floresta/MT, 08 de setembro de 2025.

Ao, Exmo. Sr. Presidente, Vereador Francisco Ailton Câmara Municipal de Alta Floresta – MT

Assunto: Revisão e Aperfeiçoamento da Lei Complementar nº 2.400/2017 – Readequação do Regime de Isenção de IPTU para Loteamentos e Revogação de Dispositivos Incompatíveis com a Lei Federal nº 6.766/79.

Ilmo. Senhor Presidente,

A AAEL – Associação Altaflorestense de Empresas Loteadoras, entidade que legitimamente congrega e representa o dinâmico setor de loteamentos em nosso município, vem, no exercício de sua precípua representatividade institucional e com o devido respeito e estima por esta Casa Legislativa, solicitar uma reavaliação criteriosa e a subsequente revisão da redação do artigo 52-A da Lei Municipal nº 1.527/2006, tal como alterada pela Lei Complementar nº 2.400/2017. Nosso pleito visa não apenas o restabelecimento da redação original do caput do artigo, conferida pela Lei Complementar nº 2.133/2013, que previa um período de isenção de 03 (três) anos do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), mas também a crucial revogação de seus parágrafos 1º, 2º e 3º, em alinhamento com a legislação federal e a realidade operacional do parcelamento do solo.

É fundamental contextualizar que a redação introduzida pela Lei Complementar nº 2.133/2013 estabelecia:

Artigo 52-A da Lei Municipal nº 1.527/2006 (Redação original da Lei Complementar nº 2.133/2013)

"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/artigo 3º do Decreto-Lei nº 271/67, farão jus à isenção de 03



AAEL - ASSOCIAÇÃO ALTA FLORESTENSE DE EMPRESAS LOTEADORAS

CNPJ 32.815.579/0001-37

(três) anos do IPTU, contados da edição do decreto de aprovação.

§ 1º A isenção prevista no caput se dará tão somente para os lotes que permanecerem em propriedade do loteador. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 2133/2013).

§ 2º 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. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 2133/2013).

§ 3º 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. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 2133/2013)"

A posterior alteração promovida pela Lei Complementar nº 2.400/2017, ao reduzir este período de isenção para apenas 01 (um) ano, inadvertidamente desconsiderou a complexidade inerente e o ciclo de maturação dos grandes projetos de parcelamento do solo urbano, regidos pela Lei Federal nº 6.766/79. Adicionalmente, os parágrafos supramencionados impõem condições que geram insegurança jurídica e inconsistências com o regime tributário e urbanístico vigente.

Fundamentos para o Restabelecimento da Isenção de Três Anos e Revogação dos Parágrafos:

- 1. Segurança Jurídica e Adequação à Lei Federal nº 6.766/79 (Art. 22, § 3º):** A Lei Federal nº 6.766/79, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, em seu Artigo 22, § 3º, é cristalina ao estabelecer que somente a partir da emissão do Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO) é que o Município promoverá a individualização dos lotes no cadastro imobiliário municipal. Esta individualização é o pressuposto para a incidência do IPTU sobre cada unidade autônoma.



AAEL - ASSOCIAÇÃO ALTA FLORESTENSE DE EMPRESAS LOTEADORAS

CNPJ 32.815.579/0001-37

-
- o Desta forma, os parágrafos 1º, 2º e 3º do Art. 52-A da Lei Municipal nº 1.527/2006, ao tentarem vincular o benefício da isenção ou exigir cadastramento e relatórios de venda antes da efetiva individualização cadastral pós-TVEO, criam um regime de incompatibilidade e insegurança. A isenção de 03 (três) anos, a contar do decreto de aprovação, é fundamental para abranger o período em que a individualização dos lotes para fins de IPTU sequer se consolidou, sendo este o lapso temporal crítico para a implantação da infraestrutura. A revogação destes parágrafos não implica em renúncia fiscal, mas sim em adequação normativa à realidade legal e operacional da incidência do tributo.

2. **Ciclo Operacional e Financeiro de Grandes Empreendimentos:** A concepção, aprovação, implantação de infraestrutura essencial (como redes de água, esgoto, energia elétrica, terraplenagem, pavimentação, drenagem, áreas verdes e institucionais) e a subsequente comercialização de um loteamento de médio ou grande porte são processos que, por sua natureza multifacetada e exigência de capital intensivo, demandam um horizonte temporal considerável. A experiência consolidada do setor e a prática mercadológica, corroboradas pela própria Lei Federal nº 6.766/79, demonstram que tais empreendimentos requerem, em média, um período de 03 (três) a 04 (quatro) anos para serem concluídos e para que se estabeleça um fluxo de vendas compatível com o retorno do investimento. Reduzir a isenção a apenas um ano ignora essa realidade operacional e impõe uma desvantagem financeira significativa aos empreendedores, comprometendo a sustentabilidade dos projetos.
3. **Ganhos Indiretos e Compensação Tributária (ISSQN):** Ausência de Prejuízo Direto ao Erário: É imperativo ressaltar que a isenção de IPTU nos 03 (três) anos iniciais, correspondente ao período de execução das obras de infraestrutura do loteamento, não gera prejuízo direto à arrecadação municipal. Durante esta fase, o Município é



AAEL - ASSOCIAÇÃO ALTA FLORESTENSE DE EMPRESAS LOTEADORAS

CNPJ 32.815.579/0001-37

substancialmente beneficiado por uma vultosa arrecadação de Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), incidente sobre a execução das obras de terraplenagem, pavimentação, instalação de redes de água, esgoto, energia, drenagem e demais serviços de engenharia e construção civil. Este fluxo de ISSQN representa uma entrada significativa de recursos aos cofres municipais, compensando amplamente a não incidência do IPTU individualizado, que de fato só se torna plenamente exequível após a emissão do TVEO e a consequente individualização cadastral dos lotes. A medida atua, portanto, como um fomento que se reverte em benefícios fiscais imediatos e indiretos para o Município.

4. Fomento ao Desenvolvimento Urbano e Socioeconômico

Sustentável: A isenção do IPTU para a gleba na fase de implantação do parcelamento de solo, em conformidade com o marco legal do parcelamento do solo, não se configura como uma renúncia de receita, mas sim como um mecanismo estratégico de fomento e incentivo ao desenvolvimento urbano sustentável. Ao assegurar um alívio fiscal neste período crítico, o benefício permite que os recursos financeiros sejam reinvestidos diretamente na melhoria da infraestrutura dos projetos, na elevação da qualidade dos loteamentos e na adequação às crescentes demandas por sustentabilidade e inovação. Isso se traduz em bairros mais bem planejados, com maior valor agregado, que atraem novos moradores e empresas, impulsionando a arrecadação municipal futura através de IPTU de centenas ou milhares de novos imóveis, ITBI nas transações imobiliárias e ISS sobre os serviços de construção e incorporação. É um estímulo que se reverte em valor para toda a coletividade, especialmente em um cenário econômico nacional complexo, caracterizado por elevadas taxas SELIC e acesso restrito ao crédito, onde incentivos fiscais direcionados são catalisadores essenciais para a continuidade dos investimentos. Acreditamos que o implemento desse dispositivo de fomento econômico funcionará como



AAEL - ASSOCIAÇÃO ALTA FLORESTENSE DE EMPRESAS LOTEADORAS

CNPJ 32.815.579/0001-37

um catalisador de receitas em favor do Município em outras frentes conforme supra destacado.

Diante do exposto, e cientes da sensibilidade e do compromisso desta Casa Legislativa com o progresso equânime e sustentável de Alta Floresta, reiteramos nosso pleito para que seja avaliada com a máxima urgência e devida deferência a possibilidade de:

1. Retomar a redação original do caput do Art. 52-A da Lei Municipal nº 1.527/2006, restabelecendo o prazo de 03 (três) anos de isenção do IPTU para todos os imóveis destinados a loteamentos, conforme estabelecido pela Lei Complementar nº 2.133/2013; e
2. Revogar os parágrafos 1º, 2º e 3º do Art. 52-A da Lei Municipal nº 1.527/2006, em consonância com o disposto no Artigo 22, § 3º da Lei Federal nº 6.766/79 e a fim de garantir a segurança jurídica e a fluidez dos processos de implantação de loteamentos.

Acreditamos firmemente que esta medida representa um passo decisivo para assegurar condições justas para o desenvolvimento do setor imobiliário local, fomentar a geração de empregos, atrair novos investimentos e garantir a expansão ordenada de nossa cidade, beneficiando diretamente toda a população de Alta Floresta.

Reiteramos nossos protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,



Rodrigo Arpini
Presidente – AAEL
Associação Altaflorestense de Empresas Loteadoras