



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

OF/PMVA/GP/ N°006/2024.

Em, 09 de janeiro de 2024.

**EXCELENTÍSSIMA SRA. ALESSANDRA OLGA BORGES FASSARELLA
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA-ES
NESTA**

Respeitosamente cumprimentando-a, encaminhamos para apreciação desta Colenda Câmara o Projeto de Lei Complementar que **“DISPÕE SOBRE ISENÇÃO DE IPTU PARA LOTEAMENTOS APROVADOS E REGISTRADOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**.

Elevamos protesto de estima e consideração, bem como nos colocamos à disposição para esclarecer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

ELIESER RABELLO

Prefeito Municipal

CNPJ 31.723.570/0001-33

Rua Zildio Moschen, 22, Centro - Vargem Alta - Espírito Santo- Telefones: (28) 3528-1900

CEP: 29295-000



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01 /2024.

DISPÕE SOBRE ISENÇÃO DE IPTU PARA LOTEAMENTOS APROVADOS E REGISTRADOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE VARGEM ALTA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO; faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Ficam isentos do pagamento do IPTU a gleba total do loteamento e os lotes resultantes dos loteamentos aprovados na Prefeitura Municipal de Vargem Alta/ES e registrados no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único - O benefício da isenção será concedido até a data da expedição da Licença de Operação - LO pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente do Município sendo limitada isenção no prazo máximo de 3 (três) anos, contados a partir da data de lançamento no setor do tributário do Município, nos seguintes termos:

I - A empresa loteadora informará à Secretaria Municipal de Finanças, no prazo de 60 (sessenta dias) após a data da expedição da LO, sobre os lotes vendidos ou compromissados por instrumento particular;

II - Para os lotes vendidos até a expedição da LO, a cobrança do IPTU será lançada após a comercialização para terceiros, tendo a empresa loteadora total responsabilidade pelas informações no prazo de 60 (sessenta dias).

Art. 2º Os lotes vendidos ou compromissados por instrumento particular pelo loteador serão comunicados a Secretaria Municipal de Finanças da seguinte forma:

I - Informar dados completos do adquirente e forma de titularidade, podendo ser proprietário com aquisição por escritura pública ou titular de domínio útil ou posse com aquisição por instrumento particular de compromisso de compra e venda;

CNPJ 31.723.570/0001-33

Rua Zildio Moschen, 22, Centro - Vargem Alta - Espírito Santo- Telefones: (28) 3528-1900

CEP: 29295-000



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

II - Anexar cópia da escritura pública de compra e venda ou do instrumento particular de compromisso de compra e venda.

Art. 3º A Secretaria de Finanças fará o cadastro dos adquirentes, independentemente de sua titularidade, para proceder ao lançamento da cobrança do IPTU no dia primeiro do exercício seguinte, observadas as disposições anteriores desta Lei.

Art. 4º Verificado o descumprimento de quaisquer dispositivos, o loteador perderá todos os incentivos concedidos por esta Lei.

Art. 5º O incentivo fiscal de cada lote/imóvel cessa imediatamente após a transferência de domínio dos lotes e ou/ imóveis do loteador/empreendedor ao comprador ou compromissário-comprador.

§ 1º Sobre os lotes comercializados a terceiros pelo loteador/empreendedor, a qualquer tempo, tanto por compromisso de compra e venda ou escritura definitiva, incidirá IPTU imediatamente com as alíquotas previstas na legislação vigente.

§ 2º O loteador/empreendedor beneficiado fica obrigado a emitir relatório anual comunicando a venda dos lotes, por meio de escritura de compra e venda ou por compromisso de compra e venda, ao Setor de Tributos acompanhado de cópia reprográfica da escritura de compra e venda ou do compromisso particular de compra e venda, bem como cópias do Cadastro de Pessoas Físicas – CPF, Registro Geral – RG e Certidão de Casamento dos compradores ou compromissários-compradores, sob a pena de revogação do incentivo fiscal em relação a todas as unidades ou lotes do Empreendimento.

§ 3º Para fins de inscrição no cadastro municipal, na hipótese da formalização da transação dos lotes serão através de compromisso particular de compra e venda, deverá o Setor de tributos cadastrar o compromissário-comprador como responsável pelo IPTU, juntamente com o loteador/empreendedor.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

§ 4º Fica obrigado o loteador/empreendedor a realizar a transferência a terceiro de Escritura Pública no prazo de 60 (sessenta) dias, com o devido recolhimento de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, sob pena de perder o incentivo de todo o loteamento, caso faça alienação por documento particular, sem prejuízo ao lançamento retroativo do IPTU de todo o empreendimento.

§ 5º Caso alguns dos terrenos venham ser objetos de construção pelo próprio loteador, incidirá o IPTU somente a partir da data da construção.

Art. 6º Fica estendido o benefício desta Lei aos projetos em processo de regularização dos loteamentos irregulares existentes, observadas as disposições acima, desde que os lotes/imóveis ainda estejam em nome do empreendedor.

§ 1º Nos loteamentos em processo de regularização pelo Município de Vargem Alta/ES, onde o loteador/empreendedor fez a transferência de domínio dos lotes apenas por contrato particular de compra e venda, não terão diretamente a isenção de IPTU prevista nesta Lei.

§ 2º O loteador/empreendedor, nos casos de regularização, é corresponsável solidário pelo pagamento do IPTU dos lotes/imóveis que ainda não tenham escritura registrada em cartório.

Art. 7º Será concedida isenção fiscal para implantação de loteamentos e condomínios para atividades industriais, observadas as disposições da legislação urbanística municipal desta Lei Complementar.

§ 1º Os terrenos que forem destinados à implantação de loteamentos e condomínios industriais, previamente aprovados pelo Município de Vargem Alta/ES, estão isentos da incidência do IPTU pelo prazo de 3 (três) anos.

§ 2º As isenções previstas no caput deste artigo serão limitadas à parcela do imóvel destinada à implantação do loteamento ou condomínio.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

§ 3º O benefício do IPTU não será reconhecido para área superior a 5 (cinco) vezes à área ocupada pelas edificações.

Art. 8º Em se tratando de lote ou condomínio aprovado e licenciado pelo Município, deverá apresentar, no ato da solicitação de isenção no cadastro imobiliário, memorial descritivo impresso de todos os terrenos, acompanhado de uma planta completa em escala que permita a anotação dos desdobramentos, bem como os logradouros, as quadras e os lotes, a área total, as áreas cedidas ao patrimônio municipal, as áreas compromissadas e as alienadas.

Art. 9º Os responsáveis por loteamento ou condomínio ficam obrigados a fornecer no mês de dezembro de cada ano, ao órgão fazendário municipal e ao cadastro imobiliário, relação dos lotes que no ano anterior tenham sido alienados definitivamente mediante compromisso de compra e venda e/ou escritura, mencionando o nome do comprador e o endereço, os números das quadras, lotes e o valor do contrato de venda, a fim de ser feita a anotação no Cadastro Imobiliário.

Art. 10 Nos loteamentos ou condomínios que não executarem as obras de infraestrutura, pelo prazo definido no Termo de Compromisso ou no máximo de 03 (três) anos de sua aprovação, para atendimento às exigências da legislação urbanística e/ou ambientais, a isenção será suspensa e cobrado o imposto – IPTU retroativamente com correções, multas e juros nos moldes do Código Tributário Municipal.

Parágrafo único - A retroatividade que trata o caput deste artigo não se aplica as isenções concedidas anteriormente a aprovação desta Lei.

Art. 11 A concessão do benefício não gera direito adquirido e será revogado de ofício sempre que se apure que o loteador/empreendedor beneficiário não satisfazia ou deixou de satisfazer as condições determinadas, não cumpriu ou deixou de cumprir os requisitos para a concessão do benefício, acarretando o lançamento do IPTU atingido pela isenção desde a sua concessão, acrescido de multa e juros de mora nos moldes do Código Tributário Municipal.

CNPJ 31.723.570/0001-33

Rua Zildio Moschen, 22, Centro - Vargem Alta - Espírito Santo- Telefones: (28) 3528-1900

CEP: 29295-000



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

Parágrafo Único - Na hipótese de ocorrência de dolo, fraude ou simulação, o loteador/empreendedor estará sujeito ao pagamento dos valores do IPTU com correções, juros e multa, bem como às penalidades previstas na legislação tributária municipal, sem prejuízo das demais medidas administrativas e/ou judiciais cabíveis.

Art. 12 O descumprimento desta lei poderá acarretar multas conforme previsto no Código Tributário Municipal (Lei Complementar nº 023/2006), em seu artigo 385.

Art. 13 O benefício será cancelado, desde sua origem, se o loteador/empreendedor desistir do empreendimento.

Parágrafo Único - Cancelado o benefício, será realizada a cobrança retroativa dos valores correspondentes ao IPTU do período em que esteve vigente com correções, juros e multa, sem prejuízo das demais medidas, administrativas e/ou judiciais previstas.

Art. 14 Com base nas informações fornecidas pelo loteador/empreendedor ou seu sucessor, e eventuais atualizações posteriores realizadas em função de informações complementares obtidas diretamente dos proprietários ou promitentes compradores, ou ainda, em decorrência de laudo de vistoria e avaliação realizado pelo Município de Vargem Alta/ES, o Poder Executivo efetuará o lançamento do Imposto Predial e Territorial (IPTU) dos lotes vendidos a partir do exercício seguinte.

Parágrafo Único - O Poder Executivo Municipal fica autorizado a fiscalizar os registros e documentos do loteador/empreendedor ou sucessor, referentes a informações por ele prestadas.

Art. 15 O disposto nesta Lei não autoriza a restituição de importância recolhida ou depositada em Juízo em ação onde houver decisão transitada em julgada, e, da mesma forma, valores já lançados ou recolhidos a título de IPTU antes da edição da presente lei.

Art. 16 A isenção concedida no IPTU não afeta a cobrança da taxa de lixo e contribuição de iluminação pública a partir da conclusão das obras de infraestrutura.

CNPJ 31.723.570/0001-33

Rua Zildio Moschen, 22, Centro - Vargem Alta - Espírito Santo- Telefones: (28) 3528-1900

CEP: 29295-000



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

Parágrafo Único - As taxas e contribuições serão lançadas normalmente após a conclusão das obras de infraestrutura, conforme procedimento já adotado pelo Município de Vargem Alta/ES aos demais imóveis.

Art. 17 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 18 Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei nº 1.050, de 18 de dezembro de 2013.

Vargem Alta-ES, 09 de janeiro de 2024.

ELIESER RABELLO

Prefeito Municipal

CNPJ 31.723.570/0001-33

Rua Zildio Moschen, 22, Centro - Vargem Alta - Espírito Santo- Telefones: (28) 3528-1900

CEP: 29295-000



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

MENSAGEM

EXCELENTÍSSIMA SENHORA PRESIDENTE E EXCELENTÍSSIMOS SENHORES VEREADORES.

Encaminhamos à Vossa Excelência e, por seu intermédio, aos ilustres Pares na Câmara Municipal, o apenso Projeto de Lei que **“DISPÕE SOBRE ISENÇÃO DE IPTU PARA LOTEAMENTOS APROVADOS E REGISTRADOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**.

O presente Projeto de Lei tem por objetivo regulamentar melhor a isenção de IPTU que é concedida para loteamentos. Diz-se isso porque, a Lei Municipal não prevê prazo ou período máximo para utilização do benefício.

Ressalta-se que a mudança se justifica pela necessidade de que as isenções sejam alinhadas com benefícios sociais e econômicos para o Município, não sendo viável manter uma isenção sem qualquer projeção de crescimento ou incentivo por parte dos empreendimentos.

Por fim, considerando ser uma alteração de grande impacto e com mudanças significativas, entendemos ser necessário a produção de nova lei, em virtude do grande volume de alterações, revogando assim, a Lei Municipal nº 1.050/2013.

Diante do exposto, Senhora Presidente, submetemos o presente Projeto de Lei à consideração de Vossa Excelência e nobres Edis, esperando que o mesmo venha a merecer uma acolhida favorável.

Vargem Alta-ES, 09 de janeiro de 2024.

ELIESER RABELLO

Prefeito Municipal

CNPJ 31.723.570/0001-33

Rua Zildio Moschen, 22, Centro - Vargem Alta - Espírito Santo- Telefones: (28) 3528-1900

CEP: 29295-000