PROJETO DE LEI DO LEGISLATIVO 11/2023 DE 04/09/2023.

Altera a Lei Municipal nº 3.330, de 30 de setembro de 2014, que "Estabelece o novo Código Tributário Municipal, consolida legislação tributária e dá outras providências", para incluir previsões específicas em relação à tributação de condomínios.

Art. 1º Ficam alterados os §§ 3º ao 5º do art. 5º da Lei Municipal nº 3.330, de 30 de setembro de 2014, cujas redações passam a ser as seguintes:

"Art. 5º (...)

§ 3º A alíquota para cálculo do imposto, prevista no § 2º, será reduzida para 0,10% (zero vírgula dez por cento), sobre o valor venal do m² (metro quadrado), até o prazo de 4 (quatro) anos, a contar da data de lançamento do imposto, ou até a data da comercialização do lote, quando se tratar de:

I - terrenos localizados em loteamentos ou de frações ideais de condomínios;

II - condomínios fechados e particulares.

§ 4º O proprietário do loteamento, a administração do condomínio ou o condômino interessado, conforme o caso, comunicará à Secretaria Municipal de Fazenda a comercialização, inclusive por contrato particular, do terreno individualmente identificado ou de fração ideal, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

§ 5º Não havendo a comunicação da comercialização, no prazo previsto no § 4º, o proprietário do loteamento ou o condômino interessado perderá todo o benefício da redução constante no § 3º".

Art. 2º Fica acrescentado o § 2º-A ao art. 5º da Lei Municipal nº 3.330, de 30 de setembro de 2014, com a seguinte redação:

"Art. 5º (...)

§ 2º-A. Serão deduzidas da base de cálculo as áreas comuns - não edificadas, as ruas e os passeios, dos condomínios fechados e particulares.

Art. 3º Altera o Art. 8º, da Lei Municipal nº 3.330, de 30 de setembro de 2014, com a seguinte redação:

Art. 8º Os loteamentos, condomínios fechados e particulares ou parcelamentos de solos aprovados após a entrada em vigor desta Lei terão as divisões fiscais definidas por Decreto do Executivo Municipal.

Art. 4º Fica acrescentado o § 1º-A ao art. 57 da Lei Municipal nº 3.330, de 30 de setembro de 2014, com a seguinte redação:

"Art. 57 (...)

§ 1º-A. Serão deduzidas da base de cálculo, quando da transmissão de direitos reais de frações ideais de condomínios fechados e particulares, o disposto no § 2º-A do art. 5º.

Art. 5º Fica alterado o § 2º do art. 57 da Lei Municipal nº 3.330, de 30 de setembro de 2014, cuja redação passa a ser a seguinte:

"Art. 57 (...)

§ 2º Os imóveis sem edificações, com testada de até 30m (trinta metros), para a via de acesso que faz frente ao imóvel, seja ela pública ou privada, da metragem que exceder a 300m² (trezentos metros quadrados), para fins de ITBI e IPTU, será calculado com redução de 50% (cinquenta por cento).

Art. 6º Fica acrescentado o § 5 ao art. 57, renumerando-se os §§ 5º e 6º para §§ 6º e 7º do Art. 57, da Lei Municipal nº 3.330, de 30 de setembro de 2014, com a seguinte redação:

"Art. 57 (...)

§ 5º. A base de cálculo de incidência de ITBI, para aquele contribuinte que não possua imóvel em seu nome, a primeira aquisição de imóvel ou sua fração ideal resultante de parcelamento do solo, sejam eles constituídos sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes, ficará reduzida em 75% (setenta e cinco por cento).

§ 6º º A avaliação prevalecerá pelo prazo de 30 (trinta) dias, contados da data em que tiver sido realizada, findos os quais, sem o pagamento do imposto, deverá ser feita nova avaliação.
§ 7º Para fins do disposto do parágrafo 2º, deste artigo, com relação ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, a redução de 50% (cinquenta por cento) será aplicada a metragem que exceder 700m² (setecentos metros quadrados). (Redação acrescida pela Lei nº 3651/2018)**.**

Art. 7º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação oficial.

Constantina – RS, 04 de setembro de 2023.

Angelo Guaresi
Vereador

JUSTIFICATIVA

PROJETO DE LEI DO LEGISLATIVO 11/2023 DE 04/09/2023.

O presente Projeto de Lei Complementar tem como objetivo promover ajustes na legislação tributária municipal e, especificamente, no Código Tributário Municipal, visando aprimorar a tributação de condomínios e promover maior equidade na incidência de impostos sobre esses empreendimentos imobiliários. As alterações propostas têm como base a necessidade de atualização da legislação para atender às peculiaridades e dinâmicas próprias dos condomínios, considerando os aspectos jurídicos, urbanísticos e econômicos envolvidos.

Em primeiro lugar, propõe-se uma alíquota reduzida para condomínios nos exatos mesmos moldes da imposta sobre terrenos em loteamentos. Ao estender mesma alíquota reduzida para condomínios fechados, visa-se incentivar o desenvolvimento urbano planejado e a comercialização rápida de lotes e unidades em condomínios, promovendo o aproveitamento adequado do espaço urbano.

Do mesmo modo, para garantir a transparência e eficácia da aplicação da alíquota reduzida, o § 4º inclui as administrações de condomínios e os condôminos interessados no dever de comunicar à Secretaria Municipal de Fazenda a comercialização dos terrenos ou frações ideais, seja por contrato particular ou outro meio, dentro do mesmo prazo estabelecido para os proprietários dos loteamentos. A não comunicação resultará na perda dos benefícios fiscais estabelecidos no § 3º, evitando possíveis abusos ou omissões.

A fim de refletir a realidade dos condomínios, o § 2º-A e o § 1º-A são acrescentados ao art. 5º e ao art. 57, respectivamente, permitindo a dedução das áreas comuns não edificadas dos condomínios fechados da base de cálculo dos impostos municipais. Essa medida reconhece que tais áreas não contribuem diretamente para o valor do imóvel e, portanto, não devem ser tributadas. Além disso, uma vez que são mantidas pelo próprio condomínio, o Poder Público municipal não terá despesas advindas da manutenção destas áreas.

Por derradeiro, propõe-se incluir § 4º-A ao art. 57 para reduzir a base de cálculo de incidência do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) na primeira aquisição de imóveis ou suas frações ideais resultantes de parcelamento do solo, sejam eles em forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária em condomínio de lotes. Essa redução de 75% na base de cálculo busca, sobretudo, incentivar a devida escrituração da propriedade dos imóveis no registro público de imóveis. Como efeitos reflexos, pode-se citar o estímulo à aquisição de imóveis em condomínios, os benefícios aos adquirentes e a contribuição para o desenvolvimento imobiliário local.

Diante das mudanças propostas, este Projeto de Lei Complementar busca incentivar o crescimento ordenado da cidade, a comercialização ágil de propriedades e a equidade na tributação de acordo com os diferentes aspectos de cada empreendimento. A medida também está alinhada com os princípios de justiça fiscal, estimulando o desenvolvimento sustentável e promovendo um ambiente urbano mais atrativo para investimentos imobiliários e adaptado ao novo cenário apresentado pelo Município de Constantina.

Sendo assim, pede-se aos pares apoio para a aprovação deste Projeto de Lei Complementar.

Constantina – RS, 04 de setembro de 2023.

Angelo Guaresi
Vereador