PREFEITURA MUNICIPAL DE ROLIM DE MOURA -

CNPJ:- 04.394.805/0001-18

, -

Exercício:- 2025

Excelentíssimo Senhor Prefeito,

PROCESSO Nº 4246 / 2025
DATA: 17/06/2025 - :11:06:10
TIPO: 1 - GERAL

Requerente: P G M - PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO DE ROLIM DEMOURA
CPF/CNPJ: **RG/Insc. Est.:**
Endereço: ,
Complemento: **Bairro:**
Cidade: - **CEP:**
Telefone: **Celular:**
Endereço Complementar: N/A

ASSUNTO/MOTIVO: PROJETOS DE LEI
Isenção de IPTU Condomínio

P G M - PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO DE ROLIM DEMOURA , supra qualificado, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência requerer para que determine à repartição competente desta Prefeitura que lhe expeça:

.

Observação:

End. Correspondência: - **Nº:**
Bairro:
Cidade: -
CEP: **Complemento:**
Telefone: - **Celular:** - **Email:**

Arquivos Vinculados

Data	Usuário	Descrição	Documento
17/07/2025 10:59:29	69867615204	011 M 128 - Isenção de IPTU Condominio Proc. 4246-2025.pdf	
17/07/2025 11:11:07	69949719291	Manifestação Impossibilidade de Estimativa de Renúncia IPTU Condomínios 2.pdf	

PREFEITURA MUNICIPAL DE ROLIM DE MOURA -

CNPJ:- 04.394.805/0001-18

, -

Exercício:- 2025

Zona:	Quadra:	Data	Cadastro	Lote:

Nestes termos,
Pede deferimento.

P G M - PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO DE ROLIM DEMOURA
Requerente

LUCIANI FERNANDES
Funcionário

ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE ROLIM DE MOURA
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

MENSAGEM Nº 128/2025

Rolim de Moura/RO, 17 de junho de 2025.

Excelentíssimo Senhor Presidente do Poder Legislativo,

1. A propositura deste Projeto de Lei Complementar, tem a finalidade conceder isenção temporária do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU para imóveis não edificados resultantes da implantação de novos Condomínios Urbanísticos em nosso Município.

2. A instituição deste benefício fiscal condicionado, trará uma série de vantagens para o Município de Rolim de Moura, incentivando a implantação de novos condomínios, promovendo a ocupação qualificada de áreas urbanas e de expansão, em consonância com as diretrizes do Plano Diretor e da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano (Lei Complementar nº 269/2019); Aumento da Oferta de Moradia e Comércio, o que significa maior disponibilidade de unidades residenciais e comerciais, atendendo à crescente demanda da população.

2.1 Embora se conceda uma isenção temporária, a implantação de novos condomínios resultará, a médio e longo prazo, em um aumento significativo da base de contribuintes do IPTU, uma vez que cada unidade autônoma/lote passará a recolher o imposto individualmente após o período de isenção ou sua alienação.

2.2 A exigência de execução de, no mínimo, 70% das obras de infraestrutura e áreas comuns do condomínio antes da comercialização das unidades assegura que os empreendimentos sejam efetivamente implantados com a qualidade projetada, protegendo os futuros adquirentes e valorizando o patrimônio urbano municipal. Além disso referido projeto apresenta receita mínima assegurada, durante o período de isenção, o Município não deixará de arrecadar, pois o proprietário implementador continuará responsável pelo pagamento do IPTU referente ao lote/unidade autônoma não edificado de maior valor venal dentro do condomínio.

3. A concessão do benefício fiscal tratado na presente Lei, pela sua natureza e pelas condicionantes impostas, não configura uma renúncia que demande, de imediato, as medidas compensatórias previstas na Lei de Responsabilidade na medida que:

3.1 Incentiva à Criação de Nova Receita: A isenção se aplica a fatos geradores futuros (IPTU sobre lotes em condomínios a serem implantados após a

vigência da lei). Não se trata de abrir mão de uma receita atualmente existente e orçada, mas sim de fomentar a criação de uma base tributável futura muito mais ampla. O benefício visa estimular a atividade econômica que, por si só, gerará novas receitas, tanto de IPTU (após o período de isenção) quanto de outros tributos, como o ISSQN decorrente das obras.

3.2 Impacto Fiscal é Controlado e Temporário: A isenção é temporária, limitada a 2 (dois) anos para o implementador e apenas sobre os lotes não edificados e não alienados. Adicionalmente, a exigência de pagamento do IPTU sobre o lote de maior valor venal no condomínio mitiga o impacto fiscal durante o período de vigência do benefício.

3.3 É Fomento e Não Simples Renúncia: A medida não é uma simples desistência de arrecadar, mas um investimento fiscal indutor de desenvolvimento. A LRF, em seu art. 1º, §1º, ressalta que a responsabilidade na gestão fiscal pressupõe ação planejada e transparente, *em que se previnem riscos e corrigem desvios capazes de afetar o equilíbrio das contas públicas*, o que é contemplado pela condicionalidade e pelo retorno esperado do presente incentivo.

3.4 A presente lei estabelece condições claras para a concessão do benefício, conforme exige o Código Tributário Municipal (Lei nº 947/2000, art. 428) e em consonância com o espírito da LRF, que permite a concessão de benefícios desde que acompanhados de mecanismos que assegurem o interesse público e a responsabilidade fiscal.

4. Dessa forma, Senhor Presidente, submeto à consideração de Vossa Excelência e seus pares a minuta do Projeto de Lei e seus anexos que a esta acompanha.

Cordialmente.

ALDAIR JÚLIO PEREIRA
Prefeito do Município de Rolim de Moura

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 11/2025

"Autoriza o Poder Público Municipal a conceder isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU sobre imóveis decorrentes de parcelamento do solo para implantação de Condomínios Urbanísticos."

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ROLIM DE MOURA, ESTADO DE RONDÔNIA, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo Art. 65, I, da Lei Orgânica Municipal,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte:

LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º Ficam isentos do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU os imóveis não edificados que resultarem de parcelamento do solo para a implantação de Condomínios Urbanísticos, nos termos da Lei Federal nº 4.591/64 e da Lei Municipal Complementar nº 269/2019, desde que registrados em nome do(s) proprietário(s) implementador(es) do condomínio e atendidas as condições estabelecidas nesta Lei Complementar.

§ 1º A isenção de que trata o *caput* aplicar-se-á exclusivamente aos condomínios aprovados e cuja implementação se inicie após a data de publicação desta Lei Complementar.

§ 2º Para os fins desta Lei, considera-se "proprietário implementador" a pessoa física ou jurídica que, sendo proprietária da gleba original, promove o parcelamento do solo e a implantação do condomínio urbanístico.

Art. 2º A isenção será concedida pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, contados da data de expedição do Alvará de Aprovação e Execução do Condomínio emitido pelo órgão municipal competente.

§ 1º A concessão da isenção dependerá de requerimento formal do proprietário implementador, protocolado junto à Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ.

§ 2º Durante o período de vigência da isenção, o proprietário implementador beneficiário deverá efetuar o pagamento do IPTU referente ao

lote/unidade autônoma não edificado de maior valor venal dentro do condomínio objeto da isenção, apurado conforme a Planta Genérica de Valores do Município.

§ 3º A isenção cessará automaticamente para a respectiva unidade autônoma/lote na data da primeira transmissão da sua propriedade ou posse do proprietário implementador para terceiro adquirente, passando o imposto a ser devido integralmente a partir do exercício fiscal subsequente à transmissão.

§ 4º Também cessará a isenção no prazo estabelecido no caput, caso o implementador não transmita a propriedade ou a posse ou não edifique no imóvel.

§ 5º Fica o implementar do condomínio obrigado a informar oficialmente transmissão da propriedade ou da posse a terceiro perante o cadastro municipal.

Art. 3º A comercialização, promessa de venda, reserva ou qualquer outro ato que manifeste a intenção de alienar as unidades autônomas/lotes do condomínio somente poderá ocorrer após a comprovação da execução de, no mínimo, 70% (setenta por cento) das obras de infraestrutura e áreas comuns do projeto do condomínio, conforme aprovado pelo órgão municipal competente.

Parágrafo Único. A comprovação de que trata o *caput* se dará mediante laudo de vistoria e certidão emitida pelo setor de fiscalização de obras do Município.

Art. 4º O proprietário implementador do condomínio deverá, ao final de cada exercício financeiro e enquanto perdurar isenção concedida com base nesta Lei, apresentar à Divisão de Cadastro Imobiliário da SEMFAZ a relação individualizada de todas as unidades autônomas/lotes alienadas no período, sob pena de cassação da isenção para as unidades remanescentes.

Art. 5º Para fazer jus à isenção prevista nesta Lei Complementar, o proprietário implementador deverá, além das demais exigências aqui contidas, atender cumulativamente aos seguintes requisitos:

I - Estar quite com todas as obrigações tributárias municipais, ou estar adimplente com acordo de parcelamento regularmente firmado perante a municipalidade, referente a quaisquer débitos inscritos em seu nome ou CNPJ.

II - Comprovar a regularidade do condomínio, incluindo a aprovação de todos os projetos (urbanístico, ambiental, de infraestrutura, etc.) pelos órgãos municipais competentes, em conformidade com a Lei Complementar nº 269/2019 e demais legislações pertinentes.

III - Manter atualizado o Cadastro Imobiliário do Município referente à gleba original e às futuras unidades autônomas/lotes.

IV - Executar, às suas expensas, todas as obras de infraestrutura interna e externa exigidas pela legislação municipal para a implantação do condomínio, incluindo, mas não se limitando a:

a) abertura e pavimentação de vias internas e de acesso;

b) sistema de drenagem de águas pluviais;

c) sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário;

d) rede de abastecimento de água potável;

e) rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública interna e nas vias de acesso;

f) demarcação e urbanização das áreas de uso comum e de preservação permanente, se houver.

Art. 6º O requerimento de isenção deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I- Cópia autenticada do ato constitutivo da pessoa jurídica, se for o caso, e dos documentos pessoais dos sócios-administradores ou do proprietário implementador pessoa física;

II- Matrícula atualizada do imóvel (gleba original) objeto do condomínio;

III- Alvará de Aprovação e Execução do Condomínio, emitido pelo órgão municipal competente;

IV- Cópia dos projetos aprovados pela Prefeitura Municipal;

V- Certidão Negativa de Débitos Municipais em nome do proprietário implementador e referente à gleba original;

VI- Memorial descritivo do empreendimento;

VII- Cronograma de execução das obras de infraestrutura.

Art. 7º Compete à Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ a análise do pedido e, mediante parecer fundamentado da Divisão de Receitas e da Divisão de Cadastro Imobiliário, e após manifestação favorável do órgão municipal de planejamento urbano e/ou obras quanto à regularidade do condomínio, a concessão do benefício, por meio de ato formal do Secretário(a) Municipal de Fazenda.

Parágrafo Único. A decisão sobre o pedido de isenção deverá ser proferida no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data do protocolo do requerimento devidamente instruído.

Art. 8º Perderá o direito à isenção, com a consequente exigibilidade imediata do imposto dispensado, acrescido de juros e multa de mora, calculados desde a data em que o tributo seria devido, sem prejuízo das sanções cabíveis, o proprietário implementador que:

I- Deixar de cumprir quaisquer das condições estabelecidas nesta Lei Complementar ou na legislação urbanística e ambiental aplicável ao condomínio;

II- Alienar, prometer à venda, reservar ou praticar qualquer ato de comercialização das unidades autônomas/lotes antes da comprovação de execução de, no mínimo, 70% (setenta por cento) das obras, conforme previsto no Art. 3º desta Lei;

III- Prestar declaração falsa ou omitir informações relevantes para a concessão ou manutenção do benefício;

IV- Tiver o Alvará de Aprovação e Execução do Condomínio cassado ou anulado por irregularidades; V - Deixar de apresentar a relação de lotes alienados conforme Art. 4º.

Art. 9º A isenção de que trata esta Lei Complementar não exime o beneficiário do cumprimento das obrigações acessórias previstas na legislação tributária municipal, nem do pagamento de outras taxas municipais incidentes sobre o imóvel ou atividade.

Art. 10 O Poder Executivo Municipal poderá regulamentar a presente lei, mediante Decreto, especialmente quanto aos procedimentos para requerimento, comprovação dos requisitos e fiscalização do cumprimento das condicionante, se necessário.

Art. 11 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Rolim de Moura/RO, 17 de junho de 2025.

ALDAIR JÚLIO PEREIRA
Prefeito do Município de Rolim de Moura

Consulte autenticidade do arquivo através do QR Code, ou copie e cole o link no navegador:
https://rolimdemoura.oxy.elotech.com.br/protocolo/consulta-autenticidade?identificador=2ec276b8-9519-496d-bb58-ccab35d53755

MANIFESTAÇÃO TÉCNICA

Processo n.º **4.246/2025**

Interessado: **Procuradoria Geral do Município – PGM**

Assunto: **Análise de Estimativa de renúncia de receitas.**

Acostou-se a este Economista o processo supracitado contendo Projeto de Lei Complementar n.º 11/2025 que "*Autoriza o Poder Público Municipal a conceder isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU sobre imóveis decorrentes de parcelamento do solo para implantação de Condomínios Urbanísticos*" (id.45499) para manifestação quanto a possível renúncia de receitas.

A demanda visa avaliar o impacto orçamentário-financeiro da medida proposta, nos termos do que dispõe o artigo 14 da Lei Complementar nº 101, de 04 de maio de 2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal – LRF), que estabelece a necessidade de estimativa da renúncia de receita acompanhada das medidas de compensação, quando se tratar da concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária.

Contudo, após análise preliminar da documentação disponível, buscou-se por informações que subsidiassem o cálculo de estimativa, porém constatou-se a mensagem do Projeto de Lei bem justifica a suposta renúncia e os benefícios que o projeto trará para a administração pública e crescimento da receita.

O impacto solicitado, devolvendo o projeto à Procuradoria Geral do Município para dar seguimento.

Rolim de Moura/RO, 17 de julho de 2025.

Tiago Luiz Jankoski Bampi
Economista
Corecon/RO: 566
Matrícula: 6620