PROJETO DE LEI Nº 105/, DE 07 DE OUTUBRO DE 2025.

Institui o Programa de Incentivo à Regularização e à Implantação de Loteamentos Residenciais no Município de Belo Jardim, e dá outras providências.

Art. 1º Fica instituído o Programa de Incentivo à Regularização e à Implantação de Loteamentos Residenciais no Município de Belo Jardim.

Art. 2º Às sociedades empresárias e aos empresários individuais, proprietários de empreendimentos destinados à implantação de loteamentos residenciais, regularmente aprovados pelo órgão municipal competente, que estejam disponíveis para venda, situados em áreas definidas como zona urbana e de expansão urbana no âmbito do território do Município de Belo Jardim, ficam concedidos os seguintes incentivos fiscais:

I - durante o período de execução do projeto do loteamento, isenção de até 2 (dois) anos do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU sobre o imóvel destinado à sua implantação, a contar da expedição da licença de aprovação do projeto;

II - durante o período de comercialização dos lotes, isenção de até 3 (três) anos do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, a contar da expedição do termo de vistoria de obras.

§ 2º O disposto neste artigo 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 tributos de quaisquer espécies antes da publicação da presente Lei.

§ 3º Os incentivos concedidos não excluem a cobrança de tributos não previstos nos incisos do caput deste artigo.

Art. 3º Às sociedades empresárias e aos empresários individuais, proprietários de empreendimentos destinados à implantação de loteamentos residenciais, situados em áreas definidas como zona urbana e de expansão urbana no âmbito do território do Município de Belo Jardim, cujos projetos já estão aprovados pela Administração Municipal e registrados no registro imobiliário competente, mas cujos termos de vistoria de obras não foram ainda expedidos em razão de alguma pendência relacionada à execução da infraestrutura dos loteamentos apontada pelos concessionários dos serviços públicos de fornecimento de água e esgoto e de distribuição de energia elétrica, dos órgãos ou entidades de fiscalização da legislação ambiental ou da própria Administração Municipal ficam concedidos os seguintes incentivos fiscais:

I - anistia e remissão dos débitos tributários referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU e às penalidades dele decorrentes, incidentes sobre o imóvel destinado à implantação

dos loteamentos; e

II – Isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, durante o período de regularização das pendências que estão impedindo a expedição do termo de vistoria de obras, limitado a um ano da adesão ao Programa de Incentivo à Regularização e à Implantação de Loteamentos Residenciais no Município de Belo Jardim.

III - durante o período de comercialização dos lotes, isenção de até 3 (três) anos do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, a contar da expedição do termo de vistoria de obras;

§ 1º Os loteadores beneficiados com a anistia e a remissão de que trata o inciso I deverão providenciar o saneamento das pendências que estão impedindo a expedição do termo de vistoria de obras no prazo de um ano, a contar da assinatura do termo de compromisso de que trata o art. 9º desta Lei, sob pena de cassação desses incentivos, com a consequente cobrança dos tributos correspondentes retroativamente com os devidos encargos, incluindo correção monetária, juros e multas, na forma definida na Lei Municipal nº 2.105, de 27 de dezembro de 2013 - Código Tributário do Município de Belo Jardim.

§ 2º Uma vez obtido o termo de vistoria de obras, os loteadores a que se refere o § 1º deverão disponibilizar os lotes para venda ao público em geral, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de cassação dos incentivos previstos nos incisos I e II do caput deste artigo, com a consequente cobrança dos tributos correspondentes retroativamente com os devidos encargos, incluindo correção monetária, juros e multas, na forma definida na Lei Municipal nº 2.105, de 27 de dezembro de 2013 - Código Tributário do Município de Belo Jardim.

§ 3º O disposto neste artigo 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 tributos de quaisquer espécies antes da publicação da presente Lei.

§ 4º Os incentivos concedidos não excluem a cobrança de tributos não previstos nos incisos do caput deste artigo.

§ 5º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 6º Para os efeitos desta Lei, considera-se proprietário ou loteador aquele que constar como tendo a legítima propriedade do imóvel no Registro de Imóveis, nas seguintes situações:

I - proprietário(s) originário(s) da área da gleba antes do parcelamento do solo para fins de loteamento; e

II - empreendedor, urbanizador ou executor das obras do loteamento.

§ 7º Para fazer jus aos benefícios, o empreendimento deve comprovar, por meio de apresentação de documentação hábil, que já se encontra em processo de regularização perante o órgão diante o qual possua pendência antes da entrada em vigor desta lei.

Art. 3º Os incentivos fiscais de que trata esta Lei serão concedidos aos loteamentos que estejam

nas condições descritas no caput dos art. 2º ou 3º, observados os seguintes critérios:

I - durante o período de isenção do IPTU, o loteador deverá cumprir as contrapartidas e obrigações acessórias estabelecidas nesta Lei;

II - o loteador deverá informar, mensalmente, o número de lotes vendidos e seus respectivos compradores à Secretaria de Gestão Pública ou à Secretaria que venha a eventualmente sucedê-la, para fins de inscrição no Cadastro Imobiliário do Município e de lançamento do IPTU.

§ 1º Os incentivos fiscais de que trata esta Lei se limitam à área na qual será implantado o loteamento e que esteja disponível para venda.

§ 2º A isenção do IPTU de cada lote cessa imediatamente após a transferência de domínio e/ou posse dos lotes do loteador ao comprador ou promitente comprador.

§ 3º Caso já tenha vendido o lote, mas ainda não tenha cumprido a obrigação acessória de que trata o inciso II do caput, o loteador será considerado responsável solidário pelo pagamento do IPTU até que referida obrigação venha a ser cumprida.

§ 4º A isenção do IPTU a que se refere o inciso III do art. 2º desta Lei somente será implantada após a expedição do termo de vistoria de obras, devendo o loteador apresentar os seguintes documentos:

I - matrícula atualizada do imóvel emitida há, no máximo, 60 (sessenta) dias da data do protocolo do pedido;

II - comprovante de aprovação do projeto de loteamento pelo órgão municipal competente;

II - certidão de registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;

III - 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. 4º Em decorrência da concessão dos incentivos fiscais a que se referem os art. 2º e 3º desta Lei, o loteador fica obrigado a executar e entregar ao Município, em contrapartida:

I - as ruas que compõem o projeto já pavimentadas, sistema de drenagem, com tratamento superficial duplo, meio fio e sarjeta;

II - mobiliários urbanos instalados nas áreas verdes;

III - iluminação pública instalada e funcionando;

IV - as praças já arborizadas;

V - manter o asseio público, correspondente à limpeza dos lotes e conservação das vias públicas, bem como a manutenção das características urbanísticas do projeto.

Parágrafo único. O Poder Executivo poderá, na análise de cada projeto, impor outras contrapartidas, consistentes em obras de infraestrutura destinadas a minimizar as externalidades geradas pelo loteamento.

Art. 5º No caso de descumprimento das obrigações relativas às contrapartidas, a isenção, a remissão e a anistia serão cassadas e cobrados os tributos correspondentes retroativamente com os devidos encargos, incluindo correção monetária, juros e multas, na forma definida na Lei Municipal nº 2.105, de 27 de dezembro de 2013 - Código Tributário do Município de Belo Jardim.

Art. 6º Os incentivos fiscais serão cassados desde sua origem, caso o loteador desista ou abandone o empreendimento ou descumpra qualquer norma relativa às contrapartidas ou às obrigações acessórias estabelecidas nesta Lei.

§ 1º Revogados os incentivos fiscais, será realizada a cobrança retroativa dos valores correspondentes aos tributos e penalidades isentados, remidos e anistiados, do período em que estiveram vigentes os incentivos, com os devidos encargos, incluindo correção monetária, juros e multas, sem prejuízo das demais medidas administrativas e/ou judiciais cabíveis.

§ 2º Na hipótese de cassação dos incentivos fiscais, o contribuinte será notificado para que efetue o pagamento das importâncias exigidas dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva intimação.

Art. 7º A concessão dos incentivos fiscais não gera direito adquirido e será revogada de ofício sempre que se apurar que o loteador beneficiário não satisfazia ou deixou de satisfazer as condições determinadas na legislação ou não cumpriu ou deixou de cumprir os requisitos para a concessão dos incentivos, o que acarretará o lançamento e a cobrança dos tributos com os correspondentes encargos legais, bem como a aplicação das penalidades previstas na Lei Municipal nº 2.105, de 27 de dezembro de 2013 - Código Tributário do Município de Belo Jardim.

Parágrafo único. Na hipótese de ocorrência de dolo, fraude ou simulação, o loteador estará sujeito ao pagamento dos valores dos tributos com os correspondentes com encargos legais, bem como às penalidades previstas na legislação tributária municipal, sem prejuízo das demais medidas administrativas e/ou judiciais cabíveis.

Art. 8º Para fins de atendimento à presente Lei, o loteador beneficiado fica obrigado a emitir relatório mensal comunicando a venda dos lotes, efetuadas por meio de escritura pública de compra e venda ou por instrumento particular de promessa ou compromisso de compra e venda ou instrumentos congêneres, à Secretaria de Gestão Pública ou à Secretaria que venha a eventualmente sucedê-la, acompanhado de cópia xerográfica das correspondentes escrituras públicas de compra e venda e/ou dos instrumentos particulares de promessa ou compromisso de compra e venda ou instrumentos congêneres, bem como apresentar cópias dos seguintes documentos dos compradores ou promissários/compromissários-compradores, sob pena de revogação dos incentivos fiscais em relação a todas as unidades ou lotes do empreendimento:

I - quando pessoa natural:

a) CPF;

b) carteira de identidade;

c) certidão de casamento, quando casado for;

d) endereço residencial.

II - quando pessoa jurídica:

a) CNPJ:

b) contrato social e alterações.

§ 1º Os loteadores deverão preencher o relatório mensal com a qualificação do emitente e assinatura do responsável, e encaminhá-lo à Secretaria de Gestão Pública ou à Secretaria que venha a eventualmente sucedê-la até o dia 30 (trinta) do mês subsequente ao da formalização do instrumento contratual, ou documento equivalente, de comercialização dos lotes.

§ 2º O relatório mensal será emitido em 2 (duas) vias, no mínimo, destinando-se:

I - 1ª (primeira) via, Prefeitura;

II - 2ª (segunda) via, loteador.

§ 3º Na hipótese de comercialização de lotes por compromisso de compra e venda ou escritura pública definitiva, cessarão os efeitos da concessão dos incentivos fiscais, sendo retomada a incidência do IPTU a partir do exercício subsequente, com as alíquotas previstas na legislação vigente.

§ 4º Para fins de inscrição no Cadastro Imobiliário do Município, na hipótese em que a formalização da transação dos lotes se der através de compromisso particular de compra e venda, deverá a Secretaria de Gestão Pública ou a Secretaria que venha a eventualmente sucedê-la cadastrar o compromissário-comprador como responsável pelo IPTU.

§ 5º Com base nas informações fornecidas pelo loteador e eventuais atualizações posteriores realizadas em função de informações complementares obtidas diretamente dos proprietários ou promitentes compradores ou ainda em decorrência de vistoria e avaliação realizadas pelo Município de Belo Jardim, a Administração Tributária Municipal efetuará o lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) dos lotes vendidos a partir do exercício subsequente.

§ 6º O Poder Executivo Municipal fica autorizado a fiscalizar os registros e documentos do loteador, referentes a informações por ele prestadas.

Art. 9º A concessão dos incentivos fiscais de que trata esta Lei será formalizado mediante termo de compromisso firmado pelo Município de Belo Jardim, representado pelo Chefe do Poder Executivo, e o beneficiário, após processo administrativo em que reste demonstrado o atendimento dos requisitos legais.

Art. 10. A Administração Municipal poderá, a qualquer tempo e periodicidade, notificar o beneficiário para que comprove, por meio de documentação hábil, o cumprimento das

condições que o habilitaram ao recebimento dos incentivos e que permitam sua continuidade na forma desta Lei.

§ 1º A fiscalização e o controle da observância das condições estabelecidas nesta Lei serão realizados de forma periódica pelo Poder Executivo Municipal, que promoverá visitas de inspeção e solicitará a apresentação de comprovantes e relatórios aos beneficiários, na forma do regulamento.

§ 2º A violação das condições estabelecidas nesta Lei deverá ser investigada através de processo administrativo próprio.

Art. 11. Os incentivos fiscais de que trata esta Lei não desobrigam os beneficiários do cumprimento dos atos, procedimentos e demais obrigações pertinentes ao licenciamento, permissão ou autorização, nem do cumprimento das demais obrigações tributárias.

Art. 12. O Chefe do Poder Executivo fará expedir todas as instruções que se fizerem necessárias à execução desta Lei.

Art. 13. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Belo Jardim, Gabinete do Prefeito, Belo Jardim, em 06 de outubro de 2025.

GILVANDRO ESTRELA DE OLIVEIRA:15419703491

Assinado de forma digital por GILVANDRO ESTRELA DE OLIVEIRA:15419703491

GILVANDRO ESTRELA DE OLIVEIRA
Prefeito

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 105 /2025

Excelentíssimo Senhor Presidente,
Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Em cumprimento aos cânones do processo legislativo estatuído na Lei Orgânica do Município, com observância do disposto na Constituição da República, dirijo-me a Vossa Excelência para, por seu intermédio, submeter à consideração dessa Egrégia Casa Legislativa o anexo Projeto de Lei, que institui o Programa de Incentivo à Regularização e à Implantação de Loteamentos Residenciais no Município de Belo Jardim e dá outras providências.

A presente iniciativa legislativa visa fomentar o desenvolvimento urbano ordenado e sustentável do Município, por meio da concessão de incentivos fiscais a empreendedores que promovam a implantação ou regularização de loteamentos residenciais em áreas classificadas como urbanas ou de expansão urbana.

A proposta ora apresentada está alinhada com os princípios da justiça fiscal e da eficiência arrecadatória. Atualmente, vastas glebas de terreno, muitas vezes subutilizadas, geram arrecadação limitada ao Município, uma vez que sobre elas incidem apenas um único lançamento de IPTU e da Taxa de Limpeza Pública – TLP. Com a efetiva implantação de loteamentos, essas áreas passam a ser fracionadas em centenas de novos lotes, cada um com sua própria unidade contributiva, o que representa um expressivo aumento da base tributária municipal.

Além do incremento da arrecadação futura, o Projeto de Lei estabelece contrapartidas claras e objetivas aos beneficiários dos incentivos, como a pavimentação de vias, instalação de iluminação pública, arborização de praças e manutenção do asseio urbano. Tais exigências asseguram que o benefício fiscal concedido seja revertido em infraestrutura urbana de qualidade, promovendo a valorização imobiliária e o bem-estar da população, além de alavancar a economia local.

O Projeto também contempla mecanismos de controle e fiscalização, garantindo a transparência e a segurança jurídica na concessão dos benefícios, bem como a responsabilização dos beneficiários em caso de inadimplemento.

Importa destacar, ainda, que, embora os incentivos propostos não impliquem, na nossa ótica, renúncia de receita sem a devida compensação, nos termos da Lei de Responsabilidade Fiscal, uma vez que os benefícios fiscais estão condicionados à efetiva **regularização** e implantação dos empreendimentos e à geração de novas receitas tributárias, além de estarem sujeitos à cassação em caso de descumprimento das obrigações legais, este Poder Executivo está encaminhando, anexo à presente mensagem, a sua estimativa de impacto orçamentário-financeiro e as correspondentes medidas de compensação, para fins de cumprimento de que estabelece o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Dessa forma, o Programa de Incentivo à Regularização e à Implantação de Loteamentos Residenciais representa uma medida estratégica de política urbana e fiscal, que

visa dinamizar o mercado imobiliário local, estimular a geração de empregos e renda, e ampliar a capacidade de investimento do Município em serviços públicos essenciais.

Dessa forma, Senhor Presidente, com as nossas costumeiras saudações e reiterados cumprimentos, submetemos à consideração de Vossa Excelência e demais membros dessa Augusta Casa Legislativa o presente Projeto de Lei, na certeza de que será bem acolhido e, observados os trâmites regulamentares, prontamente aprovado.

Valho-me da oportunidade para reiterar a Vossa Excelência meus protestos de consideração a apreço, extensivos aos seus dignos pares, insignes Vereadores com assento nessa Câmara Municipal.

Prefeitura Municipal de Belo Jardim, Gabinete do Prefeito, Belo Jardim, em 06 de outubro de 2025.

GILVANDRO ESTRELA DE OLIVEIRA:15419703491

Assinado de forma digital por GILVANDRO ESTRELA DE OLIVEIRA:15419703491

GILVANDRO ESTRELA DE OLIVEIRA
Prefeito

Câmara Municipal de Belo Jardim

Câmara Municipal de Belo Jardim - Belo Jardim - PE
Sistema de Apoio ao Processo Legislativo

000277

COMPROVANTE DE PROTOCOLO - Autenticação: 12025/10/08000277

Número / Ano	000277/2025
Data / Horário	08/10/2025 - 12:12:04
Ementa	Institui o Programa de Incentivo a regularização e a implantação de Loteamentos Residenciais no Município de Belo Jardim , e dá outras providências
Autor	Poder Executivo Municipal - PMBJ
Natureza	Legislativo
Tipo Matéria	Projeto de Lei Ordinário
Número Páginas	8
Emitido por	Livia