

LEI MUNICIPAL N.º _____/2025, APROVADA EM 20/02/25
REFERENTE AO PROJETO DE LEI N.º 04/2025

“Dispõe sobre incentivo para Projetos de Parcelamento de Solo, com isenção por tempo determinado de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e prazo para execução de infraestrutura para Loteamentos aprovados, regularizados e registrados, na área urbana do Município de Passa Vinte/MG, e dá outras providências.”

A Câmara Municipal de Passa Vinte/MG aprovou e eu Prefeito Municipal sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a conceder incentivo fiscal para novos loteamentos urbanos, através da isenção tributária temporária do Imposto Predial Territorial Urbano, aos loteamentos novos implantados regularmente com observância das normas de parcelamento do solo urbano e demais normas pertinentes à espécie.

§ 1º - O incentivo na forma de isenção desta Lei limita-se ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU para terrenos oriundos de projetos de loteamentos aprovados regularmente pelo setor competente do Município, conforme a legislação urbanística municipal e registrados no Cartório de Registros Geral.

§ 2º - A isenção do IPTU prevista nesta Lei recairá sobre os Loteamentos implantados e registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis cujo fato gerador tenha se iniciado a partir do exercício de 2024.

§ 3º - É de responsabilidade do Loteador/empreendedor informar a Prefeitura a venda de lotes, a qualquer título, indicando o nome do comprador ou promitente.

Art. 2º - O prazo de incentivo estende-se até a data em que houver a transferência do terreno do loteamento a terceiros, sendo limitada a isenção ao prazo máximo de 02 (dois) anos, contados a partir da data do lançamento no Setor Tributário do Município.

§ 1º - 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.

§ 2º - 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.

§ 3º - O Loteador/Empreendedor beneficiado fica obrigado a emitir relatório mensal 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 pena de revogação do incentivo fiscal em relação a todas as unidades ou lotes do Empreendimento.

§ 4º - Para fins de inscrição no cadastro municipal, na hipótese de a formalização da transação dos lotes ocorrer através de compromisso particular de compra e venda, deverá o Setor de Tributos cadastrar o compromissário-comprador como corresponsável pelo IPTU, juntamente com o Loteador/Empreendedor.

§ 5º - Fica obrigado o Loteador/Empreendedor a realizar a transferência a terceiro através de Escritura Pública no prazo de 90 (noventa) 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 documentação particular, sem prejuízo ao lançamento retroativo do IPTU de todo o empreendimento.

§ 6º - Caso alguns dos terrenos venham a ser objeto de construção pelo próprio loteador, incidirá o IPTU somente a partir da data do início da construção.

Art. 3º - O Loteador/Empreendedor poderá requerer o benefício desta lei dentro do período do exercício/ano em que se deu o registro do Loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis acompanhado de cópias dos seguintes documentos:

- I. Documento de Identidade e CPF;
- II. Decreto de Aprovação do Loteamento;
- III. Licença ambiental de instalação do loteamento;
- IV. Registro no Cartório de Registro de Imóveis e Matrículas dos terrenos;
- V. Memorial descritivo de todos os lotes com cópia da plana aprovada pelo Município de Passa Vinte.

Art. 4º - Será concedida isenção fiscal para implantação de loteamento para atividades industriais, observadas as disposições da legislação urbanística municipal e desta Lei Complementar.

§ 1º - Os terrenos que forem destinados à implantação de loteamentos industriais, previamente aprovados pelo Município de Passa Vinte, estão isentos da incidência do IPTU pelo prazo de 2 (dois) anos.

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

Art. 5º - Em se tratando de loteamento aprovado e licenciado pelo Município, deverá apresentar, no ato da solicitação de isenção no cadastro imobiliário, memorial descritivo de todo os terrenos, acompanhado de uma planta 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. 6º - Os responsáveis pelo Loteamento ficam obrigados a fornecer até o mês de dezembro de cada ano, ao órgão fazendário municipal e ao cadastro imobiliário, relação dos lotes que durante o 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.

Parágrafo Único – Deverão ser obrigatoriamente comunicadas ao Município, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, todas as ocorrências verificadas com relação ao imóvel que possam afetar as bases de cálculos do lançamento dos tributos municipais.

Art. 7º – 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, acarretando o lançamento e cobrança do IPTU atingido pela isenção da sua concessão, acrescido de multa e juros de mora nos moldes do Código Tributário Municipal.

Art. 8º – 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 cabíveis.

Art. 9º – 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 Passa Vinte, o Poder Executivo efetuará o lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (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. 10 – O disposto nesta Lei não autoriza a restituição de importância recolhida ou depositada em juízo em ação onde houver decisão transitada em julgado, e, da mesma forma, valores já lançados ou recolhidos a título de IPTU antes da edição da presente Lei.

Art. 11 – A isenção concedida no IPTU não afeta a cobrança das taxas de lixo e de iluminação pública da conclusão das obras de infraestrutura.

Parágrafo Único – As taxas serão lançadas normalmente após conclusão das obras de infraestrutura, conforme procedimento já adotado pelo Município de Vinte aos demais imóveis.

Art. 12 – Fica concedido além dos incentivos fiscais ao loteador, prazo para a execução de obras de infraestrutura no loteamento aprovado, da seguinte forma:

- I – Construção de meio fios no prazo de 24 meses;
- II – Pavimentação de ruas no prazo de 36 meses;
- III – Construção de rede pluvial no prazo de 12 meses
- IV – Extensão de rede elétrica no loteamento no prazo de 12 meses.

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

Passa Vinte, 20 de fevereiro de 2025.

Edson do Nascimento
Prefeito Municipal

Magno Faisther de Souza
Presidente da Câmara