



**MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
GABINETE DO PREFEITO**

■ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: aatal@tangaradaserra.mt.gov.br

■ (065) 3311 - 4808 e 3311-4800

**MENSAGEM DE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR
(SUBSTITUTIVO)**

Tangará da Serra, 25 de setembro de 2025.

Excelentíssimo Senhor
EDMILSON PORFIRIO
Vereador
Presidente da Câmara Municipal
Tangará da Serra/MT

**Excelentíssimo Senhor Presidente,
Excelentíssimos(as) Senhores(as) Vereadores(as),**

Cumprimentando-os cordialmente, venho encaminhar para apreciação e deliberação dessa Egrégia Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei que DISPÕE SOBRE A REMISSÃO DE CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS RELATIVOS AO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO – IPTU DOS IMÓVEIS QUE ESPECIFICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O presente Projeto de Lei Complementar tem como objetivo primordial instituir a remissão e a redução de débitos tributários referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) incidentes sobre os imóveis localizados no Loteamento Jardim Ipanema. Esta medida, de caráter social e com viés redistributivo, busca promover a justiça fiscal, amparada no Artigo 172 do Código Tributário Nacional (CTN), o qual autoriza a concessão de remissão total ou parcial com base em considerações de equidade ou na situação econômica do sujeito passivo.

A remissão proposta atende a esses critérios ao ser concedida exclusivamente aos contribuintes pessoas físicas, prevendo o perdão total (100%) para o crédito tributário do primeiro lote de sua titularidade, e remissão parcial (50%) para os lotes subsequentes do mesmo contribuinte, condicionada à quitação integral do saldo remanescente.

Essa distinção é considerada razoável e pertinente pela Procuradoria-Geral do Município (Parecer Jurídico em anexo), pois beneficia



Avenida Brasil, n.º 2.350-N, Jardim Europa - CEP: 78300 - 901 - Tangará da Serra - Mato Grosso



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA GABINETE DO PREFEITO

www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: aatal@tangaradaserra.mt.gov.br
(065) 3311 - 4808 e 3311-4800

aqueles que investem para fins de moradia e diferencia o tratamento para aqueles com maior poder econômico (possuidores de mais de um lote). É importante notar que, juridicamente, os créditos tributários do IPTU constituídos pelo Município são considerados válidos, uma vez que a área do loteamento integra a zona urbana e é atendida pelos melhoramentos mínimos exigidos, conforme o Artigo 32, §1º, do CTN.

Além de sua fundamentação social e tributária, a propositura visa cumprir o item 2.8 da minuta prévia de acordo judicial apresentada no âmbito da Ação Civil Pública n.º 0008444-54.2012.8.11.0055. Contudo, a remissão, que é uma forma de renúncia de receita, tem um impacto orçamentário projetado de R\$ 3.959.094,01 para as pessoas físicas. Os estudos de impacto orçamentário-financeiro demonstram que, por não ter havido previsão desta renúncia nas estimativas de receita da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO 2025) ou da Lei Orçamentária Anual (LOA 2025), torna-se obrigatória a adoção de medidas de compensação, em estrito cumprimento ao disposto no Artigo 14, inciso II, da Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF).

A medida de compensação necessária para equilibrar as finanças municipais será implementada por meio do aumento efetivo de receita proveniente da aprovação do Projeto de Lei nº 385/2025 (numeração Poder Executivo), que trata da Atualização da Planta Genérica de Valores (PGV) dos terrenos urbanos do Município de Tangará da Serra. Este projeto compensatório prevê a aplicação de um aumento no valor-base venal de 44.170 imóveis urbanos a partir de 2026, projetando um aumento líquido de receita de R\$ 13.422.335,39.

Portanto, a aprovação e a implementação da atualização da Planta Genérica de Valores (PL nº 385/2025) são a condição essencial para que a remissão dos créditos tributários possa, de fato, entrar em vigor. Tal vinculação está expressamente prevista no parágrafo 2º do Artigo 14 da LRF, o qual determina que o benefício só entrará em vigor quando as medidas de compensação forem implementadas. A implementação conjunta dos projetos garante que não haverá desequilíbrio orçamentário nem financeiro, nem afetação das metas fiscais previstas, sendo considerada viável.



Avenida Brasil, n.º 2.350-N, Jardim Europa - CEP: 78300 - 901 - Tangará da Serra - Mato Grosso



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA GABINETE DO PREFEITO

www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: aatal@tangaradaserra.mt.gov.br
(065) 3311 - 4808 e 3311-4800

Adicionalmente, cumpre salientar que a loteadora não é beneficiada pela remissão, sendo que seus créditos tributários, permanecem devidos. A loteadora manterá sua sujeição passiva tributária pelos lotes remanescentes (desocupados) em que é proprietária registral, além de permanecer responsável solidária pelos imóveis em posse de particulares que não tenham realizado a transferência da titularidade registral, conforme o Artigo 13, inciso I, do Código Tributário Municipal.

Em suma, a aprovação do Projeto de Lei de Remissão, com seus critérios definidos pela conveniência e oportunidade do Poder Executivo, representa a solução jurídica e socialmente adequada, desde que a Planta Genérica de Valores seja atualizada e implementada como medida compensatória para cumprir a exigência da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Por fim, a operacionalização dos benefícios previstos será realizada por meio do Programa Especial de Regularização Tributária – PERT (Lei Municipal nº 6.761/2025), utilizando-se sua estrutura para formalização da adesão, confissão de dívida e controle administrativo.

Diante dessas razões, submetemos o presente Projeto de Lei à apreciação desta Casa Legislativa, em regime de TRAMITAÇÃO NORMAL, certos de sua relevância para a promoção da justiça fiscal, da regularização fundiária e do equilíbrio das finanças públicas do Município de Tangará da Serra.

Respeitosamente,

VANDER ALBERTO MASSON
Prefeito Municipal



Avenida Brasil, n.º 2.350-N, Jardim Europa - CEP: 78300 - 901 - Tangará da Serra - Mato Grosso



**MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
GABINETE DO PREFEITO**

www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: aatal@tangaradaserra.mt.gov.br
(065) 3311 - 4808 e 3311-4800

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR _____, DE 25 DE SETEMBRO DE 2025
(SUBSTITUTIVO)**

**DISPÕE SOBRE A REMISSÃO DE CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS
RELATIVOS AO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL
URBANO – IPTU DOS IMÓVEIS QUE ESPECIFICA, E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A CÂMARA MUNICIPAL decreta:

Art. 1º Fica concedida a remissão de créditos tributários, constituídos ou não, inscritos ou não em dívida ativa, ajuizados ou a ajuizar, relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU incidente sobre os imóveis urbanos localizados no Loteamento Jardim Ipanema, neste Município, nos termos desta Lei.

Art. 2º Fica revogada, relativamente aos imóveis localizados no loteamento “Jardim Ipanema”, inclusive os de titularidade de pessoas jurídicas, a alíquota progressiva do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, prevista nos incisos I e II do art. 16 da Lei Complementar nº 22, de 18 de dezembro de 1996, aplicando-se, retroativamente, a alíquota única de 1% (um por cento).

Art. 3º A remissão de que trata o art. 1º será concedida exclusivamente aos contribuintes pessoas físicas, com débitos de IPTU vencidos até o dia 30 de abril de 2025, nos seguintes termos:

I - Remissão total, correspondente a 100% (cem por cento) do valor do crédito tributário, incluindo juros e multa, para um único lote de titularidade do contribuinte no referido loteamento;

II - Remissão parcial, correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor do crédito tributário, incluindo juros e multa, para os demais lotes de titularidade do mesmo contribuinte no referido loteamento, desde que o saldo remanescente seja quitado integralmente, em parcela única, no prazo a ser regulamentado pelo Poder Executivo:

a) Para a apuração do valor da remissão parcial prevista neste inciso, observar-se-á também o disposto no art. 2º desta Lei.



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA GABINETE DO PREFEITO

■ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: aatal@tangaradaserra.mt.gov.br

☎ (065) 3311 - 4808 e 3311-4800

§ 1º Para os fins do inciso I deste artigo, a remissão total incidirá sobre o lote cuja aquisição pelo contribuinte, a qualquer título, seja a mais antiga, comprovada por um dos seguintes documentos:

I - Matrícula do imóvel;

II - Contrato particular que ateste a data da transação, com firma reconhecida à época da celebração; ou

III - Outro documento hábil e idôneo, a critério da autoridade fazendária, que comprove de forma inequívoca a data da aquisição.

§ 2º A comprovação da titularidade e da quantidade de imóveis por contribuinte será feita mediante apresentação da matrícula atualizada do imóvel ou de documento hábil e idôneo, a critério da autoridade fazendária, que comprove de forma inequívoca a data da aquisição.

§ 3º Para o caso de remissão parcial, o não pagamento no prazo estabelecido implicará a revogação automática do benefício, com o restabelecimento integral do crédito tributário, acrescido de todos os encargos legais, e a autorização para a imediata retomada das medidas de cobrança administrativa ou judicial.

Art. 4º Aos contribuintes que, na data de publicação desta Lei, já tenham efetuado o pagamento dos créditos tributários ora remitidos, será concedido crédito no montante correspondente ao valor pago, a ser utilizado para compensação com débitos futuros de mesma natureza ou com a Contribuição de Melhoria a ser eventualmente instituída para o Loteamento Jardim Ipanema.

§ 1º O crédito de que trata o caput será atualizado monetariamente, na data da compensação, pelos mesmos índices aplicáveis aos tributos municipais.

§ 2º Fica expressamente vedada a restituição em pecúnia dos valores pagos.

Art. 5º O benefício de que trata esta Lei será concedido mediante requerimento do interessado junto à Secretaria Municipal de Fazenda, que deverá analisar o cumprimento dos requisitos aqui estabelecidos, sendo operacionalizada por meio do Programa Especial de Regularização Tributária – PERT, exclusivamente na modalidade de pagamento à vista, observando-se, no que couber, suas





**MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
GABINETE DO PREFEITO**

■ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: aatal@tangaradaserra.mt.gov.br
☎ (065) 3311 – 4808 e 3311-4800

disposições relativas à adesão, confissão de dívida e renúncia a discussões administrativas ou judiciais.

Art. 6º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Tangará da Serra, Estado de Mato Grosso,
25 de setembro de 2025, 49º aniversário de Emancipação Político – Administrativa.

VANDER ALBERTO MASSON
Prefeito Municipal

LAURA PEREIRA
Secretaria Municipal de Fazenda



Avenida Brasil, n.º 2.350-N, Jardim Europa - CEP: 78300 - 901 - Tangará da Serra - Mato Grosso



Prefeitura Municipal de Tangará da Serra

ASSESSORIA DE ORÇAMENTO E GESTÃO

ESTADO DE MATO GROSSO

Avenida Brasil, 2351 – N, Jardim Europa – CEP 78.300-901

Fone: (65) 3311-4886

ESTUDO DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO CONCESSÃO DE BENEFÍCIO DE NATUREZA TRIBUTÁRIA

1 – Objetivo do Estudo

Estimar o Impacto Orçamentário-financeiro para concessão de Renúncia de Receita que compreende a REMISSÃO de Créditos Tributários relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU incidente sobre os imóveis urbanos localizados no Loteamento Jardim Ipanema, neste Município, conforme normas estabelecidas no Projeto de Lei Complementar nº 023/2025.

2 – Fundamentação

Em atendimento ao Art. 14 da Lei Complementar nº 101 – Lei de Responsabilidade Fiscal – LRF no que se refere à concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita deverá estar acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, atender ao disposto na lei de diretrizes orçamentárias e a pelo menos uma das seguintes condições:

Art. 14. A concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita deverá estar acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, atender ao disposto na lei de diretrizes orçamentárias e a pelo menos uma das seguintes condições: (grifo nosso)

I – demonstração pelo proponente de que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária, na forma do art. 12, e de que não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo próprio da lei de diretrizes orçamentárias;

II – estar acompanhada de medidas de compensação, no período mencionado no caput, por meio do aumento de receita, proveniente da elevação de alíquotas, ampliação da base de cálculo, majoração ou criação de tributo ou contribuição. (grifo nosso)

§ 1º A renúncia compreende anistia, remissão, subsídio, crédito presumido, concessão de isenção em caráter não geral, alteração de alíquota ou modificação da base de cálculo que implique redução discriminada de tributos ou contribuições, outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado.

§ 2º Se o ato de concessão ou ampliação do incentivo ou benefício de que trata caput deste artigo decorrer da condição contida no inciso II, o benefício só entrará em vigor quando implementadas as medidas referidas no mencionado inciso.

§ 3º O disposto neste artigo não se aplica:

I - às alterações das alíquotas dos impostos previstos nos incisos I, II, IV e V do art. 153 da Constituição, na forma do seu § 1º;

II - ao cancelamento de débito cujo montante seja inferior ao dos respectivos custos de cobrança.

Conforme estabelecido na Lei Ordinária nº 6.619, de 27 de setembro de 2024 e sua alteração – LDO 2025 em seu Capítulo XIII da Renúncia da Receita, no art. 67 e seus incisos, e na Lei Ordinária nº 6.706, de 10 de dezembro de 2025 – Lei Orçamentária Anual 2025, **não houve previsão** na estimativa da Receita de renúncia para a concessão do benefício de Remissão do Crédito Tributário, objetivo do presente estudo.



Prefeitura Municipal de Tangará da Serra

ASSESSORIA DE ORÇAMENTO E GESTÃO

ESTADO DE MATO GROSSO

Avenida Brasil, 2351 – N, Jardim Europa – CEP 78.300-901

Fone: (65) 3311-4886

O Município de Tangará da Serra, conforme Projeto de Lei nº 385/2025, que altera dispositivos da Lei nº 1.050 de 20 de dezembro de 1994, que trata da atualização dos valores dos terrenos urbanos para fins de cálculo do valor do IPTU e ITBI, para avaliação de imóveis urbanos, utilizará o aumento efetivo para realizar a compensação sobre a Remissão do IPTU dos imóveis urbanos do Loteamento Jardim Ipanema.

3 – Metodologia

3.1 - Art. 14, inciso II:

3.1.1 – Fica demonstrada a Estimativa do Impacto Orçamentário e Financeiro no exercício em que deva entrar em vigor e nos dois subsequentes, para a Concessão de Remissão de Imposto Predial Urbano – IPTU, o estudo trata de remissão exclusivamente de Imposto devido retroativo a 2025 e desde aprovação do loteamento conforme abaixo:

Projeto de Lei Complementar nº 023/2025:

Art. 2º Fica revogada, relativamente aos imóveis localizados no loteamento “Jardim Ipanema”, inclusive os de titularidade de pessoas jurídicas, a alíquota progressiva do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, prevista nos incisos I e II do art. 16 da Lei Complementar nº 22, de 18 de dezembro de 1996, aplicando-se, retroativamente, a alíquota única de 1% (um por cento).

Art. 3º A remissão de que trata o art. 1º será concedida exclusivamente aos contribuintes pessoas físicas, com débitos de IPTU vencidos até o dia 30 de abril de 2025, nos seguintes termos:

I – Remissão total, correspondente a 100% (cem por cento) do valor do crédito tributário, incluindo juros e multa, para um único lote de titularidade do contribuinte no referido loteamento;

II – Remissão parcial, correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor do crédito tributário, incluindo juros e multa, para os demais lotes de titularidade do mesmo contribuinte no referido loteamento, desde que o saldo remanescente seja quitado integralmente, em parcela única, no prazo a ser regulamentado pelo Poder Executivo:

a) Para a apuração do valor da remissão parcial prevista neste inciso observar-se-á também o disposto no art. 2º desta Lei.

3.1.2 – Levantamento realizado com base de informações de relatório fornecido pelo Setor de Tributação do Município de Tangará da Serra:

| LEVANTAMENTO | PROPRIETÁRIOS | IMÓVEIS | VALOR DEVIDO |
|------------------------|---------------|------------|-------------------------|
| COM 1 IMÓVEL – PF | 156 | 156 | R\$ 2.299.635,11 |
| ACIMA DE 1 IMÓVEL – PF | 45 | 221 | R\$ 3.318.917,79 |
| COM 1 IMÓVEL – PJ | 1 | 1 | R\$ 25.913,12 |
| ACIMA DE 1 IMÓVEL – PJ | 2 | 153 | R\$ 3.969.647,19 |
| PREFEITURA – PJ | 1 | 9 | R\$ 0,00 |
| TOTAL | 205 | 540 | R\$ 9.614.113,21 |

Fonte: Sistema Centi/Tributário



Prefeitura Municipal de Tangará da Serra

ASSESSORIA DE ORÇAMENTO E GESTÃO

ESTADO DE MATO GROSSO

Avenida Brasil, 2351 – N, Jardim Europa – CEP 78.300-901

Fone: (65) 3311-4886

3.1.3 – Demonstrativo da Projeção de Impacto sobre a Remissão a ser concedido conforme regras determinadas no PLC nº 023/2025, importante deixar claro que a remissão trata exclusivamente de Imposto retroativo a 2025 e desde aprovação do loteamento, segue abaixo o levantamento realizado com base no relatório do Sistema Centi do Setor de Tributação:

| IMPACTO – PESSOA FÍSICA | PROPRIETÁRIOS | IMÓVEIS | VALOR DEVIDO | BENEFÍCIO FISCAL |
|-------------------------|---------------|------------|-------------------------|-------------------------|
| COM 1 IMÓVEL – 100% | 156 | 156 | R\$ 2.299.635,11 | R\$ 2.299.635,11 |
| ACIMA DE 1 IMÓVEL – 50% | 45 | 221 | R\$ 3.318.917,79 | R\$ 1.659.458,90 |
| TOTAL | 201 | 377 | R\$ 5.618.552,90 | R\$ 3.959.094,01 |

Fonte: Sistema Centi/Tributário

Em atendimento a LRF, fica demonstrada a despesa a partir 2025, podendo se estender o processo de finalização em 2026:

| Projeção de Beneficio | 2025 | 2026 | 2027 |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| Total | R\$ 3.959.094,01 | R\$ 3.959.094,01 | R\$ 0,00 |

3.1.4 – De acordo com o art. 14 inciso II, fica demonstrada a medida de compensação proveniente do Projeto de Lei nº 385/2025 que trata da Atualização da Planta Genérica de Valores dos terrenos urbanos do Município, a partir de 2026 com aplicação de aumento no valor-base venal dos imoveis de **80%** aplicado sobre 44.170 imóveis urbanos, conforme base no relatório do Sistema Centi do Setor de Tributação:

| DEMONSTRATIVO DE COMPENSAÇÃO | Total de Imóveis | IPTU Lançado 2025 | IPTU Lançado 2026 | Previsão Aumento 80% |
|---|------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|
| IPTU 2026 – Atualização Planta Genérica de Valores – Imóveis Terrenos | 44171 | R\$ 34.787.599,75 | R\$ 55.437.346,51 | R\$ 20.649.746,76 |
| Projeção de Margem de Inadimplência 35% (-) | | | | R\$ 7.227.411,37 |
| Projeção de Margem de Aumento de Receita para 2026 | | | | R\$ 13.422.335,39 |

4 – Em relação à **Receita Corrente Líquida prevista**, podem ser observados os seguintes valores para o Executivo.

| Receita | 2025 | 2026 | 2027 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| RCL | R\$ 581.277.014,52 | R\$ 615.911.639,28 | R\$ 653.151.209,58 |
| % RCL | 0,68 | 0,64 | 0,61 |

Art. 14:

§ 1º A renúncia compreende anistia, **remissão**, subsídio, crédito presumido, concessão de isenção em caráter não geral, alteração de alíquota ou modificação de base de cálculo que implique redução discriminada de tributos ou contribuições, e outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado.



Prefeitura Municipal de Tangará da Serra

ASSESSORIA DE ORÇAMENTO E GESTÃO

ESTADO DE MATO GROSSO

Avenida Brasil, 2351 – N, Jardim Europa – CEP 78.300-901

Fone: (65) 3311-4886

§ 2º Se o ato de concessão ou ampliação do incentivo ou benefício de que trata o *caput* deste artigo decorrer da condição contida no inciso II, **o benefício só entrará em vigor quando implementadas as medidas referidas no mencionado inciso.**

Art. 16, inciso II:

§ 2º: a estimativa de que trata o inciso I do caput será acompanhada das premissas e metodologia de cálculos utilizados: os cálculos foram demonstrados no inciso I.

4. Conclusão

Desde que implementado mediante a compensação a ser estabelecida a partir da aprovação do Projeto de Lei nº 385/2025, em tramitação, conforme demonstrado não causará desequilíbrio orçamentário, nem financeiro, e não afetará as metas fiscais prevista, de modo que consideramos sua implementação viável.

Tangará da Serra/MT, 01 de dezembro de 2025.

VANDER ALBERTO MASSON
Prefeito Municipal

Assinado por 2 pessoas: VANDER ALBERTO MASSON e LAURA PEREIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://tangaradaserra.1doc.com.br/verificacao/50C1-441E-4DD2-B564> e informe o código 50C1-441E-4DD2-B564



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 50C1-441E-4DD2-B564

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ VANDER ALBERTO MASSON (CPF 432.XXX.XXX-20) em 01/12/2025 15:04:27 GMT-04:00
Papel: Parte
Emitido por: AC SERASA RFB v5 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5
(Assinatura ICP-Brasil)

- ✓ LAURA PEREIRA (CPF 461.XXX.XXX-72) em 01/12/2025 19:08:30 GMT-04:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://tangaradaserra.1doc.com.br/verificacao/50C1-441E-4DD2-B564>



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO**

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000
Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

PARECER JURÍDICO Nº 541/PGM/2025

Memorando 4.125/2025 – Loteamento Jardim Ipanema - 0008444-54.2012.8.11.0055.

I – RELATÓRIO

Fora encaminhado minuta do Projeto de Lei Complementar nº 023, de 2025, composta por sete (07) artigos que delineiam o benefício fiscal de remissão destinada aos possuidores/proprietários de imóveis situados no Loteamento Ipanema, nos termos de proposta de acordo judicial, datado de 31/01/2025, em seu item de nº 2.8, acerca dos encargos do Município de Tangará da Serra-MT, haja vista sua posição de réu, nos autos de nº 0008444-54.2012.8.11.0055.

Ocorre que, na data de 13/10/2025, foi expedido, pela Assessoria da Câmara dos Vereadores, o Parecer Jurídico de nº 460/2025, sendo contrário à regular tramitação do PL em comento (fls. 464/473).

O referido parecer jurídico elencou os seguintes argumentos contrários à tramitação da proposta legislativa: a) ausência de estudo de impacto orçamentário-financeiro; b) violação à isonomia tributária; c) ementa de julgados que declaram a nulidade do crédito tributário de IPTU em face de proprietários e possuidores do loteamento Ipanema.

Todavia, com a devida vênia, esta Procuradoria-Geral do Município **NÃO COMUNGA**, em integralidade, o parecer emitido pela Douta Assessoria Jurídica da Câmara Municipal, desta feita, passa-se ao mérito.

É a síntese do necessário.

II DA RESPOSTA AOS TÓPICOS ELENCADOS EM PARECER JURÍDICO 460/2025:

II.a) DO RECONHECIMENTO DA AUSÊNCIA DE ESTIMATIVA DE IMPACTO:



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000
Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

Em primeira análise, verifica-se que, de fato, conforme item de nº 07, no parecer jurídico da Câmara Municipal, O Município de Tangará da Serra-MT não procedeu com o envio do estudo de impacto orçamentário, em anexo, ao Projeto de Lei.

O artigo 113 do Atos de Disposições Constitucionais Transitória, de observância obrigatória para todos os entes federativos, exige que a proposta legislativa que implique renúncia de despesa, seja acompanhada da estimativa de impacto orçamentário e financeiro, sob pena de inconstitucionalidade formal.

Desse modo, o setor contábil responsável deverá tomar em consideração, em observância das exigências do artigo 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, o montante de recursos abrangidos pela remissão tributária conferida às pessoas físicas do loteamento Ipanema e as consequências indiretas do benefício fiscal.

Em relação aos casos de créditos tributários constituídos imputando a corresponsabilidade entre a loteadora “ELLN” e o possuidor, evidentemente, o valor da remissão não integrará o estudo de impacto orçamentário-financeiro, pois permanecerá a possibilidade de cobrança da exação tributária da pessoa jurídica, não beneficiada pela remissão, conforme detalhado no item “iii.a) da sujeição passiva tributária da loteadora “ELLN”.

Face a tal reconhecimento, esta Procuradoria-Geral do Município orienta, à Secretaria Municipal de Fazenda, para que providencie o envio do referido estudo e eventual medida compensação, nos termos dos incisos I e II, do artigo 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, conforme já fora orientado em Memorando de nº 4.125/2025, Despacho de nº 19, item de nº 05.

II.b) DA AUSÊNCIA DE EFEITO ERGA OMNES EM AÇÃO ANULATÓRIA – APENAS INCIDÊNCIA INTER PARTES:

Conforme as razões jurídicas apontadas no parecer da Assessoria Jurídica da Câmara, um dos motivos elencados para a não tramitação da proposição legislativa, é o fato do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso ter reconhecido, em duas oportunidades, a nulidade da cobrança do IPTU dos proprietários/possuidores estabelecidos no Loteamento “Ipanema”.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000
Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

De início, consigna-se que um dos julgados, mencionados pelo próprio parecerista, manteve a cobrança do IPTU de proprietário estabelecido no “Loteamento Ipanema”, pois atendidas as exigências mínimas para a cobrança do imposto territorial e predial urbano. Eis o *printscreen* do parecer em análise:

DECISÃO 01:

EMENTA: RECURSO INOMINADO – AÇÃO ANULATÓRIA – IPTU – LOTEAMENTO IPANEMA - TANGARÁ DA SERRA – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA – INSURGÊNCIA DO RECLAMADO – COMPROVAÇÃO DA PROPRIEDADE – PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DO ART. 32, § 1º DO CTN – REDE DE ENERGIA ELÉTRICA E DE ÁGUA – IPTU DEVIDO – SENTENÇA REFORMADA – RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. 1. Demonstrado no feito que o recorrido é proprietário do imóvel e que este está localizado em perímetro urbano, devidamente abastecido de, ao menos, dois melhoramentos construídos ou mantidos pelo Poder Público, devido o pagamento do IPTU (art . 32, § 1º do CTN). 2. O Parecer Técnico n. 053/2023/SEPLAN indica que, embora as condições ainda sejam precárias, o loteamento está atendido pelo serviço de energia elétrica e rede de água, preenchendo assim os requisitos indicados nos incisos II e IV do dispositivo acima indicado . 3. Logo, mostra-se exigível o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, pois preenchidos os requisitos legais, devendo a sentença ser reformada para que sejam julgados improcedentes os pedidos da petição inicial. 4. Recurso conhecido e provido.
(TJ-MT - RECURSO INOMINADO: 10075836520238110055, Relator.: LUIS APARECIDO BORTOLUSSI JUNIOR, Data de Julgamento: 26/04/2024, Primeira Turma Recursal, Data de Publicação: 26/04/2024)

A “decisão 2”, também mencionada no parecer, na verdade se refere a demanda entre o adquirente e a loteadora, sendo a discussão adstrita a responsabilidade da loteadora pelo ressarcimento do adquirente, inclusive pelo valor pago a título de IPTU durante o período entre a aquisição e a rescisão contratual.

Em verdade, somente a “decisão 3” se refere a demanda de particular em face do Poder Público Municipal, em que fora declarada, pela decisão judicial, a nulidade da cobrança do IPTU no período correspondente ao embargo judicial do loteamento.

Feitos estes esclarecimentos, resta clarividente que o duto assessor jurídico se precipitou ao elencar como nulidade evidente situação jurídica restrita a uma demanda referenciada em sua fundamentação. Como se sabe, as decisões judiciais possuem, em regra, efeitos *inter partes*, não podendo prejudicar terceiros que não participaram da relação jurídica processual (art. 506 do CPC).

Existem situações peculiares de cada demanda que podem ter justificado a declaração da nulidade do crédito tributário, e que não estão expressas em uma simples ementa de jurisprudência. Ou seja, a pretensa universalização de decisão judicial isolada em um processo para a situação jurídica de inúmeras pessoas a serem beneficiadas com o benefício fiscal, além de não ter amparo jurídico, é temerária.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000
Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

Portanto, não se pode admitir que a transcrição de simples ementa de julgado, seja adequada, em termos jurídicos, para concluir pela nulidade de toda e qualquer cobrança de IPTU em relação ao “Loteamento Ipanema”, muito menos para amparar juridicamente a conclusão pela impossibilidade da tramitação do projeto legislativo.

Além disso, conforme se demonstrará no presente parecer, a irregularidade constatada no “Loteamento Ipanema” não interfere na caracterização do fato gerador do IPTU.

II.c) - DA INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 626 – STJ – AO PRESENTE CASO:

Outro item do parecer jurídico em comento a ser abordado, é o de nº 12, acerca da possibilidade de eventual cobrança de IPTU da empresa responsável pelo loteamento (ELN).

A súmula nº 626 do Superior Tribunal de Justiça assim preconiza:

A incidência do IPTU sobre imóvel situado em área considerada pela lei local como urbanizável ou de expansão urbana não está condicionada à existência dos melhoramentos elencados no art. 32, § 1º, do CTN.

Com efeito, o verbete sumular em questão trata dos casos de zonas de expansão urbana, quando é possível a cobrança do IPTU mediante a previsão em lei municipal e independentemente dos melhoramentos exigidos pela lei.

Todavia, o caso em análise não se enquadra nessa situação, pois o “Loteamento Ipanema” integra área urbana do Município de Tangará da Serra/MT e está contemplado com os melhoramentos mínimos exigidos pelo Código Tributário Nacional e Código Tributário Municipal, para fins da caracterização do aspecto material do IPTU (Lei Complementar Municipal nº 317/2024 e Parecer Técnico nº 053/2023/SEPLAN).

Portanto, os créditos tributários constituídos pelo Município, neste aspecto, são válidos juridicamente, e caso não seja concedida a remissão aos



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000
Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

contribuintes e responsáveis tributários, haverá a cobrança das CDA's para a satisfação do crédito tributário municipal.

Feitos estes esclarecimentos, fica superada a questão aventada no parecer jurídico, eis que não aplicável ao “Loteamento Ipanema” e a remissão tributária em discussão.

II.d) DO ITEM Nº 2.8 – DO TERMO DE ACORDO JUDICIAL:

Malgrado o Nobre Parecerista da Câmara Municipal tenha invocado o termo acordado entre o ente público (Município), para alegar suposta quebra de acordo, suscitando o ditame elencado em item de nº 2.8, do respectivo termo:

“(...) 2.8. - O Município de Tangará da Serra – MT se compromete a enviar para a Câmara Municipal o projeto legislativo para anistiar, cancelar ou isentar os moradores/adquirentes de imóveis do Jardim Ipanema das cobranças retroativas de IPTU, considerando que não puderam usufruir de qualquer direito de propriedade até o momento (...)”

Inicialmente, cumpre esclarecer que somente houve uma proposta de acordo judicial, pendente de deliberação definitiva e homologação pelo Juízo.

Em análise das razões jurídicas apontadas como impeditivas da tramitação legislativa, consta a afirmação de que o acordo judicial não previu a remissão parcial dos créditos tributários de IPTU. Há, na ótica do assessor jurídico, vinculação entre os critérios de conveniência e oportunidade do Chefe do Poder Executivo Municipal, ao definir os contornos da remissão tributária, ao conteúdo da proposta de acordo judicial.

Como se sabe, a Constituição Federal, em seu artigo 2º, estabelece a separação dos poderes, conferindo ao Poder Executivo, ao lado do Poder Legislativo e Poder Judiciário, o poder de gerir e administrar a máquina pública, segundo os critérios de conveniência e oportunidade administrativas o que se convencionou denominar como reserva de administração. Trata-se de margem de atuação intransponível do chefe do poder executivo, sob pena de ofensa ao mais basilar elemento do estado moderno.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000
Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

O benefício fiscal da remissão tributária está previsto no artigo 172 do Código Tributário Nacional, que estabelece critérios jurídicos com abrangente margem interpretativa, podendo ser considerados os elementos: a) situação econômica do sujeito passivo; b) erro ou ignorância escusáveis; c) diminuta importância do crédito; d) considerações de equidade; e) condições peculiares de determinada região.

Todos estes elementos, por possibilitarem maior abertura hermenêutica, submetem-se aos critérios de conveniência e oportunidade do proponente do projeto de lei do benefício fiscal, que considerando a realidade na qual incidirá a desoneração tributária, estabelece requisitos e condicionamentos próprios, objetivamente definidos.

Nesta ótica, condicionar a proposição legislativa a uma proposta de acordo que sequer fora homologada judicialmente, ofende a separação dos poderes por condicionar, indevidamente, a atuação do chefe do poder executivo. Além disso, ainda que se cogitasse a homologação judicial do acordo, nos termos propostos, a cláusula em discussão somente exigiu a isenção, “cancelamento” ou anistia, sem especificar a abrangência dos benefícios fiscais.

Sob todos os prismas de análise, denota-se que o parecer jurídico emitido pelo corpo jurídico da Câmara Legislativa não merece acatamento, devendo-se dar prosseguimento à tramitação da proposição legislativa de iniciativa do Chefe do Poder Executivo.

II.e) – DA ALEGADA VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA ISONOMIA TRIBUTÁRIA:

Direcionando-se, agora, o presente estudo à hermenêutica constitucional e tributária, adentra-se à esfera referente ao princípio da isonomia tributária, o qual, segundo o Parecer 460/ASSEJUR/2025, fora supostamente lesado.

A alegada violação repousa sobre o fato da concessão PARCIAL da benesse tributária (remissão), de modo que elencou que: “*a remissão somente para pessoa física fere o princípio da igualdade tributária*”. Tal declaração não merece ser acolhida e beira ao absurdo jurídico.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000
Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

A noção do princípio da isonomia, há muito tempo, superou o antigo dogma da igualdade formal, segundo o qual se exige, de forma intransponível, que todos fossem tratados forma idêntica pelo diploma normativo. A concepção moderna do princípio, há muito consolidada, exige a consideração das particularidades dos diferentes segmentos alcançados pela norma, a fim de promover a igualdade material entre seus destinatários.

Nesse sentido, trago a lume os ensinamentos de Anis Kfouri:

“Como bem ensinou o mestre Rui Barbosa, “a regra da igualdade não consiste senão em quinhar desigualmente aos desiguais, na medida em que se desigualam”. Portanto, igualdade não é tratar a todos de forma igual, mas igualar os desiguais a ponto de que possam de fato ser comparáveis, valendo mencionar novamente Rui Barbosa que registrava que “tratar com desigualdade a iguais, ou a desiguais com igualdade, seria desigualdade flagrante, e não igualdade real.”¹

Em verdade, o artigo 150, inciso II, da CFRB reafirma tal conclusão, pois somente veda o tratamento desigual para contribuintes que estejam em situação equivalente, proibindo-se, a adoção do critério de *discrimen* em razão da ocupação ou função profissional exercida.

Portanto, o simples fato da remissão beneficiar as pessoas físicas e não a pessoa jurídica responsável pelo loteamento, não caracteriza, por si só, violação do princípio constitucional. Em verdade, o artigo 172 do Código Tributário Nacional, elenca como um dos critérios para a concessão de remissão tributária, considerações acerca da equidade, com avaliação das características pessoais ou materiais do caso. Confira-se:

Art. 172. A lei pode autorizar a autoridade administrativa a conceder, por despacho fundamentado, remissão total ou parcial do crédito tributário, atendendo:

*I - à situação econômica do sujeito passivo;
(...)*

¹ (JÚNIOR, Anis K. *Curso de direito tributário*. 4. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2018. E-book. p.174. ISBN 9788553600250. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553600250/>. Acesso em: 03 nov. 2025. P. 174/175).



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000
Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

IV - a considerações de eqüidade, em relação com as características pessoais ou materiais do caso;

No caso em análise, entende-se que existe critério de *discrimen* razoável e pertinente com a solução da celeuma jurídica acerca do Loteamento “Ipanema”. Ao delimitar o benefício às pessoas físicas proprietárias ou possuidoras dos imóveis no referido loteamento, o projeto de norma tributária toma em consideração questões de equidade, de pessoas que investem parcela considerável de seu patrimônio, para ali estabelecer a sua moradia.

Aos sujeitos que buscam com a aquisição imobiliária promover novas vendas, como é o caso de pessoas físicas que tenham mais de um lote, entende-se que merecem remissão em nível menor (50%), dado a identificação de fato que denota maior poder econômico.

Por fim, em relação à pessoa jurídica, que promoveu o loteamento e outras que, eventualmente, fizeram investimentos em imóveis, é adequado e proporcional concluir que devem assumir os riscos de sua atividade econômica, não sendo equânime prever a desoneração tributária em favor desses sujeitos passivos.

Portanto, a singela conclusão a que chegou o assessor jurídico da Câmara Legislativa não merece acolhimento, pois os critérios de diferenciação entre os distintos segmentos de contribuintes respeitou a equidade e a situação econômica dos destinatários da futura norma, em conformidade com o previsto no artigo 172 do Código Tributário Nacional e com respeito ao princípio da isonomia tributária.

III. DAS ORIENTAÇÕES JURÍDICO LEGISLATIVAS DA PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO:

III.a) DA SUJEIÇÃO PASSIVA TRIBUTÁRIA DA LOTEADORA “ELLN”

Nos termos do artigo 32 do Código Tributário Nacional, o fato gerador do IPTU é a propriedade, o domínio útil ou a posse do bem imóvel, localizado na zona urbana do Município. Já o artigo 34 do mesmo diploma define como contribuinte o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor a qualquer título. No mesmo sentido, é o Código Tributário Municipal (artigos 10, 11 e 12).



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000
Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

A despeito do “Loteamento Ipanema” apresentar irregularidades que culminaram no ajuizamento de Ação Civil Pública (n.º **8444.54.2012.811.0055**), fato é que a área é definida como zona urbana e ostenta dois dos melhoramentos exigidos pelo artigo 32, §1º, do Código Tributário Nacional e art. 11 do CTM.

Tal conclusão é extraída do Plano Diretor Municipal (Lei Complementar n.º 317/2024), e anexos que o compõe, que demonstram, através do mapa da cidade, que o “Loteamento Ipanema” integra a zona urbana.

Além disso, a partir do Parecer Técnico n.º 053/2023/SEPLAN, os lotes individualizados que compõem a área do “Loteamento Ipanema”, são atendidos com abastecimento de água e iluminação pública (em anexo).

Portanto, preenche os requisitos estabelecidos pela legislação tributária para fins de incidência do IPTU, não sendo possível estabelecer outros condicionamentos, que não aqueles previstos na lei complementar federal, para fins de exigência da exação tributária.

A loteadora “ELLN” possui a condição de proprietária de diversos lotes que compõem o “Loteamento Ipanema”, conforme escritura de imóvel que consta anexo aos autos, e por estes ostenta a condição de contribuinte pelo IPTU perante o fisco municipal, nos termos do artigo 12 do CTM.

Em relação aos lotes em que existam supostos adquirentes exercendo a posse direta do imóvel, caso não tenha ocorrido a transferência da titularidade registral do lote, o fisco municipal pode cobrar no possuidor ou da empresa loteadora, na condição de corresponsáveis solidários, nos termos do artigo 13, I, do CTM.

A **segunda questão** a ser enfrentada no presente parecer jurídico, refere-se ao aspecto material de incidência do IPTU, se o fato do loteamento apresentar irregularidades e não terem sido finalizadas as obras de infraestrutura previstas em seu projeto, representam óbice para a cobrança do tributo municipal sobre os lotes individualizados.

De proêmio, cumpre esclarecer que vige no direito tributário brasileiro o **princípio da interpretação objetiva do fato gerador**, previsto no artigo 118 do



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000
Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

Código Tributário Nacional, pelo qual a ocorrência do fato imponível independe da validade jurídica dos atos praticados.

Nessa perspectiva, ainda que o loteamento apresente irregularidades em sua infraestrutura urbanística, o fato essencial para fins de caracterização do IPTU é a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel em área urbana, definida em lei, e que atenda os requisitos mínimos previsto no artigo 32, §1º do Código Tributário Nacional, ou tenha sido definido por lei municipal como área de expansão urbana (art. 32, §2º, do CTN c/c. Súmula n.º 626, do STJ).

Nesta ótica, partindo-se de uma interpretação objetiva do fato gerador, as irregularidades que permeiam o loteamento em questão, não interferem na caracterização do fato imponível retrocitado, razão pela qual a não conclusão das obras não obstam a cobrança do IPTU sobre os lotes que ali existem.

O **Superior Tribunal de Justiça**, tem entendimento sedimentado reputando dispensável o registro imobiliário prévio para fins de individualização do lançamento do IPTU, bastando a constatação fática da existência e posse de unidades autônomas. Conforme assentado:

TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. IPTU. TRIBUTAÇÃO SOBRE NOVAS UNIDADES AUTÔNOMAS CONSTRUÍDAS EM EDIFÍCIO RESIDENCIAL. DESNECESSIDADE DA INSCRIÇÃO PRÉVIA INDIVIDUALIZADA NO REGISTRO DE IMÓVEIS. LEGALIDADE DA EXAÇÃO. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 32, 34 E 116, INCISO I, DO CTN.

1. Cinge-se a controvérsia em se estabelecer a possibilidade de o fisco, verificando alteração em imóvel pré-existente, que se dividiu em unidades autônomas, poder proceder a novas inscrições de IPTU, sem que haja registro das novas unidades em cartório de imóveis. 2.

O art. 32 do CTN estabelece que o fato gerador do IPTU é a propriedade, o domínio útil ou a posse. O art. 34 do referido diploma preconiza que o "Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título."

3. **É absolutamente dispensável qualquer exigência de prévio registro imobiliário das novas unidades para que se proceda ao lançamento do IPTU individualizado, uma vez que basta a configuração da posse de bem imóvel para dar ensejo à exação.**



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000
Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

Vários são os precedentes do STJ nesse sentido, dentre eles: REsp 735.300/SP, Rel. Ministra Denise Arruda, Primeira Turma, DJe 03/12/2008. 4. É suficiente para ensejar a cobrança do IPTU a verificação das unidades autônomas acrescidas ao imóvel, uma vez ser "cedido que os impostos reais (IPTU e ITBI, em especial) referem-se aos bens autonomamente considerados." (REsp 722.752/RJ, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 11/11/2009).

Ou seja, mesmo em caso de parcelamento de imóvel, sem qualquer iniciativa formalizada perante o Poder Público, admite-se a cobrança do IPTU sobre os lotes, faticamente, individualizados.

No caso sob exame, verifico que consta nos autos o registro do imóvel do loteamento com a relação individualizada dos lotes, alguns, inclusive, com sua matrícula individual. Portanto, tomando-se como paradigma o axioma “onde há a mesma razão, há o mesmo direito”, não se concebe argumento jurídico capaz de obstar a cobrança do IPTU de forma individualizada no Loteamento “Ipanema”, seja nos casos de lotes que sequer foram comercializados, como também naqueles em que houve a comercialização, desde que caracterizada a posse pelos adquirentes.

Em relação à Lei n.º 14.620/2023, que incluiu o §3º, no artigo 22, da Lei n.º 6.766/79, embora tenha condicionado a individualização dos imóveis no cadastro imobiliário municipal à emissão do Termo de Verificação de Execução de Obras (TVEO), tal regramento não pode condicionar o lançamento tributário do IPTU, para o qual se exige a promulgação de lei complementar federal, nos termos do artigo 146, III, b, da CF.

Desse modo, a inovação legislativa tem aplicação restrita para fins urbanísticos, não impactando o exercício da competência tributária municipal, sob pena de constitucionalidade formal da norma.

Com estas considerações, conclui-se que a loteadora “ELLN”, que promoveu o loteamento “IPANEMA”, possui sujeição passiva tributária sobre o IPTU incidente sobre os lotes individualizados que compõe o registro imobiliário, que ainda não tenham transferidos para a propriedade de particulares.

III.b) IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000
Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

Para o correto dimensionamento do impacto orçamentário-financeiro do benefício fiscal de remissão, devem ser considerados não apenas os efeitos diretos — correspondentes à não arrecadação dos valores relativos às CDAs extintas —, mas também as consequências patrimoniais indiretas para a Fazenda Pública Municipal, conforme os fatores especificados a seguir.

Pelas premissas expostas, a cobrança do IPTU em face da empresa “ELN Gestão de Negócios Imobiliários LTDA” tomará em consideração cada lote individualizado que integre o “Loteamento Ipanema”, e não gleba como um todo.

Os adquirentes possuidores e proprietários pessoas físicas, serão beneficiados, em caso de aprovação do projeto de lei em análise, com a remissão total ou parcial do IPTU.

Trata-se de benefício pessoalmente atribuído às pessoas físicas, não prejudicando a cobrança de eventuais créditos tributários em que constem a loteadora “ELLN” como corresponsável, na qualidade de proprietária/possuidora indireta, nos termos do artigo 13, inciso I, do Código Tributário Municipal (CTM) e artigo 125, inciso II, do Código Tributário Municipal.

Para os casos em que o crédito tributário tenha sido lançado, tão somente, em nome do **possuidor direto**, haverá a possibilidade de lançamento de ofício pela autoridade fazendária competente em face da empresa loteadora, desde que observado o prazo decadencial de 5 (cinco) anos contado do exercício financeiro seguinte ao da ocorrência do fato gerador (art. 173, inciso I, do CTN).

Por outro lado, em relação aos imóveis que tenham sido efetivamente registrados em nome dos proprietários/adquirentes, não será possível atribuir a responsabilidade solidária à empresa de “ELLN”, pois a partir do registro da propriedade em nome dos adquirentes, àquela deixou de ser possuidora indireta do imóvel, afastando-se a incidência do artigo 13, I, do CTM.

Portanto, a remissão total ou parcial incidente sobre esse grupo de imóveis, não poderá ter seu impacto orçamentário-financeiro atenuado pela atribuição da responsabilidade solidária tributária à empresa de loteamento.

Por fim, entre a data de ajuizamento da Ação Civil Pública que culminou na paralização do “Loteamento Ipanema” e nos exercícios financeiros subsequentes,



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000
Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

não houve nenhum óbice decorrente de decisão judicial que impedisso o lançamento tributário em relação às obrigações tributárias de IPTU, ou mesmo o ajuizamento de execuções fiscais para a cobrança das CDA's eventualmente constituídas (art. 151 do CTN).

Portanto, em relação a esses períodos, houve o curso contínuo e ininterrupto do prazo decadencial quinquenal para os créditos não constituídos, e o decurso do prazo prescricional de cinco anos para as execuções fiscais não ajuizadas.

Tal fator deverá ser dimensionado pela equipe responsável pela elaboração do impacto financeiro-orçamentário, com o auxílio da Secretaria de Fazenda Municipal, para apurar o montante de créditos tributários de IPTU que poderão ser atribuídos à empresa de loteamento "ELLN".

III.b.1) DAS EXECUÇÕES FISCAIS AJUIZADAS

Em caso de aprovação do projeto de lei, nos termos que constam do presente memorando, haverá dois grupos de beneficiários da remissão tributária. Aqueles que farão *jus* a remissão total do débito tributário, e aqueles que, por possuírem mais de um imóvel, serão agraciados com a remissão de 100% do valor do IPTU para o primeiro imóvel, e 50% para os demais.

A extinção do crédito tributário pela remissão (art. 156, IV, do CTN) e consequente cancelamento da Certidão de Dívida Ativa, acarretará a extinção das execuções fiscais ajuizadas.

De acordo com o artigo 26 da Lei de Execuções Fiscais, “*antes da decisão de primeira instância, a inscrição de Dívida Ativa for, a qualquer título, cancelada, a execução fiscal será extinta, sem qualquer ônus para as partes.*” No mesmo sentido, tem-se o artigo 1º-D da Lei nº 9.494/1997: “*Não serão devidos honorários advocatícios pela Fazenda Pública nas execuções não embargadas.*”

O Superior Tribunal de Justiça entende o cancelamento da CDA após a oposição de embargos à execução fiscal, obriga o fisco a arca com o ônus da sucumbência.²

² Súmula 153 do STJ - A desistência da execução fiscal, após o oferecimento dos embargos, não exime o exequente dos encargos da sucumbência.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000
Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

Portanto, para fins de dimensionamento do impacto orçamentário-financeiro da concessão do benefício fiscal, também deverá ser apurado a lista de execuções fiscais em que tenham sido opostos embargos à execução pelos executados, casos em que a Fazenda Pública Municipal deverá arcar com o ônus da sucumbência.

Essa lista deverá abranger os dois grupos de beneficiários da remissão (total e parcial), pois as demandas executivas foram ajuizadas por imóvel, e não por contribuinte. Portanto, os beneficiários parciais, terão extintas integralmente as execuções fiscais do primeiro imóvel, que será agraciado, nos termos do projeto de lei em análise, com 100% de remissão do crédito tributário.

III.c) DA ISENÇÃO DO IPTU PARA CRÉDITOS NÃO CONSTITUÍDOS

Em análise do projeto de lei, verifica-se que seu artigo 1º estabelece a **remissão de créditos tributários já constituídos, bem como daqueles que ainda venham a ser constituídos**. O artigo 172 do Código Tributário Nacional prevê a remissão de créditos tributários, sendo pressuposto dessa modalidade de extinção que o crédito tenha sido efetivamente constituído.

Para as obrigações tributárias eventualmente existentes que ainda não tenham sido objeto de lançamento, é possível a concessão de **isenção tributária**. Nesse sentido, tem-se o excerto doutrinário transscrito abaixo:

“A remissão tributária consiste no perdão do valor devido pelo contribuinte, de forma total ou parcial, sendo uma das formas de extinção do crédito tributário já constituído por meio de lançamento. [...] Enquanto na remissão se perdoa uma dívida já lançada e constituída, a isenção abrange uma situação futura, em que o tributo ainda não foi lançado e, por conseguinte, constituído. Portanto, a remissão reporta-se a fatos passados, enquanto a isenção a fatos futuros. Enquanto a remissão refere-se a fatos específicos, a isenção abrange hipóteses abstratas.”(JÚNIOR, Anis K. *Curso de Direito Tributário*. 4. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2018. E-book. p. 304. ISBN 9788553600250. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553600250/>. Acesso em: 3 nov. 2025.)



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000
Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

Nestes termos, caso a finalidade do projeto de lei seja abranger situações futuras cujos créditos tributários ainda não foram constituídos, sugere-se que seja incluído artigo específico delimitando a isenção tributária, a fim de garantir o rigor técnico e promover a segurança jurídica na aplicação da futura lei municipal.

IV) CONCLUSÃO

Diante os fundamentos exposto, a Procuradoria Geral Municipal, representada pelo Procurador Municipal subscrevente, **OPINA** pelas seguintes adequações no projeto de lei complementar municipal:

- a) ELN Gestão de Negócios Imobiliários LTDA, responsável pelo “Loteamento Ipanema”, permanecerá responsável solidariamente pelos imóveis em posse de particulares que não tenham realizado a transferência da titularidade do imóvel urbano perante o registro de imóveis, nos termos do artigo 13, inciso I, do Código Tributário Municipal.
- b) ELN Gestão de Negócios Imobiliários LTDA, na condição de proprietária registral, conforme registro de imóvel matrícula nº 22.822, manterá sua sujeição passiva tributária pelos lotes remanescentes, que estejam desocupados, cuja incidência do imposto territorial e predial urbano (IPTU) incidirá sobre cada lote individualizado.
- c) Para eventuais multas punitivas aplicadas no período, caso existam e se reputar pertinente o benefício fiscal, deverá ser prevista a anistia para fins de extinção do crédito tributário constituído (Art. 180 do CTN).
- d) Delimitar critério objetivo para definição do “primeiro lote” a ser beneficiado com a remissão, no caso de beneficiários com mais de um imóvel, a fim de contribuir com a segurança jurídica e a prevenção de conflitos (art. 3º, inciso II, do Projeto de Lei Complementar).
- e) Caso a finalidade do projeto de lei seja abranger situações futuras, cujos créditos tributários ainda não foram constituídos, sugere-se que seja incluído dispositivo específico tratando da isenção tributária do IPTU para o “Loteamento Ipanema”.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO**

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000
Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

- f) **Recomenda-se** a elaboração do estudo de impacto orçamentário-financeiro, em observância das implicações tributárias apontadas nos fundamentos do incluso parecer, antes da devolução do projeto de lei complementar ou formulação de novo projeto à Câmara Municipal, nos termos do artigo 113 do ADCT e artigo 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal (LC 101/2001).
- g) Para fins de tutela do interesse do fisco municipal, **sugere-se** que seja previsto no acordo judicial na Ação Civil Pública n.º 0008444-54.2012.8.11.0055, o acréscimo da dação em pagamento em imóveis para a quitação dos créditos tributários de IPTU, do loteamento “Ipanema”, após a devida avaliação, constituídos em face da pessoa jurídica “ELLN”, conforme o artigo 156, inciso XI, do Código Tributário Municipal. Para esse fim, primando-se pela segurança jurídica e em razão do previsto no artigo 23, inciso XVI da Lei Orgânica Municipal, **sugere-se** que seja incluída autorização no projeto de lei para a celebração do acordo para extinção dos créditos tributários.

À consideração da autoridade superior, para análise e deliberação.
Salvo melhor juízo, é o parecer.

Tangará da Serra – MT, 4 de novembro de 2025.

ASSINADO DIGITALMENTE
BRUNO POSENTI UTR
CPF
01631804154
DATA
04/11/2025
Data obtida do computador do assinante.
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
<https://serpro.gov.br/assinador-digital>

Bruno Posenti Utre
Procurador Municipal
OAB/MT – 36.703





**PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO**

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000
Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

PARECER JURÍDICO Nº 545/PGM/2025

Memorando 4.125/2025 – Loteamento Jardim Ipanema - 0008444-54.2012.8.11.0055.

I – RELATÓRIO

Em complementação ao Parecer Jurídico n.º 542/PGM/2025, e com o objetivo de corrigir e adequar o item “g” de sua conclusão — que indicou, como requisito para a celebração de acordo de dação em pagamento para extinção de créditos tributários, a necessidade aprovação em projeto de lei — apresentam-se as seguintes considerações.

II – DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Em análise da Lei Orgânica do Município de Tangará da Serra/MT, observa-se que a exigência de aprovação, pelo Poder Legislativo Municipal, de acordos que acarretem encargos ou compromissos gravosos ao patrimônio municipal (art. 23, XVI), fora declarado integralmente inconstitucional pelo Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso (conforme ADI n.º 1025126-52.2023.8.11.0000).

Não obstante isso, cabe salientar que o Código Tributário Nacional exige a regulamentação por lei local para a extinção do crédito tributário pela dação em pagamento de bens imóveis (art. 156, XI, do CTN). Nesse sentido, verifico que o Código Tributário Municipal (LC n.º 22/96), disciplina esta modalidade de adimplemento dos débitos tributários, admitindo a dação em pagamento. Vejamos:

Art.244-A Extinguem o crédito tributário: I - o pagamento, inclusive sob a forma de dação em pagamento, nos termos do artigo 995, da Lei nº 3.071/16, de 1º de janeiro de 1916 - Código Civil -, e inciso II, do artigo 162, da Lei nº 5.172/66, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional;

Art. 244-B O Prefeito Municipal pode autorizar a dação em pagamento, na forma e condições definidas nos artigos seguintes. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 65/2001)

Art. 244-C Todo requerimento de extinção do crédito tributário, na modalidade de dação em pagamento deverá ser feito em petição dirigida ao Secretário Municipal de Fazenda, que analisará os fundamentos do pedido,



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000
Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

solicitará a juntada dos documentos que entender necessários e poderá decidir:

I - pelo indeferimento, por ser o pedido impossível ou contrário aos interesses da Fazenda Pública Municipal;

II - pelo deferimento, mediante parecer da Assessoria Jurídica do Município, a qual analisará o pedido sob o aspecto jurídico-legal; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 65/2001)

Art. 244-D Sendo indeferido, nos termos do inciso I do artigo anterior, caberá ao contribuinte, no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias, interpor recurso dirigido ao Prefeito Municipal, que poderá manter a decisão do Secretário Municipal de Fazenda, encerrando definitivamente o assunto, ou reformar a decisão, deferindo o pedido, desde que seja ouvida a Assessoria Jurídica do Município.

Parágrafo único. A Assessoria Jurídica do Município dará, obrigatoriamente, parecer conclusivo sobre a questão, encaminhando-o ao Prefeito Municipal que decidirá pelo deferimento ou indeferimento do pedido. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 65/2001)

Art. 244-E Toda e qualquer dação em pagamento será objeto de Termo de Acordo firmado pelos sujeitos ativo e passivo da obrigação tributária, com assinatura do Secretário Municipal de Fazenda e do Assessor Jurídico. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 65/2001)

Art. 244-F O crédito tributário somente poderá ser objeto de dação em pagamento quando constituir-se em dívida ativa, inclusive na fase de execução fiscal.

Feitas estas considerações, a sugestão para a inclusão da dação em pagamento dos débitos tributários de IPTU do Loteamento "Ipanema", em nome da empresa loteadora, no acordo judicial na ACP nº 0008444-54.2012.8.11.0055, é válido juridicamente, mas não depende de prévia autorização legal pela Câmara Legislativa.

A adoção dessa modalidade de extinção dos tributos retro citados, dependerá da observância dos requisitos elencados acima (artigos 244-A a 244-F, do CTM), exigindo-se a autorização do Chefe do Poder Executivo municipal e assinatura do Secretário de Fazenda Municipal no termo de acordo judicial, caso seja acatada a sugestão.

IV) CONCLUSÃO

Diante os fundamentos exposto, a Procuradoria Geral Municipal, representada pelo **Procurador Municipal subscrevente, RETIFICA o item “g” do Parecer Jurídico n.º 542/2025**, a fim de constar o seguinte:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO**

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000
Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

a) Para fins de tutela do interesse do fisco municipal, **sugere-se** que seja previsto no acordo judicial na Ação Civil Pública n.º 0008444-54.2012.8.11.0055, o acréscimo da dação em pagamento em imóveis para a quitação dos créditos tributários de IPTU, do loteamento “Ipanema”, após a devida avaliação, constituídos em face da pessoa jurídica “ELLN”, conforme o artigo 156, inciso XI, do Código Tributário Municipal. Para esse fim, primando-se pela segurança jurídica, **sugere-se** a sua inclusão no acordo judicial seja precedida de autorização do Chefe do Poder Executivo Municipal e que o acordo seja entabulado com a assinatura conjunta do Secretário de Fazenda Municipal, pelos fundamentos jurídicos expostos acima.

À consideração da autoridade superior, para análise e deliberação.
Salvo melhor juízo, é o parecer.

Tangará da Serra – MT, 5 de novembro de 2025.



Bruno Posenti Utre
Procurador Municipal
OAB/MT – 36.703