



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, 02 de março de 2026.

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 a elevada apreciação e deliberação dessa Egrégia Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei que DISPÕE SOBRE A ANULAÇÃO DE LANÇAMENTOS DE CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS RELATIVOS AO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO – IPTU DOS IMÓVEIS QUE ESPECIFICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Submeto à elevada apreciação desta Casa Legislativa o anexo Projeto de Lei Complementar, que tem como objetivo fundamental autorizar o Poder Executivo Municipal a efetuar a anulação de lançamentos de créditos tributários de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU no Loteamento Jardim Ipanema, bem como a apurar e cobrar os débitos não prescritos do devedor originário, providenciando as demais medidas cabíveis para a regularização da situação fiscal dos imóveis envolvidos.

A presente proposta legislativa visa a oferecer uma solução definitiva, tecnicamente apurada e juridicamente robusta para a complexa e prolongada questão tributária que envolve o Loteamento Jardim Ipanema. Este empreendimento, como é de notório conhecimento, encontra-se embargado judicialmente em decorrência de inúmeras irregularidades que obstem a plena posse e o registro da propriedade em nome dos adquirentes dos lotes. A urgência desta medida é intensificada por um acordo judicial estabelecido em audiência, no âmbito da Ação Civil Pública n.º 0008444-54.2012.8.11.0055, que determinou ao Poder Público a adoção de providências para a anulação dos lançamentos de IPTU efetuados em nome dos compradores de terrenos. Essa determinação judicial ressalta a imperatividade de uma ação administrativa eficiente e em conformidade com o ordenamento jurídico.





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

Historicamente, o cerne da questão reside nos lançamentos de IPTU realizados de forma equivocada em nome dos adquirentes dos lotes, que, em razão do embargo e das irregularidades do loteamento, não detêm a posse plena e definitiva dos imóveis nem o domínio legal sobre eles. A legislação tributária é clara ao definir o sujeito passivo do IPTU como o proprietário do imóvel, o titular do domínio útil ou o possuidor a qualquer título. No contexto de loteamentos ainda não regularizados ou embargados, onde a entrega da infraestrutura e a transferência individualizada da propriedade ainda não ocorreram, os compradores, em regra, não se enquadram na condição de sujeitos passivos. Entende-se que, nesta fase, o legítimo sujeito passivo da obrigação tributária de IPTU é a empresa loteadora, ELN GESTÃO DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA – EPP (CNPJ nº 11.368.459/0001-69), até que a efetiva entrega do imóvel e a formalização da propriedade em nome dos adquirentes se concretizem. Esta análise é corroborada por um entendimento pacífico na jurisprudência pátria, que, ao examinar a responsabilidade tributária em loteamentos, firmou a posição de que a obrigação de pagar o IPTU recai sobre o loteador enquanto não houver a individualização e o registro das propriedades, acompanhados da efetiva imissão na posse por parte dos adquirentes.

Em um momento anterior, considerou-se a possibilidade de promover a remissão dos débitos de IPTU por meio de Lei Complementar. Embora essa medida fosse motivada por um forte apelo social e pela intenção de aliviar os adquirentes indevidamente onerados, estudos técnicos e jurídicos aprofundados revelaram sua inviabilidade e onerosidade fiscal. A remissão de débitos, por sua natureza, representa uma renúncia de receita para o Município, que, conforme preceitua o Art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar nº 101/2000), exigiria a implementação de impopulares medidas de compensação.

Calculava-se que a renúncia de receita gerada por essa via seria da ordem de R\$ 3.959.094,01, o que poderia implicar, por exemplo, no aumento da Planta Genérica de Valores, impactando negativamente a coletividade de contribuintes do município. Além do ônus fiscal, a remissão não solucionaria o problema primordial: a ilegalidade original dos lançamentos tributários em face de quem não era o sujeito passivo da obrigação. A anulação, ao contrário, corrige o vício na origem do ato administrativo.

A presente proposta de lei, portanto, se mostra superior senão se trata de um mero perdão da dívida, mas sim da correção de um ato administrativo viciado. A anulação dos lançamentos de IPTU efetuados em nome dos adquirentes, antes do registro da propriedade e da efetiva posse, encontra amparo no poder-dever de autotutela da Administração Pública. Este princípio, fundamental no Direito Administrativo, permite que a Administração anule seus próprios atos quando eivados





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

de ilegalidade e revogue-os por motivo de conveniência ou oportunidade. No caso vertente, a ilegalidade é manifesta, dado que os lançamentos foram direcionados a sujeitos que não preenchiam os requisitos legais para figurar como contribuintes do IPTU à época dos fatos geradores.

É crucial destacar que a anulação desses lançamentos não implica em renúncia de receita ou em prejuízo ao erário público. Pelo contrário, o Projeto de Lei Complementar autoriza o Poder Executivo a promover o *novo* lançamento e a consequente cobrança dos créditos tributários de IPTU *não atingidos pela decadência*, direcionando-os ao verdadeiro sujeito passivo da obrigação: a empresa loteadora ELN GESTÃO DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA – EPP. A decadência, no direito tributário, refere-se ao prazo que a Fazenda Pública tem para constituir o crédito tributário mediante lançamento. A anulação do lançamento anterior, que era nulo por vício de sujeito passivo, abre a possibilidade de um novo lançamento, desde que este seja realizado dentro do prazo decadencial legalmente previsto para a constituição do crédito contra o sujeito passivo correto. Essa medida garante a recuperação dos valores devidos ao município e reafirma o princípio da justiça fiscal, ao atribuir a responsabilidade tributária a quem de direito, recompondo, assim, a legalidade do processo arrecadatório.

Ademais, conforme abaixo demonstrado tem decisões judiciais específicas formando jurisprudência acerca do Loteamento em apreço, demonstrando que manter esses lançamentos em discordância com o pensamento do Egrégio Tribunal de Justiça pode elevar os ônus financeiros, em decorrência da sucumbência, senão vejamos:

[...] O IPTU se torna obrigação da promissária compradora a partir da entrega do imóvel, momento no qual ele passa a ter disponibilidade de posse, gozo e uso do bem. **Logo, não estando no exercício da posse do bem, ela não responde pelo pagamento do IPTU.** (TJ-MT - APELAÇÃO CÍVEL: 10016236520228110055, Relator.: MARCIO VIDAL, Data de Julgamento: 16/07/2024, Quinta Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 19/07/2024) (grifou-se)

Mais importante, a remissão não corrigia a ilegalidade original: a cobrança do tributo de quem não era o sujeito passivo da obrigação. A jurisprudência pátria, em especial do Superior Tribunal de Justiça (STJ), é pacífica ao afirmar que a responsabilidade pelo pagamento do IPTU é do proprietário registral do imóvel. No caso de loteamentos, essa responsabilidade permanece com o loteador até que cada lote seja individualmente transferido e registrado em nome do comprador. É neste ponto que o presente Projeto de Lei se mostra superior. Em vez de simplesmente perdoar uma dívida, ele a corrige. Fundamentado no poder-dever de autotutela da Administração





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

Pública, consagrado nas Súmulas 346 e 473 do Supremo Tribunal Federal (STF), o Município está autorizado a anular seus próprios atos quando eivados de vícios que os tornem ilegais. O lançamento do IPTU em nome dos possuidores, antes do registro da propriedade, é um desses vícios.

Ademais, esta iniciativa está em plena consonância com os objetivos da Ação Civil Pública n.º 0008444-54.2012.8.11.0055, que há anos busca uma solução para as diversas irregularidades do Loteamento Jardim Ipanema. Ao direcionar a cobrança para a loteadora, o Município não apenas promove a justiça fiscal aos adquirentes, que foram indevidamente onerados, mas também age de forma decisiva para recompor o erário, cobrando o tributo de quem sempre foi o devedor legal. Adicionalmente, o Juízo **responsável pela Ação Civil Pública determinou que a providência ora pleiteada neste projeto seja adotada com urgência, sublinhando a necessidade de célere atuação do Poder Executivo em conjunto com esta Casa Legislativa.**

Por todas essas razões, a presente propositura representa a via mais eficiente, legalmente embasada e fiscalmente responsável para a resolução do passivo tributário do Loteamento Jardim Ipanema. Ela corrige uma ilegalidade, protege o erário público, evita o enriquecimento sem causa e à própria Administração. Conto, portanto, com o indispensável apoio desta Casa para a sua célere e justa aprovação.

Diante dessas razões expostas, submetemos o presente Projeto Complementar à apreciação desta Casa Legislativa, em regime de URGÊNCIA ESPECIAL, 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





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 SUBSTITUTIVO __, DE 02 DE MARÇO DE 2026

DISPÕE SOBRE A ANULAÇÃO DE LANÇAMENTOS 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 o Poder Executivo Municipal autorizado a, mediante processo administrativo específico, promover a anulação dos lançamentos de créditos tributários do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, constituídos indevidamente em nome dos adquirentes de lotes (pessoas físicas ou jurídicas) do Loteamento Jardim Ipanema.

Parágrafo único. A autorização prevista no *caput* deste artigo não se aplica aos débitos de IPTU que já se encontram lançados em nome da empresa ELN GESTÃO DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA – EPP, inscrita no CNPJ sob o nº 11.368.459/0001-69.

Art. 2º Fica o Poder Executivo autorizado a efetuar o lançamento e a cobrança dos créditos tributários de IPTU não atingidos pela decadência, relativos aos imóveis mencionados no art. 1º desta Lei, em face da empresa loteadora responsável pelo empreendimento, ELN GESTÃO DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA – EPP, inscrita no CNPJ sob o nº 11.368.459/0001-69, observadas as normas de direito tributário pertinentes e o devido processo legal administrativo.

§ 1º Para os fins do *caput* deste artigo, considerar-se-á como sujeito passivo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU a empresa loteadora enquanto não houver a efetiva transferência da propriedade e a plena imissão na posse dos respectivos lotes pelos adquirentes, em conformidade com as regras de direito civil e tributário.

§ 2º A apuração dos débitos de IPTU devidos pela loteadora incluirá todos os exercícios fiscais cujo direito de o Município lançar o tributo ainda não tenha sido alcançado pela decadência, considerando-se a data do novo lançamento a ser efetuado contra o sujeito passivo correto.





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

Art. 3º Os valores eventualmente pagos pelos contribuintes que tiveram seus lançamentos de IPTU anulados nos termos do Art. 1º desta Lei serão objeto de compensação, observando-se o procedimento do inciso II do art. 244-A do Código Tributário Municipal.

§ 1º Os valores compensados aos adquirentes dos lotes, decorrentes da anulação dos lançamentos indevidos, serão subsequentemente cobrados da empresa loteadora qualificada no artigo 2º da presente Lei, a título de ressarcimento ao erário municipal, através de procedimento administrativo próprio.

§ 2º A compensação e a cobrança prevista no parágrafo anterior deverão observar os prazos prescricionais e decadenciais aplicáveis, bem como as demais garantias do devido processo legal.

§ 3º Para fins de compensação, os valores de que trata o caput serão devidamente corrigidos monetariamente, com base no índice oficial adotado pelo Município, a contar da data de cada pagamento indevido até a data da efetivação da compensação.

§ 4º A compensação prevista neste artigo somente poderá ser realizada para a quitação de débitos, vencidos ou vincendos, relativos ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), desde que estejam inscritos em nome do mesmo sujeito passivo ao qual for reconhecido o respectivo crédito.

Art. 4º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Tangará da Serra, Estado de Mato Grosso, 02 de MARÇO de 2026, 49º aniversário de Emancipação Político – Administrativa.

VANDER ALBERTO MASSON
Prefeito Municipal





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 2B7F-6801-B7D6-7E9D

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



VANDER ALBERTO MASSON (CPF 432.XXX.XXX-20) em 02/03/2026 16:51:44 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)

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

<https://tangaradaserra.1doc.com.br/verificacao/2B7F-6801-B7D6-7E9D>