



# *Prefeitura Municipal de Santa Leopoldina*

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gabinete do Prefeito

## **MENSAGEM Nº 019/2023**

Santa Leopoldina/ES, 20 de Junho de 2023.

Segue anexo, Projeto de Lei, que dispõe sobre isenção tributária por tempo determinado de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, para futuros parcelamentos do solo na modalidade de loteamentos ou de condomínio de lotes a serem aprovados, assim como, os parcelamentos de solo na modalidade de loteamentos ou condomínio de lotes já aprovados e registrados na área urbana e de expansão urbana do município de Santa Leopoldina/ES.

O presente projeto de Lei tem por objetivo atrair novos empreendimentos imobiliários para cidade de Santa Leopoldina, e assim fomentar a criação de novos empregos, valorização venal de todo o entorno do futuro empreendimento, expansão ordenada e controlada da cidade, fomento de uma política habitacional sólida para população que busca se instalar na cidade, e principalmente, aumentar a médio e longo prazo a arrecadação de tributos municipais.

Certos da valiosa atenção de Vossa Excelência e demais Vereadores, desde já agradecemos

Atenciosamente,

  
**ROMERO LUIZ ENDRINGER**  
**Prefeito Municipal**

CÂMARA MUNICIPAL DE  
SANTA LEOPOLDINA  
Protocolo nº \_\_\_\_\_  
Data 21 06 23  
  
Protocolista  
13:36



# *Prefeitura Municipal de Santa Leopoldina*

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gabinete do Prefeito

## **JUSTIFICATIVA**

**Ao: Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Santa Leopoldina, Estado do Espírito Santo.**

O Poder Público Municipal tem como principal desafio a implementação de políticas públicas de fomento a economia local, no sentido de gerar emprego e renda a população.

Uma das formas de movimentar a economia local, é o incentivo para a atração de maciço investimento estritamente particular na atividade local do Município, no caso, a construção civil, visando assim alavancar a circulação financeira de bens e serviços, que certamente movimentará toda a cadeia produtiva no âmbito Municipal, e com todo esse movimento econômico aumentará a arrecadação de tributos tais como IPTU, ITBI, ISSQN, taxas, etc.

É com base neste incentivo que o presente projeto de lei se sustenta, uma vez que, o objeto principal é fomentar novos investimentos, atraindo assim grandes empresas do ramo da construção civil, assim como, possibilitar o crescimento ordenado da cidade, como também, trazer para abrangência municipal grandes áreas, atualmente tidas como rural, onde não há possibilidade legal de ser taxada.

Ou seja, com o presente projeto de lei, grandes áreas tidas como rurais, passarão a ser atraídas para se integrar ao perímetro urbano, bem como, toda a obra de infraestrutura para a urbanização das mesmas, conforme previsão legal (Lei nº 6.766/79) será exclusivamente de responsabilidade destas Empresas do ramo da construção civil.

Neste viés é que se alicerça a grande motivação do presente projeto de lei, uma vez que, a atração de empresas preponderantemente do ramo da construção civil para dentro do Município, além do pesado e maciço



# *Prefeitura Municipal de Santa Leopoldina*

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gabinete do Prefeito

investimento a ser aportado por estas, o que aumentará a arrecadação municipal, fomentará todo o entorno de novos empreendimentos, e, haverá também a abertura de inúmeros postos de trabalhos diretos e indiretos.

Lembrando que não se pode falar em hipótese alguma de renúncia fiscal de tributo Municipal de IPTU, uma vez que, o Município já não recebe qualquer imposto territorial de área tida ou caracterizada como rural.

A Projeto de Lei, ora proposto é um incentivo para atrair empresas no ramo imobiliário que integra a cadeia produtiva da construção civil para dentro do Município de Santa Leopoldina, e também, um incentivo aos proprietários de terras/glebas dentro do território do Município, a buscar e dar uma finalidade social a propriedade, e assim, alterar a destinação da área, de rural para urbana.

Resumidamente alguns dos benefícios deste projeto:

- 1.** Atração de empresas do ramo da construção civil;
- 2.** Atração indireta de empresas de fornecimento de bens e serviços para terceirização;
- 3.** Geração de inúmeros postos de trabalho direta e indiretamente, já que a contratação da mão de obra é geralmente 90% absorvida por mão de obra local;
- 4.** Fomento do comércio local;
- 5.** Urbanização de grandes áreas, sem qualquer custo para o Município;
- 6.** Migração de áreas tidas como rurais para o perímetro urbano, e assim, passíveis de tributação no âmbito municipal;
- 7.** Aumento da capacidade econômica da população no entorno dos empreendimentos imobiliários;
- 8.** Atração de novos pequenos comércios no entorno dos empreendimentos;



## *Prefeitura Municipal de Santa Leopoldina*

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gabinete do Prefeito

- 9.** Capacitação profissional de todos os munícipes que eventualmente trabalharem direta ou indiretamente nestes Empreendimentos Imobiliários;
- 10.** Aumento da arrecadação de tributos municipais (taxas, ITBI, ISSQN, etc...);
- 11.** Expectativa de arrecadação de IPTU, depois de superado o prazo de isenção, com a possibilidade de substancial aumento na arrecadação municipal para as futuras administrações municipais;
- 12.** Valorização venal de todos os imóveis no entorno dos empreendimentos, gerando assim o aumento da arrecadação indireta com a aprovação dos empreendimentos.
- 13.** Recebimento de grandes obras de infraestrutura, a serem realizadas pela loteadora, e posteriormente doada sem qualquer custo para o Município e concessionárias de serviço público.

Enfim, inúmeros são os benefícios deste projeto de lei para o desenvolvimento organizado do perímetro urbano, do aumento de arrecadação, e da atração de maciço investimento particular em novos empreendimentos imobiliários e atividades afins da Construção Civil, sendo tal prática já implementada em inúmeros municípios brasileiros, uma vez que, fomentar o crescimento econômico contribui para a abertura de novos postos de trabalho, assim como a criação de novas empresas locais, propiciando assim uma maior arrecadação, e com isso uma melhor gestão com possibilidade de investimentos do Poder Público no curto, médio e longo prazo.

Atenciosamente,

  
**ROMERO LUIZ ENDRINGER**  
**Prefeito Municipal**



# *Prefeitura Municipal de Santa Leopoldina*

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI Nº 024 /2023.

Câmara Municipal de  
Santa Leopoldina

APROVADO

EM 27 09 2023

  
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

**DISPÕE                      SOBRE                      ISENÇÃO**  
**TRIBUTÁRIA                      POR                      TEMPO**  
**DETERMINADO                      DE                      IMPOSTO**  
**PREDIAL E TERRITORIAL URBANO -**  
**IPTU                      -                      PARA                      FUTUROS**  
**PARCELAMENTOS DO SOLO NA**  
**MODALIDADE DE LOTEAMENTOS OU**  
**DE CONDOMÍNIO DE LOTES A**  
**SEREM APROVADOS, ASSIM COMO,**  
**OS PARCELAMENTOS DE SOLO NA**  
**MODALIDADE DE LOTEAMENTOS OU**  
**CONDOMÍNIO DE LOTES JÁ**  
**APROVADOS E REGISTRADOS NA**  
**ÁREA URBANA E/OU DE EXPANSÃO**  
**URBANA DO MUNICÍPIO DE SANTA**  
**LEOPOLDINA/ES, E DÁ OUTRAS**  
**PROVIDÊNCIAS.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTA LEOPOLDINA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO.**

**FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:**

**Art. 1º** - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a conceder incentivo fiscal para parcelamento do solo na modalidade de loteamento urbano ou condomínio de lotes, através da isenção tributária temporária do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, sejam aos loteamentos ou condomínio de lotes já aprovados que se enquadrem nos requisitos e prazos



# *Prefeitura Municipal de Santa Leopoldina*

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gabinete do Prefeito

estabelecidos nesta lei, assim como, aos novos loteamentos ou condomínio de lotes a serem implantados regularmente com observância das normas de parcelamento do solo urbano do Plano Diretor Municipal e demais normas pertinentes à espécie.

**Art. 2º** - São isentos do tributo municipal IPTU, os lotes de terrenos, oriundos de loteamentos ou condomínio de lotes, integrantes de parcelamento do solo aprovados e registrados no registro geral de imóveis na vigência desta lei, durante o prazo estabelecido no artigo 3º.

**Art. 3º** - O prazo de isenção do pagamento do Tributo Municipal de IPTU previsto nesta lei será de 05 (cinco) anos a contar do registro do parcelamento do solo junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Santa Leopoldina.

**§ 1º** A isenção prevista acima será cancelada quando ocorrer à primeira operação de venda, inclusive de promessa de compra e venda realizada pelo loteador.

**§ 2º** A isenção prevista no caput se aplica também aos lotes caucionados, em virtude da exigência legal prevista na legislação federal de parcelamento do solo.

**§ 3º** O incentivo na forma de isenção desta Lei limita-se ao Imposto Territorial Urbano - IPTU para terrenos oriundos de projetos de loteamentos ou condomínio de lotes aprovados regularmente pelo setor de urbanismo do Município, conforme a legislação urbanística municipal e registrados no Cartório de Registros Geral.

**Art. 4º** - Para fins de controle e verificação da isenção concedida acima, o loteador ou incorporador se obriga a encaminhar, trimestralmente, a



# *Prefeitura Municipal de Santa Leopoldina*

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gabinete do Prefeito

Divisão da Receita Municipal – Cadastro Imobiliário do Município de Santa Leopoldina, a relação dos lotes vendidos ou prometidos a venda dela constando o nome dos adquirentes, as qualificações, o CPF, a identidade, o endereço completo, inclusive telefone e o CEP, para fins de lançamento do crédito tributário, em nome do adquirente, a qualquer título, juntando cópia dos respectivos instrumentos públicos ou particulares, devendo o contribuinte efetuar o pagamento dos tributos, ainda que proporcionais aos meses completo do exercício fiscal em que for efetuado o lançamento tributário, no prazo de 30 (trinta) dias da notificação respectiva.

**Art. 5º** - O benefício fiscal de isenção previsto nesta lei, não se estende, sobre os lotes ou unidades de terreno que forem objeto de incorporação ao patrimônio de pessoa física em realização de capital, cisão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica.

**Art. 6º** - São isentos do tributo municipal IPTU nas áreas urbanas e de expansão urbana, como forma de incentivo e atração de novos empreendimentos imobiliários, os imóveis em processo de aprovação de parcelamento do solo na modalidade de loteamento urbano ou condomínio de lotes, a partir do seu protocolo junto a Municipalidade, pelo prazo de 02 (dois) anos, prorrogável por igual período, para atendimento das exigências do processo.

**Parágrafo Único** - Se não aprovado ou a loteadora desistir do projeto do loteamento, a isenção será suspensa e cobrado o imposto retroativamente com os consectários legais.

**Art. 7º** - Como regra de transição, são isentos também do tributo municipal IPTU, os lotes ou unidades de terrenos, oriundos de parcelamento do solo regular aprovado e registrado no registro geral de



# *Prefeitura Municipal de Santa Leopoldina*

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gabinete do Prefeito

imóveis da Cidade de Santa Leopoldina/ES, antes da edição desta lei que porventura se enquadre no previsto no artigo 3º desta lei.

**Parágrafo Único** - Os lotes ou unidades de terrenos, oriundos de loteamentos ou condomínio de lotes aprovados antes da edição desta lei, que porventura se enquadrarem no caput, não terão qualquer direito a devolução do Tributo de IPTU, caso tenha sido realizado o pagamento por parte da loteadora.

**Art. 8º** - A concessão do benefício previsto nesta lei 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 do benefício, acarretando o lançamento e cobrança do IPTU atingido pela isenção desde da sua concessão, acrescido de multa e juros de mora nos moldes do Código Tributário Municipal.

**Parágrafo Único** - Na hipótese de ocorrência de dolo, fraude ou simulação, o loteador/empreendedor estará sujeito ao pagamento dos valores do IPTU com correções, juros e multa, bem como às penalidades previstas na legislação tributária municipal, sem prejuízo das demais medidas, administrativas e/ou judiciais cabíveis.

**Art. 9º** - O benefício será cancelado desde sua origem, se o loteador/empreendedor desistir do empreendimento anteriormente aprovado.

**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.



# *Prefeitura Municipal de Santa Leopoldina*

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gabinete do Prefeito

**Art. 10** - O loteador/empreendedor poderá requerer o benefício, respeitado os dispositivos contidos nesta lei, acompanhado de cópias dos seguintes documentos:

**I** – Documento de Identidade e CPF;

**II** – Decreto de Aprovação do parcelamento do solo na modalidade de loteamento ou de condomínio de lotes;

**III** – Licença ambiental de instalação do Empreendimento (loteamento ou condomínio de lotes);

**IV** – Registro no Cartório de Registro de Imóveis e Matrículas dos terrenos ou unidades;

**V** – Memorial descritivo de todos os lotes com cópia da planta aprovada pelo Município de Santa Leopoldina/ES.

**Art. 11** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**Art. 12** - Revogam-se as disposições em contrário.

Registre-se, Publique-se e Cumpra-se.

**Santa Leopoldina/ES, 20 de Junho de 2023.**

**ROMERO LUIZ ENDRINGER**  
**Prefeito Municipal**