



CÂMARA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA (CCJ)

Parecer: 51/2025.

Projeto de Lei Complementar: 02 de 18 de julho de 2025.

Autor: Executivo Municipal.

Matéria: Propõe alterações na Lei Complementar nº 06/2023, que trata da concessão de isenção de IPTU e ITBI vinculada à implementação de infraestrutura em loteamentos e condomínios.

Relator: Lucas Justin Vieira

Conclusão: Favorável

Ementa: ALTERA O § 1º DO ART 2º, ALTERA O ART. 5º E REVOGA E DÁ NOVA REDAÇÃO AO ART. 6º, DA LEI COMPLEMENTAR Nº 06 DE 26 DE SETEMBRO DE 2023, QUE CONCEDE ISENÇÃO DE IPTU E ITBI, CONDICIONADA À IMPLEMENTAÇÃO DE INFRAESTRUTURA A IMÓVEIS DE LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Relatório

O Projeto de Lei Complementar nº 02/2025, de iniciativa do Executivo Municipal, altera dispositivos da Lei Complementar nº 06/2023, modificando prazos e condições de isenção de IPTU e ITBI concedidos a empresas loteadoras, incorporadoras e aos primeiros adquirentes de imóveis.



CÂMARA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Parecer

Em observância ao proposto PL, verifica-se que este atende aos princípios contidos na Magna Carta no tocante à legalidade, publicidade e eficiência, não se descurando estar em consonância com o disposto no Art. 30, incisos I e III e Art. 37, caput.

Ainda, a Constituição Federal, em seu art. 156, inciso II, atribui aos Municípios a instituição do ITBI, bem como a possibilidade de dispor sobre hipóteses de isenção, nos termos de sua legislação local.

Além disso a **Lei Orgânica do Município de Terra de Areia**, em seu **artigo 9º, inciso I, alínea “b”**, regulamenta a matéria.

Logo, não há vício de iniciativa ou usurpação de competência.

A proposta é **juridicamente viável**, pois atende aos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana, da função social da propriedade e da justiça fiscal, além de estar adequadamente fundamentada na legislação federal de regência.



**CÂMARA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

No confronto com o Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial e Ambiental de Terra de Areia, a proposição encontra respaldo nas diretrizes de incentivo ao desenvolvimento econômico e social e na busca pela isonomia entre agentes públicos e privados, contudo o prazo de 24 meses de isenção para adquirentes deve ser aplicado com cautela, de modo a não estimular a retenção especulativa de imóveis, prática vedada pelo Estatuto da Cidade e pelo próprio Plano Diretor.

O Plano Diretor de Terra de Areia (Lei nº 1988/2011 e alterações) ainda estabelece como princípios: a justa distribuição dos benefícios e ônus da urbanização, a promoção de cidades sustentáveis, a cooperação entre iniciativa privada e poder público e a utilização de instrumentos tributários como estímulo ao desenvolvimento urbano ordenado.

Outrossim, o PLC está alinhado ao art. 2º, incisos III, IX e X do Plano Diretor, que preveem cooperação público-privada, justa distribuição de benefícios e adequação dos instrumentos tributários aos objetivos do desenvolvimento urbano; incentiva a efetiva utilização de imóveis urbanos, em conformidade com o art. 2º, VI, “e” do Plano Diretor, que combate a retenção especulativa de imóveis; harmoniza-se com a diretriz do art. 19, §1º, “c”, que prevê revisão da matriz tributária do Município, especialmente do IPTU, para incentivar novas atividades econômicas e ampliar a capacidade de investimentos públicos.



**CÂMARA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

Conquanto ao escopo social, a legalidade, constitucionalidade e a técnica legislativa disciplinada na LC 95/98 e art. 53 do Regimento Interno desta casa, o Projeto de Lei Complementar nº 02/2025 é constitucional e legal, estando inserido na competência tributária e urbanística do Município. Sua proposta encontra respaldo nas diretrizes do Plano Diretor de Terra de Areia, ao promover instrumentos tributários voltados ao desenvolvimento urbano ordenado e à cooperação público-privada, sendo juridicamente viável sua tramitação desde que respeitados os princípios da transparência fiscal.



CÂMARA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Conclusão do Voto

Diante dos fundamentos retro expostos, esta relatoria, após debate realizado na Comissão, disponibiliza o presente voto favorável à tramitação da matéria.

Sala das Comissões, 29 de agosto de 2025.

Vereador Presidente

Vereador Relator

Pelas Conclusões:

Vereador

Vereador

Vereador

Vereador