



**CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS**

GABINETE DO VEREADOR ROOSEVELT PEREIRA DE PAULA

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 102/2023
(Origem: Legislativo)

Da nova redação ao artigo 233 da Lei Complementar nº 4, de 23 de dezembro de 1994 (Código Tributário do Município de Muzambinho).

A **Câmara Municipal de Muzambinho**, Estado de Minas Gerais, por seus representantes legais, aprova a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º O artigo 233 da Lei Complementar nº 4, de 23 de dezembro de 1994 (Código Tributário do município de Muzambinho), passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 233. Os responsáveis por loteamentos, pessoa física ou jurídica, cujo projeto de loteamento encontrar-se aprovado pela Prefeitura de Muzambinho, após comunicação do Cartório de Registro de Imóveis, que emitirá a Certidão de Registros, conforme §5º, do artigo 19, da Lei Federal nº 6.766/1979, ficarão isentos do pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU - incidente sobre os lotes não alienados, pelo prazo de 2(dois) anos, e as loteadoras com loteamentos já consolidados, passarão a contribuir a partir de 1(um) ano da data de entrada em vigor da Lei modificativa deste dispositivo, com observância ao disposto no artigo 211 deste Código.”

Art. 2º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Muzambinho/MG, 18 de maio de 2023

Roosevelt Pereira de Paula
Vereador



CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS
GABINETE DO VEREADOR ROOSEVELT PEREIRA DE PAULA

JUSTIFICATIVA

O Código Tributário Nacional, no Capítulo III, seção II, dispõe sobre o Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU -, definindo o seu fato gerador, assim dispondo:

“SEÇÃO II
Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

“Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.

Art. 33. A base do cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.

Parágrafo único. Na determinação da base de cálculo, não se considera o valor dos bens móveis mantidos, em caráter perma-



**CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS**

GABINETE DO VEREADOR ROOSEVELT PEREIRA DE PAULA

nente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.

Art. 34. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.”

O Código Tributário Municipal de Muzambinho – CTM -, Lei Complementar nº 4/1994, em seu artigo 202, seguindo a diretriz do CTN, estabelece como fato gerador da obrigação de IPTU, a propriedade, o domínio útil ou a posse de qualquer bem imóvel, por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, situado no território do Município e que, independentemente de sua localização, satisfaça as condições do artigo 203, portanto, basta domínio útil ou posse, para lançamento no sistema de tributação, assim dispondo:

“**Art. 202** - O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, tem como fato gerador da respectiva obrigação tributária a propriedade, o domínio útil ou a posse de qualquer bem imóvel, por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, situado no território do Município e que, independentemente de sua localização, satisfaça as condições do artigo 203.

Parágrafo único - Considera-se como bem imóvel, para os efeitos deste artigo, o solo, os edifícios e construções a ele permanentemente incorporados de modo que não se possa retirá-los sem destruição, modificação, fratura ou dano.”

O artigo 203 do CTM, também referendando o CTN, estabelece o que é área urbana para fins de tributação do IPTU, assim dispondo:

“**Art. 203** - Para os fins de tributação do IPTU, será considerada área urbana, a que contenha, pelo menos, dois dos seguintes melhoramentos, construídos ou mantidos pelo poder público:

- I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- II - abastecimento de água potável;
- III - sistema de esgotos sanitários;



**CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS**

GABINETE DO VEREADOR ROOSEVELT PEREIRA DE PAULA

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - escola de primeiro grau ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.”

O parágrafo único do artigo 203, por outro lado, dispõe que são consideradas urbanas as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana (suburbana), constantes de loteamentos aprovados pela Prefeitura, destinadas à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizadas fora do perímetro definido em lei, ainda que tais áreas não contenham quaisquer dos melhoramentos urbanos referidos no caput do artigo, assim dispondo:

“Parágrafo único - São consideradas urbanas as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana (suburbana), constantes de loteamentos aprovados por esta Prefeitura, destinadas à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizadas fora do perímetro definido em lei, ainda que tais áreas não contenham quaisquer dos melhoramentos urbanos referidos no caput deste artigo.”

Diga-se, que todos os loteamentos de Muzambinho/MG, estão dentro da área urbana legal, ou seja, dentro do perímetro definido em lei, portanto, enquadrados no fato gerador geral.

O fato gerador do IPTU, extraído do CTN, é o previsto no artigo 202 do CTM, e, são consideradas urbanas as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana (suburbana), constantes de loteamentos aprovados pela Prefeitura, destinadas à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizadas fora do perímetro definido em lei, ainda que tais áreas não contenham quaisquer dos melhoramentos urbanos referidos no caput do artigo, como dispõe o parágrafo único do artigo 203, ou seja, o fato gerador de IPTU para áreas fora do perímetro legal urbano, é a aprovação do loteamento pela prefeitura, como dispõe o artigo 203.

O artigo 204 do CTM, recepcionando o artigo 34 do CTN, define o contribuinte de IPTU como o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o possuidor a qualquer título, assim dispondo:



CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS

GABINETE DO VEREADOR ROOSEVELT PEREIRA DE PAULA

“Art. 204 - Considera-se contribuinte o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.”

No entanto, à época, foi inserido na codificação o artigo 233, à margem do fato gerador e leigamente redigido, ou seja, sem compromisso com técnica legislativa, e sem referência aos artigos 202 e 203 do CTM, isentando os loteadores/Loteadoras, pessoas físicas ou jurídicas, do tributo IPTU, sobre os lotes não alienados, apontando somente o artigo 211, que prevê a apresentação de listagem anual de lotes alienados, esta, diga-se, meramente uma forma do loteador se desincumbir do tributo, dentro do sistema tributário, assim dispondo:

“Art. 233 - Os responsáveis por loteamentos, pessoa física ou jurídica, cujo projeto de loteamento encontrar-se aprovado por esta Prefeitura, ficarão isentos do pagamento do imposto incidente sobre os lotes não alienados, com observância ao disposto no artigo 211 deste Código.”

O que se nota é que o artigo 233, do CTM de Muzambinho/MG, é um verdadeiro ‘jabuti’, dentro do jargão legislativo, ou seja, dispositivo alheio à matéria, que foi inserido/camufladamente na seção ‘Das Infrações e Penalidades’, por interesse pessoal do então mandatário, que era loteador reinante, configurando uma isenção ilegal, eis que desconforme com a regra geral e superior do fato gerador previsto no CTN, fulminando o previsto no artigo 202, e 203, parágrafo único, do próprio Código Tributário Municipal, sem referência a eles.

O artigo 233, inserido dentro da ‘**Seção VIII**’, que trata especificamente ‘**Das Infrações e Penalidades**’, tratando de isenção, denota claramente o intuito do mandatário de esconder o ‘jabuti’ dos legisladores à época, ou seja, para passar despercebido, e há quem diga que o jabutiano mandado que inseriu a ‘dispositivo’ na codificação, se vangloria de ter enganado o legislativo, e, cediço, que com o ato enganoso, gerou prejuízo fiscal enorme para a municipalidade, quando visto os mais de 29(vinte e nove) anos de vigência camuflada aos olhos dos munícipes.



**CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS**

GABINETE DO VEREADOR ROOSEVELT PEREIRA DE PAULA

O artigo 30 da Constituição Federal, ao dispor sobre instituição e arrecadação dos tributos de competência municipal, se mostra taxativo quanto a obrigatoriedade de arrecadação, e a instituição segue parâmetros superiores, ou seja, do CTN, portanto, devendo-se ater a normas gerais constitucionais e infraconstitucionais do sistema vertical legislativo federativo.

Constata-se, no caso de tal isenção de IPTU das Loteadoras, que desde 1994 não pagam nenhum centavo do tributo, nem taxas municipais devidas, quando visto que os lotes só são lançados no sistema de tributação após formalização da alienação, numa clara omissão fiscal/tributária do ente.

Ainda, a comunicação de venda dos lotes prevista no artigo 211 do CTM, na verdade, seria um desencargo do tributo pela loteadora no ano fiscal, e a informação é de que não apresentam a listagem prevista, estendendo-se o privilégio da isenção fiscal aos adquirentes dos lotes, que assumem a condição de especuladores imobiliários e livres do IPTU e de taxas de serviços públicos, prejudicando severamente a arrecadação tributária municipal, caracterizando omissão na arrecadação tributária de competência do município.

Verte-se também da questão, que a isenção do IPTU das loteadoras, não se reveste de nenhum interesse público, que foi totalmente ignorado, eis que o tributo incidente sobre os lotes seria a principal fatia arrecadatória, e temos visto que o município é extremamente deficitário na arrecadação, e não se tem notícia de nenhum município do país que concede tal benesse de isenção tributária definitiva, ou seja, sem nenhum parâmetro temporal para incidência tributária, o que provoca também anistia das taxas legais/constitucionais que incorreriam a partir do lançamento dos lotes no sistema tributário municipal.

Assim, conta-se com a aprovação deste PLC pelas comissões atinentes e pelos(as) pares edis.

Muzambinho/MG, 18 e maio de 2023

Roosevelt Pereira de Paula
Vereador



CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS
GABINETE DO VEREADOR ROOSEVELT PEREIRA DE PAULA
