



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚ DE MINAS**  
**Minas Gerais**

---

**MENSAGEM N.º 34.2025**

**Itaú de Minas, em 27 de novembro de 2025.**

**Senhor Presidente,**

Servimo-nos do presente para encaminhar a apreciação desta Egrégia Casa, o Projeto de Lei, de minha autoria, que versa sobre a seguinte matéria:

**- Altera dispositivos que menciona na Lei Complementar n.º 10, de 29/12/1997 e alterações posteriores – Código Tributário Municipal – e dá outras providências.**

O presente projeto tem como escopo atualizar o Código Tributário do Município em face do grande decurso de tempo sem alterações o que levou o TCE/MG a notificar o Município para faze-lo sob pena de aplicação de medidas sancionatórias. Necessário esclarecer aqui que a primeira notificação remonta ao ano de 2018.

É sabido que para as mudanças ora propostas se faz necessário o comprometimento dos Poderes Executivo e Legislativo, para, em conjunto proceder a esta atualização.

Buscaremos de forma bastante transparente esclarecer a esta Egrégia Casa as mudanças propostas para a legislação tributária do Município.

A princípio a propositura refere-se a mudanças no IPTU, notadamente na alíquota progressiva para imóveis não edificados que já foi contemplado na LOM de 2016 e no Plano Diretor em 2019, mas que permaneceu com uma variação tímida e sem atender também aos regramentos do Estatuto da Cidade.

A Lei nº 10.257/2001 – Estatuto das Cidades, vem regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal sobre política urbana.

No artigo 30 da CF, tem-se que:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚ DE MINAS Minas Gerais

### Capítulo IV

#### Dos Municípios

*Art. 30. Compete aos Municípios:*

*VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;*

.....

E ainda,

### *Título VII*

#### *Da Ordem Econômica e Financeira*

### *Capítulo II*

#### *Da Política Urbana*

*Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.*

.....

*§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.*

.....

*§ 4º É facultado ao poder público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:*

*I – parcelamento ou edificação compulsórios;*

*II – imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;*

.....



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚ DE MINAS

### Minas Gerais

*Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinqüenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.*

*§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.*

*§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.*

*§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.”*

A Lei nº 10.257/2001 – Estatuto das Cidades – trata-se de uma lei federal que regulamenta a política urbana no Brasil, estabelecendo diretrizes para o planejamento e gestão urbana democrática e participativa. Seus princípios incluem a função social da propriedade, o direito à cidade e o uso da propriedade em benefício da coletividade, com o objetivo de criar cidades mais justas, sustentáveis e inclusivas. Uma de suas premissas é a redistribuição organizada e democrática das cidades, como a taxação progressiva de imóveis não edificados para propiciar a construção de moradias, etc.

Com a alteração proposta estaremos de forma, ainda bastante regrada, acrescentando o percentual para os considerados “imóveis de engorda”.

O Plano Diretor, no Capítulo II, em seu artigo 98 e na Seção II, artigo 99, trata dos mecanismos para o alcance da função social da propriedade, da alíquota progressiva para os terrenos não edificados ao longo do tempo, e até de uma possível desapropriação para fins de ocupação do imóvel. Como se pode observar a previsão legal em vigor que precisa ser implementada.

Ainda com referência ao IPTU, alterou-se a forma de pagamento para contemplar o desconto somente em parcela única com 15%(quinze por cento) e as demais após o vencimento desta, sem o benefício. Em sequência propõe-se um realinhamento na ordem de 10%(dez por cento) após 28 (vinte e oito) anos sem reajuste. Mesmo com o percentual proposto a pauta do imposto permanecerá como a menor de toda a região e muito longe da realidade do mercado imobiliário, cf. demonstrado aos Nobres Edis em reunião realizada nesta semana.

Foi acrescido aos regramentos do IPTU a figura dos loteamentos novos e dos seus adquirentes. Para esta situação, buscamos um meio de propiciar ao contribuinte a viabilidade de ser tributado somente após o decurso de 02(dois) anos após a aprovação do projeto de loteamento. Isso porque o prazo para a exe-



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚ DE MINAS Minas Gerais

cução das obras pelo loteador são de 24(vinte e quatro meses). Assim se o loteador postergar este prazo já estará sujeito a penalidades tipificadas na legislação municipal aplicável – Plano Dietor -.

A base de cálculo do ITBI fixada no caput do artigo 54, passa a contemplar o valor do negócio jurídico como parâmetro para a taxação do imposto sendo certo que nos casos de suspeita do real valor o Fisco tem a prerrogativa de abrir processo administrativo para apuração do “quantum” negociado – parágrafo 11.

A tabela constante do parágrafo 10 foi revogada em face de decisão do STF que julgou inconstitucional a sua utilização.

Também o artigo 55 sofreu alteração na alíquota para os financiamentos advindos do Sistema Financeiro da Habitação, que passa a ser de 1,0%. Tal alteração se deu em face das experiências do Setor Tributário que observou uma mudança do contribuinte nos contratos celebrados com a Caixa, trazendo prejuízos para os cofres públicos.

No tocante as taxas de serviços públicos, foram excluídas a limpeza pública, conservação e iluminação pública e esta passa a ser restrita a coleta de lixo – artigos 68; mas, contudo, foi inserida a coleta de lixo domiciliar para efeito de pagamento da taxa.

Cumpre esclarecer que a inclusão da taxa de coleta de lixo domiciliar vem a cumprir exigência da Lei do Saneamento Básico", compilado em duas leis principais: a Lei nº 11.445/2007, que estabeleceu as diretrizes nacionais para o setor, e o Novo Marco Legal do Saneamento (Lei nº 14.026/2020), que alterou a legislação original com o objetivo de atrair investimentos e universalizar os serviços de água, esgoto, resíduos e drenagem até 2033.

A Lei Federal nº 14.026/2020, o Marco Legal do Saneamento, obriga todos os municípios a garantirem a sustentabilidade dos serviços de coleta e destinação do lixo, incluindo a cobrança de uma taxa para custear esses serviços. A taxa é obrigatória para todos os proprietários de imóveis, e o valor arrecadado deve ser usado para custear os serviços de limpeza e manejo dos resíduos sólidos. A cobrança é devida independentemente do uso efetivo do serviço, desde que ele esteja à disposição do contribuinte.

A cobrança da taxa é uma exigência legal e não uma opção do município. A não implementação da cobrança pode levar à renúncia de receita e sanções, além de possíveis perdas de repasses federais e estaduais.

O novo Marco Legal do Saneamento reforça a necessidade de as taxas garantirem o equilíbrio econômico-financeiro da prestação de serviços, o que impli-



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚ DE MINAS Minas Gerais

---

ca a cobrança para cobrir os custos operacionais e de investimento. Ainda, a titulação de conhecimento dos Nobres Edis, a lei é de 2020 e este equilíbrio, ora proposto vem mais de 04 anos depois.

A revogação dos artigos 70 e 71 foram revogados por contrários a regra legal vigente e sem aplicabilidade.

No artigo 73, atualizamos o percentual do custo dos serviços colocados à disposição do contribuinte referentes a coleta de lixo. Necessário pontuar que estes valores ainda que tenham sido majorados ainda se encontram muito inferiores ao valor do custo do serviço.

Revogado o artigo 76, por desuso.

Os artigos referentes a taxa de licença sofreram alterações em virtude da Lei da Liberdade Econômica. Atualmente todas as empresas que se enquadram em baixo risco aqui configurado por atividades econômicas que apresentam menor potencial de causar danos à saúde, segurança ou ao meio ambiente são dispensadas de alvará e licenciamento prévios, sujeitando-se apenas a fiscalização posterior. Com esta alteração as Taxas de Licenciamento que antes configuravam receita para o Município deixam de ser recebidas.

Ao município agora resta a arrecadação da Taxa de Fiscalização de Estabelecimento (TFE), também conhecida como Taxa de Fiscalização e Funcionamento (TFF), é um tributo municipal cobrado anualmente das empresas e profissionais autônomos que possuem um estabelecimento físico e exercem atividades econômicas no município.

A TFE tem como fato gerador o exercício regular do poder de polícia por parte da prefeitura, ou seja, a fiscalização das atividades e do cumprimento das normas municipais relacionadas à segurança, higiene, saúde e uso e ocupação do solo urbano. É um tributo obrigatório enquanto a empresa estiver ativa e em funcionamento.

Os demais artigos do capítulo referem-se a forma e condições e alcance das taxas.

As tabelas atualizadas se encontram no projeto.

Isto posto, e tendo em vista a relevância que o projeto representa para o atendimento da Lei de Responsabilidade Fiscal, notadamente sobre a manutenção das receitas públicas, esperamos contar com o apoio desta Egrégia Casa, na aprovação do projeto ora encaminhado, em regime de



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚ DE MINAS**  
**Minas Gerais**

---

urgência simples, e na oportunidade, reiteramos a todos a expressão do meu respeito e consideração.

Atenciosamente

**NORIVAL FRANCISCO DE LIMA**  
**PREFEITO MUNICIPAL**

**Exmo. Sr.**  
**Fabiano Gomes de Lima**  
**DD. Presidente da Câmara**  
**Nesta**