



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 ORDINÁRIA N ° 077/2023

EMENTA:	AUTORIZA A REDUÇÃO DA ALÍQUOTA DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO – IPTU E A SUSPENSÃO DA PROGRESSIVIDADE, AOS IMÓVEIS LOCALIZADOS NO LOTEAMENTO “JARDIM IPANEMA” E DAS OUTRAS PROVIDÊNCIAS.
AUTORIA:	Executivo

AUTUAÇÃO

Aos dezessete dias do mês de abril do ano de 2023.

Assinado por 2 pessoas: VANDER ALBERTO MASSON e ANGELA NASCIMENTO DA SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://tangaradaserra.1doc.com.br/verificacao/4D6F-558B-7981-1E2D> e informe o código 4D6F-558B-7981-1E2D





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 ORDINÁRIA Nº 077/2023.

Tangará da Serra, 17 de **abril** de **2023**.

Ao Excelentíssimo
Vereador **ROMER SATOR YAMASHITA**
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
TANGARÁ DA SERRA

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos(as) Senhores(as) Vereadores(as),

Cumprimentando-os cordialmente, encaminhamos para apreciação e deliberação dessa Egrégia Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei que **AUTORIZA A REDUÇÃO DA ALÍQUOTA DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO – IPTU E A SUSPENSÃO DA PROGRESSIVIDADE, AOS IMÓVEIS LOCALIZADOS NO LOTEAMENTO “JARDIM IPANEMA” E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O presente projeto visa atender aos anseios dos adquirentes de imóveis na região do Jardim Ipanema, em razão da interdição determinada no Termo de Ajustamento de Conduta-TAC, firmado diante do Ministério Público do Estado de Mato Grosso, entre a empresa loteadora e o Município de Tangará da Serra-MT, em razão da loteadora não ter cumprido com as disposições constitucionais da função social da propriedade, limitando assim, o uso e usufruto da propriedade aos adquirentes.

Ademais, tendo em vista a interdição do referido imóvel, os adquirentes do respectivo loteamento, em decorrência da não realização das obras de infraestrutura por parte da empresa loteadora, o loteamento Jardim Ipanema foi objeto da Ação Civil Pública nº 844-54.2012.811.0055 - (Código: 148545), que resultou na proibição de novas edificações, sendo posteriormente dado baixa na penhora, entretanto, o TAC firmado e juntado aos autos para homologação, possui como cláusulas a determinação para que o Município autorizasse a venda dos lotes remanescentes, apenas após a concessão de nova licença de instalação, bem como, acompanhado do novo cronograma de realização das obras de infraestrutura, devendo coibir a construção de novas edificações no local, antes da liberação para construção, estando os adquirentes até a presente data, impossibilitados de gozarem de seus imóveis.

Neste diapasão, a Lei Complementar nº 022/1996 (Código Tributário Municipal), em seu artigo 14, inciso II, alínea “a”, estabelece que o Imposto Predial e





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

Territorial Urbano (IPTU) **para imóveis não edificados, será tributado com alíquota de 2,0%**, acrescidos anualmente das alíquotas progressivas conforme estabelecido no artigo 16 do mesmo ditame processual.

Desta forma, por força de lei e devido ao loteamento estar embargado, diante do descumprimento da realização das obras, por parte da empresa loteadora, os contribuintes, adquirentes de boa-fé, têm sido penalizados duplamente, sendo a primeira penalização por força do TAC firmado com o Ministério Público que proíbe a edificação até a devida regularização por parte da loteadora, e segundo, por força da alíquota aplicada na Lei Complementar nº 022 de 1996, em razão de se enquadrarem na alíquota de imóveis não edificados e na alíquota progressiva do IPTU, por não existir edificação e o fato do loteamento estar embargado.

Sendo assim, o presente Projeto de Lei, visa autorizar, exclusivamente aos imóveis dos adquirentes do loteamento Jardim Ipanema, **não se aplicando aos imóveis de propriedade da empresa loteadora**, a partir deste exercício de 2023, pelo período que perdurar a interdição, a redução da alíquota aplicada aos imóveis não edificados e embargados, juntamente, a suspensão temporária da alíquota progressiva incidente sobre o IPTU destes imóveis, uma vez que os contribuintes se encontram proibidos de realizar novas edificações em seus terrenos e devido a conduta irregular da empresa loteadora, estarem sendo penalizados com o pagamento das referidas alíquotas.

Acerca do assunto é importante salientar que a competência tributária instituída pela Carta Magna de 1988, em seu inciso I, do art. 156 c.c art. 36 da lei nº 5.712 de 1966 (Código Tributário Nacional), o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) é de competência dos Municípios, estando, desta forma, devidamente instituído e regulamentado em nossa Lei Complementar nº 22 de 1996 (Código Tributário Municipal).

Neste sentido, considerando que o Município possui a competência privativa de instituir, arrecadar e fiscalizar o referido tributo, podendo neste caso, delegar apenas a competência de *arrecadação e fiscalização*, encontra-se a presente Propositura devidamente preenchida com os requisitos formais da competência de iniciativa legislativa, tendo em vista que este é de autoria do Executivo Municipal.

Outrossim, o Código Tributário Nacional-CTN, preceitua em seu art. 96, que a legislação tributária compreende todo o arcabouço jurídico que versarem, no todo ou em parte, sobre tributos e relações jurídicas, compreendendo as leis, os tratados e as convenções internacionais, os decretos e as normas complementares, preconizando também, em seu art. 97, o rol taxativo de situações, como a majoração de tributos, ou a sua redução, ressalvado o disposto nos artigos 21, 26, 39, 57 e 65, as quais somente a lei pode estabelecer, ou seja, deve ser por meio de Lei formal, em sentido estrito, diferenciando assim, a legislação tributária, da lei tributária, motivo este que o Executivo municipal está realizando a presente autorização de redução da alíquota, por meio de propositura de lei.





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

Importante se faz o apontamento de que considerando que a lei tributária traz a determinação de instituição de tributo e fixação de suas alíquotas mínimas e máximas, por meio de Lei Complementar, devidamente regulamentadas por meio da Lei Complementar nº 22 de 1996 (Código tributário Municipal) e que o artigo 96 do CTN determina que somente a lei pode estabelecer a majoração de tributos, ou sua redução, ressalvado o disposto nos artigos 21, 26, 39, 57 e 65; não exigindo que seja por meio de lei complementar, encontra-se devidamente fundamentada a presente propositura de redução da alíquota por meio de lei ordinária, não sendo abaixo da alíquota mínima estabelecida em nosso Código Tributário Municipal.

Adiante, importante ressaltar que não se trata de **instituição ou majoração de tributo**, os quais a Constituição Federal de 1988 e o Código Tributário Nacional, preceituam os limites do poder de tributar, determinando nestes casos, a observância dos princípios da anterioridade anual e nonagesimal, ressalvadas as hipóteses de exceção contidas nestas.

A referida lei trata-se apenas de autorização para a **redução** da alíquota do IPTU e a suspensão da aplicação da progressiva, não estando obrigada desta forma, a observar os princípios citados anteriormente, tendo em vista que não ocasiona um inesperado aumento, estando devidamente observado o princípio da “não surpresa tributária”, sendo uma aplicação de benefício fiscal ao contribuinte, o qual será aplicado apenas enquanto perdurar a interdição do loteamento.

Pode-se citar também, que se encontra devidamente respeitado, o princípio da isonomia tributária, tendo em vista que todos os contribuintes adquirentes dos imóveis do loteamento do Jardim Ipanema, estando embargados, farão jus ao referido benefício, além de proporcionar a adequação e cumprimento do princípio do não confisco, para que a tributação seja de maneira razoável e que não recaia de maneira esmagadora sobre os contribuintes, considerando que estão realizando o pagamento de alíquotas devido a erro da empresa loteadora.

Sobre o tema, o jurista e doutrinador, Eduardo Sabbag, preceitua que se “de algum modo a lei beneficiar o contribuinte, rechaçado estará o princípio da anterioridade, pois tal postulado milita em favor do contribuinte, e nunca em seu detrimento. Vale dizer que, na esteira da doutrina majoritária, caso a lei extinga ou reduza o tributo, mitigue-lhe uma alíquota, conceda uma isenção ou, até mesmo, dilate o prazo para pagamento do gravame, sem provocar qualquer onerosidade (v.g., com a simples atualização monetária do tributo), deverá produzir efeitos imediatos, com pronta incidência”¹.

No mais, vislumbra-se que em cumprimento ao princípio da irretroatividade tributária, não há o que se falar na aplicação desta lei aos impostos pagos nos outros

1 SABBAG, Eduardo. Manual de direito tributário – São Paulo: Saraiva, 2017-9. ed., p. 110.





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

exercícios financeiros, entretanto, pode o benefício desta lei, aplicar-se neste exercício, de forma imediata, justamente por, em analogia a Súmula nº 160 do Superior Tribunal de Justiça-STJ², não se tratar de atualização da alíquota, mas sim a redução desta para o caso já exposto anteriormente. E, cessando o embargo dos imóveis de que trata essa propositura, a alíquota anterior já estabelecida será aplicada automaticamente, considerando que o motivo que ensejou o referido benefício, estará findado e o IPTU e suas alíquotas, já se encontrarem devidamente estabelecidos no nosso Código Tributário Municipal, não havendo instituição ou majoração de tributo, sujeitos aos princípios de anterioridade anual e nonagesimal.

Por fim, informamos que por se tratar conseqüentemente de impacto na receita financeira orçamentária deste município, em cumprimento ao disposto na LCP nº 101 de 2000 (LRF), realizamos a juntada do Impacto orçamentário.

Ante o exposto, contando com o apoio costumeiro dos nobres pares e reiterando protestos de estima e apreço, solicitamos apreciação do presente projeto, em **REGIME DE URGÊNCIA ESPECIAL**, diante do relevante interesse público da proposta.

Respeitosamente,

Vander Alberto Masson
Prefeito Municipal

² SÚMULA Nº 160 do STJ. É defeso, ao Município, atualizar o IPTU, mediante decreto, em percentual superior ao índice oficial de correção monetária.





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 ORDINÁRIA N.º 077 DE 17 DE ABRIL DE 2023.

AUTORIZA A REDUÇÃO DA ALÍQUOTA DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO – IPTU E A SUSPENSÃO DA PROGRESSIVIDADE, AOS IMÓVEIS LOCALIZADOS NO LOTEAMENTO “JARDIM IPANEMA” E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A **CÂMARA MUNICIPAL** decreta:

Art. 1º Fica autorizada a alíquota diferenciada, a partir deste exercício de 2023, do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, para os adquirentes dos imóveis residenciais localizados no Loteamento “Jardim Ipanema”, embargados por meio do Termo de Ajustamento de Conduta-TAC, firmado perante o Ministério Público do Estado de Mato Grosso, pela empresa loteadora e o Município de Tangará da Serra, anexo a esta Lei.

Parágrafo único. A alíquota de que trata o *caput* do art. 1º, será aplicada em 1,0% (um por cento), permanecendo inalterada a base de cálculo contida na Lei Complementar nº 22 de 18 de dezembro de 1966.

Art. 2º Fica suspensa a alíquota progressiva do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, prevista nos incisos I e II, do art. 16, da Lei Complementar nº 22, de 18 de dezembro de 1996, aos adquirentes dos imóveis do loteamento “Jardim Ipanema”, enquanto perdurar a interdição.

Art. 3º Fica prorrogado aos adquirentes dos imóveis residenciais localizados no Loteamento “Jardim Ipanema”, o desconto no pagamento do IPTU, previsto no inciso VI, do art. 1º da Lei nº 5920 de 26 de janeiro de 2023, até o dia 31 (trinta e um) de maio de 2023.

I - Na hipótese do contribuinte já ter realizado o pagamento do IPTU deste exercício de 2023, será lançada a diferença paga a mais em seu cadastro, para compensação no exercício subsequente, devendo serem observadas, no que couber, as disposições contidas nesta lei.

Art. 4º Desinterditado o loteamento, a aplicação da alíquota constante no parágrafo único do art. 1º e a suspensão da alíquota progressiva do art. 2º, ficam automaticamente revogadas, aplicando-se imediatamente o disposto na alínea “a”, do inciso II do art. 14 e art. 16, ambos da Lei Complementar nº 22 de 18 de dezembro de 1966.

Art. 5º Os benefícios fiscais dispostos nesta lei não se aplicam aos imóveis do Loteamento Ipanema, pertencentes a Loteadora proprietária, responsável pela não regularização e execução das obras do Loteamento.

Art. 6º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, vigorando até a desinterdição do loteamento denominado Jardim Ipanema.





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

Prefeitura Municipal de Tangará da Serra, Estado de Mato Grosso, aos dezessete dias do mês de **abril** do ano de **dois mil e vinte e três, 46º** Aniversário de Emancipação Político-administrativa.

Vander Alberto Masson
Prefeito Municipal

Assinado por 2 pessoas: VANDER ALBERTO MASSON e ANGELA NASCIMENTO DA SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://tangaradaserra.1doc.com.br/verificacao/4D6F-558B-7981-1E2D> e informe o código 4D6F-558B-7981-1E2D





Prefeitura Municipal de Tangará da Serra

ESTADO DE MATO GROSSO

Avenida Brasil, 2351 – N, Jardim Europa – CEP 78300-000

Fone: (65) 3311-4800

ESTIMATIVA DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO, RELATIVO A CONCESSÃO DE INCENTIVO DE NATUREZA TRIBUTÁRIA . (ART. 14, INCISOS I E II DA LEI COMPLEMENTAR 101/2000)

Considerando o projeto de Lei Complementar que propõe a suspensão da cobrança da alíquota progressiva dos imóveis não edificados do Loteamento Jardim Ipanema em decorrência da interdição judicial objeto da Ação Civil Pública nº 844-54.2012.811.0055, e do Termo de Ajustamento de Conduta Firmado entre o Ministério Público do Estado de Mato Grosso, o empreendedor ELN Gestão de Negócios e o Município de Tangará da Serra/MT, em que há proibição de novas edificações no loteamento, antes da conclusão das obras de infraestrutura por parte do empreendedor e liberação do loteamento para novas edificações.

Considerando a exigência de atendimento ao Art. 14 da Lei Complementar nº 101 – Lei de Responsabilidade Fiscal – LRF no que se refere à concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita deverá estar acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, atender ao disposto na lei de diretrizes orçamentárias e a pelo menos uma das seguintes condições:

Art. 14. A **concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita** deverá estar acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, atender ao disposto **na lei de diretrizes orçamentárias** e a pelo menos uma das seguintes condições: (grifo nosso)

I - demonstração pelo proponente de que a renúncia foi considerada na **estimativa de receita da lei orçamentária**, na forma do art. 12, **e de que não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo próprio da lei de diretrizes orçamentárias**; (grifo nosso)

II - estar acompanhada de medidas de compensação, no período mencionado no *caput*, por meio do aumento de receita, proveniente da elevação de alíquotas, ampliação da base de cálculo, majoração ou criação de tributo ou contribuição.

§ 1º—A renúncia compreende anistia, remissão, subsídio, crédito presumido, concessão de isenção em caráter não geral, alteração de alíquota ou modificação de base de cálculo que implique redução discriminada de tributos ou contribuições, e outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado.

§ 2º—Se o ato de concessão ou ampliação do incentivo ou benefício de que trata o *caput* deste artigo decorrer da condição contida no inciso II, o benefício só entrará em vigor quando implementadas as medidas referidas no mencionado inciso.

§ 3º—O disposto neste artigo não se aplica:

I - às alterações das alíquotas dos impostos previstos nos [incisos I, II, IV e V do art. 153 da Constituição](#), na forma do seu [§ 1º](#);

II - ao cancelamento de débito cujo montante seja inferior ao dos respectivos custos de cobrança.

No que se refere ao impacto orçamentário-financeiro do afastamento da alíquota progressiva dos imóveis não edificados do loteamento Jardim Ipanema e redução da alíquota para 1,00%, ressalta-se que atualmente o loteamento possui 526 imobiliários urbanos, com o estoque de dívida no valor de R\$7.747.405,80, valor este que encontra-se em processo de cobrança devidamente em execução fiscal.

Entretanto, é sabido que em decorrência da não realização das obras de infraestrutura por parte do empreendedor ELN Gestão de Negócios Imobiliários Ltda., o loteamento Jardim Ipanema foi objeto da Ação Civil Pública nº 844-54.2012.811.0055 (148545) que resultou na proibição de novas edificações, sendo assim, os cidadãos (consumidores) que adquiriram um imóvel no loteamento Jardim Ipanema do empreendedor, permanece impossibilitado de realizar qualquer tipo de edificação em seu imóvel.

Entretanto, a Lei Complementar nº 022/1996 (Código Tributário Municipal), em seu artigo 14, estabelece que o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para imóveis não edificados será tributado com alíquota de 2,0% (alínea “a”, inciso II, art. 14 da LC nº 022/1996), acrescidos anualmente das alíquotas progressivas conforme estabelecido no §1º alíneas “a, b, c, d, e” do mesmo artigo.

Desta forma, por força de lei, e a Administração Pública só pode fazer o que a lei autoriza, a Administração Tributária tem lançado a alíquota progressiva sobre o IPTU anualmente, entretanto, o contribuinte tem sido penalizado duplamente, primeiro por força da ação civil pública nº 844-54.2012-811.0055 que proíbe a construção, e segundo por força da LC nº 022/1996 que aumenta alíquota progressivamente do IPTU por não existir construção.

Sendo assim, o presente Projeto de Lei, afasta a alíquota progressiva incidente sobre o IPTU dos imóveis não edificados do Loteamento Jardim Ipanema, e reduz a alíquota de 2,00% para 1,00%, uma vez que os contribuintes (consumidores) encontram-se proibidos de realizar novas edificações em seus terrenos até que se realize as obras de infraestrutura necessárias à desinterdição do referido loteamento.

Ressalta-se que o afastamento da alíquota progressiva incidente sobre o IPTU do Loteamento Ipanema e a redução da alíquota de 2,00% para 1,00%, não afetará os resultados das metas fiscais estabelecidos na LDO para o exercício financeiro de 2023, pois a estimativa de receita efetuada nas peças orçamentárias são pelo valor que é efetivamente arrecadado e não pelo valor de estoque de dívida ativa, sendo a renúncia da receita já prevista nas respectivas peças orçamentárias, atendendo o artigo 14 inciso da LRF.

Vale destacar que a concessão de benefícios e ou incentivos fiscais são decorrentes de leis que visam alcançar aquele contribuinte, pessoa física ou jurídica, que por interesse social e finalidade precípua de suas funções, veem contribuir diretamente e indiretamente aos interesses públicos da Administração Pública (condição sine qua non), e, assim, podem gozar de eventuais suspensões de tributos por determinado período - situações previamente previstas e orçadas.

Resta estabelecer a diferença entre benefícios e incentivos fiscais, pois todo incentivo é um benefício, mas nem todo benefício é incentivo. Os benefícios fiscais são as medidas de caráter excepcional, relevantes, de interesse público extrafiscais que sejam superiores aos de sua tributação. Já os incentivos fiscais visam estimular atividades que satisfaçam interesse de ordem econômica e social, como geração de emprego e renda. (NOTA TÉCNICA 010/09 SEFAZ/MT)

Sendo assim, o afastamento da alíquota progressiva incidentes sobre o IPTU do loteamento Ipanema serão estabelecidas **para o exercício financeiro de 2023, para critério de cálculo do impacto orçamentário e financeiro será utilizado a média do valor venal dos imóveis tributados sobre a alíquota de 2,7%, afastado a progressividade 0,70% e a redução para 1,00%, conforme segue:**

Quadro 1. Renúncia da Receita

Exercício Financeiro	Média do Valor Venal do Imóvel do loteamento Jardim Ipanema (a)	Quantidade de Imobiliário Urbano no loteamento Jardim Ipanema (b)	Valor Total Tributado com alíquota progressiva "2,70%" (c)	Valor Total Tributado com alíquota sem progressividade e "1,0%" (d)	Valor de Renúncia (e=c-d)
2023	R\$ 43.976,35	554	R\$ 657.798,24	R\$ 243.628,98	R\$ 414.169,26
Total de renúncia					R\$ 414.169,26

Quadro 2. Previsão de Receita com IPTU X Arrecadação da Receita com IPTU até 30/03/2023

Previsão de Arrecadação IPTU 2023 (LOA)			
codificação da receita	Valor Previsto (a)	Previsão de Arrecadação Cronograma Mensal (a/12)	Valor realizado até 30/03/2023
1112.50.01.00	R\$ 17.434.747,81		R\$ 4.821.101,14
1112.50.03.00	R\$ 7.211.503,38		R\$ 1.105.983,44
1112.50.05.00	R\$ 32.168,12		R\$ 285,98
1112.50.06.00	R\$ 42.366,53		R\$ 1.220,70
1112.50.07.00	R\$ 108.833,59		R\$ 18.098,01
1112.50.08.00	R\$ 1.079.073,96		R\$ 164.809,93
Totais	R\$ 25.908.693,39		R\$ 6.111.499,20



Observa-se que a renúncia prevista com a suspensão da alíquota progressiva (0,70%) e redução da alíquota para 1,00%, incidentes sobre o IPTU do Loteamento Ipanema para os exercício financeiro de 2023 perfaz o montante de R\$414.169,26. O município de Tangará da Serra/MT adota como critério para estimar suas receitas na LOA o princípio da prudência, ressalta-se que a previsão da Receita com o IPTU é feita através da série histórica da efetiva arrecadação do imposto, e não de acordo com o valor lançado do IPTU, com o objetivo de não autorizar despesa sem a efetiva arrecadação, a fim de manter o equilíbrio das contas públicas.

Sendo assim, fica comprovado que as peças orçamentárias já estão devidamente adequadas para conceder a suspensão da cobrança da alíquota progressiva de 0,70% e a redução da alíquota para 1,00% sobre os imóveis não edificadas do Loteamento Jardim Ipanema, além de possibilitar justiça fiscal aos proprietários dos imóveis não edificadas do Loteamento Jardim Ipanema que encontram-se impossibilitados de efetuar edificações em decorrência da ação civil pública nº 844-54.2012.811.0055 (ID 148545), e sendo penalizados pela alíquota progressiva em decorrência da não edificação.

Ademais, espera-se com essa medida oportunizar aos proprietários dos imóveis do loteamento Jardim Ipanema a possibilidade regularizar-se perante o fisco municipal, podendo haver ingresso desses que constam inscrito em dívida ativa e em processos de execução fiscal aos cofres públicos, o que representaria ainda uma arrecadação extra, compensando qualquer tipo de renúncia, ficando portanto atendidos os preceitos da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Tangará da Serra, 26 de Abril de 2022.

ANGELA NASCIMENTO DA SILVA



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 4D6F-558B-7981-1E2D

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

- ✓ VANDER ALBERTO MASSON (CPF 432.XXX.XXX-20) em 26/04/2023 14:50:24 (GMT-04:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

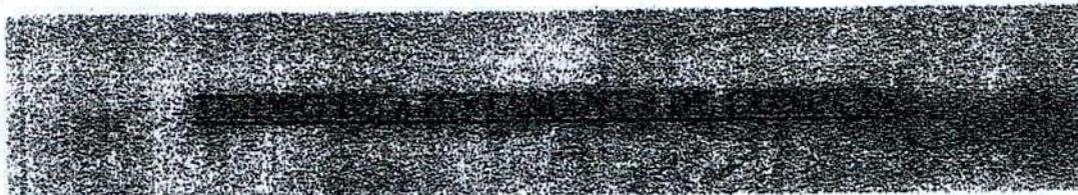
- ✓ ANGELA NASCIMENTO DA SILVA (CPF 018.XXX.XXX-57) em 26/04/2023 16:12:11 (GMT-04:00)
Papel: Parte
Emitido por: AC SERASA RFB v5 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)

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

<https://tangaradaserra.1doc.com.br/verificacao/4D6F-558B-7981-1E2D>

1.723
J


Ministério Público do Estado de Mato Grosso
1ª Promotoria de Justiça Cível de Tangará da Serra



EMENTA: *Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta firmado perante o Ministério Público do Estado de Mato Grosso, pelo empreendedor ELN Gestão de Negócios Imobiliários Ltda e o Município de Tangará da Serra, referente à adoção de medidas e execução de obras para regularização do Loteamento denominado "Ipanema", objeto da Ação Civil Pública nº 844-54.2012.811.0055 (148545), em trâmite na 4ª Vara Cível desta Comarca.*

CONSIDERANDO a função socioambiental da propriedade prevista nos arts. 5º, XXIII, 170, VI, 182, § 2º, 186, II e 225, da Constituição Federal, e os princípios jurídicos da prevenção, da precaução e do poluidor pagador;

CONSIDERANDO o Estado Democrático de Direito, em que a plenitude do exercício da cidadania, pelo resguardo dos valores mínimos da dignidade humana, avulta como um de seus autênticos objetivos fundamentais, bem como que a Emenda Constitucional n. 26, de 14 de fevereiro de 2000, incluiu entre os preceitos da Constituição Federal do Brasil a moradia como direito social fundamental;

Avenida Tancredo Neves nº 1444-N, Jardim Santiago, Tangará da Serra - MT, 78300-000,
Telefones: (65) 3326-5522 / (65) 3326-5499 / (65) 3326-3696

C




1.754
J


Ministério Público do Estado de Mato Grosso
1ª Promotoria de Justiça Cível de Tangará da Serra

CONSIDERANDO as diretrizes, os princípios e os instrumentos jurídicos, políticos e técnicos estabelecidos pelo Estatuto das Cidades (Lei nº 10.257/2001), que fixa normas de ordem pública e interesse social reguladoras do uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, e demais normas vigentes aplicáveis à disciplina da ocupação e do uso do espaço urbano;

CONSIDERANDO que o Estatuto da Cidade estabelece, como uma de suas diretrizes, a urbanização, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população envolvida e as normas ambientais (art. 2º, XIV);

CONSIDERANDO ser função essencial do Direito Urbanístico a viabilização dos direitos de habitar, trafegar, trabalhar e divertir de forma sustentável, garantindo-se o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, ao trabalho e ao lazer para as presentes e futuras gerações;

CONSIDERANDO que um dos objetivos das regras regulamentadoras do solo urbano visa à proteção jurídica dos adquirentes de imóveis, especialmente quando integrantes de loteamentos ou parcelamentos assemelhados;

CONSIDERANDO a constatação de irregularidades no Loteamento Ipanema, a cargo do Loteador ELN Gestão de Negócios Imobiliários Ltda e o Município de Tangará da Serra, acusando a ocorrência de danos ambientais e sociais;

CONSIDERANDO que a Lei Federal nº 7.347/1985, em seu artigo 5º, §6º, faculta ao Ministério Público tomar dos interessados

Avenida Tancredo Neves nº 1444-N, Jardim Santiago, Tangará da Serra - MT, 78300-000,
Telefones: (65) 3326-5522 / (65) 3326-5523 / (65) 3326-3696



Ministério Público do Estado de Mato Grosso
1ª Promotoria de Justiça Cível de Tangará da Serra

compromissos de ajustamento de sua conduta, com eficácia de título executivo;

CONSIDERANDO incumbir ao Poder Público local a promoção da política de desenvolvimento urbano, objetivando o pleno ordenamento das funções sociais da cidade e do território como um todo, de forma a garantir o bem-estar de suas populações, consoante inteligência do artigo 182 da Constituição Federal; e

CONSIDERANDO a possibilidade e necessidade de fixação de obrigações, com respectivos prazos, para solucionar as irregularidades detectadas na execução do empreendimento "Loteamento Ipanema" e compor os danos ambientais e sociais já causados em razão da implantação do parcelamento de solo para fins urbanos;

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO, por sua agente signatária, representado pela Promotora de Justiça titular da 1ª Promotoria de Justiça Cível da Comarca de Tangará da Serra, Claire Vogel Dutra, doravante denominado **COMPROMISSÁRIO**, e de outro lado, o Empreendedor **ELN GESTÃO DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob a matrícula nº 11.368.459/001-69, com sede na Rua Três Passos, nº 354-A, Centro, Canarana-MT, neste ato representada por Eliel Lopes de Souza, brasileiro, solteiro, devidamente inscrito no CPF sob o nº 570.763.321-91, e portador do RG nº. 069.959-93, órgão emissor SSP/MT, residente e domiciliado na Rua Três Passos, nº 1112, Bairro Jardim Tropical, no município de Canarana/MT, e o **MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA**, pessoa jurídica de direito público interno, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, Fábio Martins Junqueira, podendo ser encontrado na sede da Prefeitura Municipal, situada na Avenida Brasil, nº 2.350-N, Jardim Europa, nesta

Avenida Tancredo Neves nº 1444-N, Jardim Santiago, Tangará da Serra - MT, 78300-000,
Telefones: (65) 3326-5522 / (65) 3326-4199 / (65) 3326-3696



Ministério Público do Estado de Mato Grosso
1ª Promotoria de Justiça Cível de Tangará da Serra

cidade de Tangará da Serra/MT, doravante denominados apenas de COMPROMITENTES,

RESOLVEM celebrar o presente TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA ÀS EXIGÊNCIAS LEGAIS, com fulcro no art. 5º, §6º, da Lei Federal nº 7.347/85, mediante as cláusulas a seguir delineadas.

DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA

1. **CLÁUSULA PRIMEIRA:** O Município de Tangará da Serra assume a obrigação de aprovar o novo cronograma de obras de infraestrutura do loteamento a ser apresentado pela empresa compromitente ELN Gestão de Negócios Imobiliários Ltda, no prazo de 30 dias, a contar do protocolo do referido cronograma na Prefeitura Municipal;

2. **CLÁUSULA SEGUNDA:** O Município de Tangará da Serra se compromete a interligar as obras da rede de coleta de efluentes domésticos (esgoto), após a conclusão da obra de esgoto construída pela empresa compromitente (ELN), a partir da estação elevatória até a Avenida Brasil, interligando a rede municipal no Loteamento Ipanema, até o dia 30 de outubro de 2018:

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de conclusão das obras da rede de esgotos pelo loteador antes do término do prazo estabelecido nas cláusulas a seguir, o município terá o prazo de 90 (noventa) dias para o cumprimento das providências determinadas neste artigo, a iniciar-se a partir da efetiva entrega das obras pelo loteador.

3. **CLÁUSULA TERCEIRA:** O Município de Tangará da Serra assume a obrigação de realizar a limpeza das áreas

Avenida Tancredo Neves nº 1444-N, Jardim Santiago, Tangará da Serra - MT, 78300-000,
Telefones: (65) 3326-5522 / (65) 3326-4199 / (65) 3326-3696



1727
J


Ministério Público do Estado de Mato Grosso
1ª Promotoria de Justiça Cível de Tangará da Serra

institucionais e ruas do Loteamento Ipanema, inclusive da nova rua de ligação entre o loteamento e a Avenida Brasil, até que se dê o integral cumprimento deste Termo de Ajustamento de Conduta;

4. CLÁUSULA QUARTA: O Município de Tangará da Serra se compromete a liberar as vendas dos lotes remanescentes após a concessão da nova licença de instalação, bem como o seu respectivo protocolo, acompanhado do novo cronograma de realização das obras de infraestrutura, na Prefeitura Municipal de Tangará da Serra, e liberar as edificações somente após a conclusão das obras de infraestrutura do Loteamento Ipanema;

5. CLÁUSULA QUINTA: O Município de Tangará da Serra assume a obrigação de intensificar a fiscalização no Loteamento Ipanema, com a finalidade de coibir a construção de novas edificações no local, antes da liberação para construção, encaminhando a esta Promotoria de Justiça cópia dos autos de embargo eventualmente lavrados;

PARÁGRAFO ÚNICO: Verificada a existência de novas edificações no local, o Município de Tangará da Serra será penalizado em multa no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada nova obra de edificação encontrada;

6. CLÁUSULA SEXTA: Verificado o descumprimento das cláusulas nº 01 a 05, o Município de Tangará da Serra será penalizado em multa no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

**DAS OBRIGAÇÕES DA EMPRESA ELN
GESTÃO DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

7. CLÁUSULA SÉTIMA: A empresa loteadora ELN assume a obrigação de construir a rede de coleta de efluentes domésticos

Avenida Tancredo Neves nº 1444-N, Jardim Sarmago, Tangará da Serra - MT, 78300-000,
Telefones: (65) 3326-5522 / (65) 3326-1199 / (65) 3326-3696

1728
J

Ministério Público do Estado de Mato Grosso
1ª Promotoria de Justiça Cível de Tangará da Serra

(esgoto) em todo o Loteamento Ipanema e, ligá-la na rede de coleta municipal na Avenida Brasil, através de uma estação elevatória;

8. CLÁUSULA OITAVA: A empresa ELN Gestão de Negócios Imobiliários se compromete a instrumentalizar todos os atos para efetuar a doação da rua que liga o Loteamento Ipanema na Avenida Brasil ao Município de Tangará da Serra, iniciando essas medidas com a apresentação do projeto de fracionamento da área na Prefeitura Municipal, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da assinatura do presente;

9. CLÁUSULA NONA: A empresa loteadora ELN assume a obrigação de pavimentar a rua mencionada no item anterior (nº 8), até o dia 30 de julho de 2017;

10. CLÁUSULA DÉCIMA: Considerando que a empresa já requereu a retificação das Licenças Prévia e de Instalação junto à Secretaria Estadual de Meio Ambiente – SEMA, após a emissão da nova Licença de Instalação pela SEMA, a empresa loteadora ELN se compromete a protocolar na Prefeitura Municipal de Tangará da Serra, no prazo de 30 (trinta) dias, o novo cronograma de realização das obras de infraestrutura do loteamento;

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: A empresa ELN Gestão de Negócios Imobiliários Ltda assume a obrigação de, após o Município de Tangará da Serra aprovar o cronograma de obras da cláusula anterior (nº 10), iniciar as obras de infraestrutura do loteamento no mês de abril de 2017 e finalizá-la, inclusive com asfaltamento e a rede coletora de esgoto, até o dia 30 de julho de 2018;

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: A empresa loteadora ELN se compromete a fazer a limpeza de todos os lotes do loteamento, bem como a conservá-los limpos, até liberação das vendas.

Avenida Tancredo Neves nº 1444-N, Jardim Santiago, Tangará da Serra - MT, 78300-000,
Telefones: (65) 3326-3522 / (65) 3326-3529 / (65) 3326-3696

C

729
2


Ministério Público do Estado de Mato Grosso
1ª Promotoria de Justiça Cível de Tangará da Serra

oportunidade em que ficará responsável pela limpeza e conservação apenas dos lotes de sua propriedade;

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: A empresa loteadora ELN se compromete a entregar à SEMA, unidade de Tangará da Serra, visando melhor estruturar o referido órgão, conforme solicitado através do Ofício nº 0162/DUDTANGARA/SURAT/SEMA/2016, os seguintes objetos ali descritos: 03 aparelhos de ar-condicionado split de 12 mil btu's, 01 notebook equipado com sistema operacional e 03 armários com portas, objetos estes avaliados em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), que deverão ser entregues ao referido órgão no prazo de 60 (sessenta) dias, após a assinatura deste termo, mediante recibo, a título de reparação de danos ambientais, conforme pedido formulado no item "4" da petição inicial da Ação Civil Pública nº 844-54.2012.811.0055 (Código 148545);

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Verificado o descumprimento das cláusulas nº 07 A 13, a empresa ELN Gestão de Negócios Imobiliários Ltda será penalizada em multa no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais);

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: As multas aqui previstas serão destinadas ao Fundo Municipal de Meio Ambiente (Agência do Banco do Brasil nº 1321-8, Conta Corrente nº 16.582-4), para projetos ambientais em prol do Parque Natural Municipal Ilto Ferreira Coutinho;

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: O presente compromisso de ajustamento possui eficácia de título executivo, sem prejuízo das demais medidas a serem eventualmente adotadas e ajuizadas pelo Ministério Público visando dar integral cumprimento ao presente;

Avenida Tancredo Neves nº 1444-N, Jardim São João, Tangará da Serra - MT, 78300-000,
Telefones: (65) 3326-5522 / (65) 3326-5559 / (65) 3326-3696

1.730


Ministério Público do Estado de Mato Grosso
1ª Promotoria de Justiça Cível de Tangará da Serra

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: O presente Termo de Ajustamento de Conduta não permite o descumprimento a leis, bem como a normas relacionadas ao controle da administração pública, e nem exime quanto a eventuais responsabilidades por atos praticados;

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: O presente acordo será levado aos autos da Ação Civil Pública nº 844-54.2012.811.0055 (Cód.148545) para homologação, tornando-se título executivo judicial,

de p. sobre
19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA: As cláusulas objeto do presente ajuste permanecerão inalteradas em caso de sucessão, ficando o(s) sucessor(es) responsável(is) pelas obrigações aqui pactuadas, inclusive, pelo pagamento da multa averçada no caso de inadimplemento.

em 13/08/2021
20. CLÁUSULA VIGÉSIMA: O presente TAC vai assinado pelos compromitentes, conforme acima, bem como pela Representante do Ministério Público Estadual na Comarca de Tangará da Serra;

Tangará da Serra/MT, 21 de julho de 2016.

Uaiu Vogel Dutra
CLAIRE VOGEL DUTRA

Promotora de Justiça - Compromissária

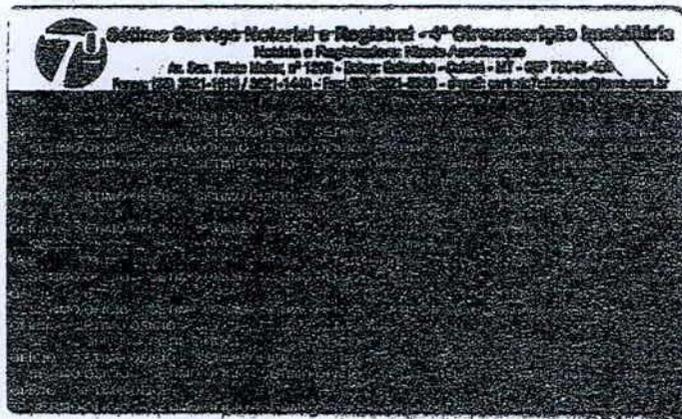
Fábio Martins Junqueira
MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA

Prefeito Municipal - Fábio Martins Junqueira - Compromitente

7º. Ofício
CUIABÁ - MT

ELN GESTÃO DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Empreendedor Compromitente

Avenida Tancredo Neves nº 1444-N, Jardim Santiago, Tangará da Serra - MT, 78300-000,
Telefones: (65) 3326-5322 / (65) 3325-3199 / (65) 3326-3696



J. Becker
2

CONCORDO COM O TAC e
NÃO tenho NADA A Reclamar
DA Empresa supracitada desde que
cumpra o referido TAC.

P/P/ *[Signature]*
ELDO/NO Empedentes imob. Elmeiro

[Signature]

