



**PREFEITURA DE  
VILHENA**  
PROCURADORIA

Câmara Municipal de Vilhena  
Proc n° 261/21  
Fls 02  
244

Ofício nº 334/2021/PGM

Vilhena, 11 de novembro de 2021.

Exmº. Sr.  
Ronildo Macedo  
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES  
Nesta.

**Assunto:** Projeto de Lei Complementar nº 389 /2021

Senhor Presidente da Câmara de Vereadores, 261

Vimos por meio deste, solicitar a Vossa Excelência que convoque os nobres Edis, para deliberação e aprovação, do Projeto de Lei Complementar nº. 389 /2021, que "ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 256/2017.

Em atenção a Portaria nº 094/2020/CVMV, segue por meio de correio eletrônico a presente proposição em formato PDF e DOCX.

Atenciosamente,

  
Márcia Helena Firmino  
PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO

  
Eduardo Toshiya Tsuru  
PREFEITO MUNICIPAL

CÂMARA MUNICIPAL DE VILHENA  
DIRETORIA LEGISLATIVA

Data 12/11/2021

Hora 09:36  




ESTADO DE RONDÔNIA  
PODER EXECUTIVO  
MUNICÍPIO DE VILHENA  
Procuradoria Geral do Município

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 389 /2021

**MENSAGEM**

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Encaminhamos a Vossas Excelências o Projeto de Lei em anexo que altera a redação do Art. 48, parágrafo único do artigo 49 e o Anexo VI, da Lei Complementar nº 256/2017 - Código Tributário Municipal (CTM), que dispõe sobre a Taxa de Licença para Arruamento, Loteamentos e Urbanização de Terrenos Particulares, visando a explicitação de disposição expressa na Lei, reforçando a legitimidade sobre a sua cobrança.

A explicitação do dispositivo visa impedir pedidos de recursos e judicialização sobre temas consumados como a cobrança de taxas para aprovação das atividades de parcelamento do solo.

O parcelamento do solo é regido pela Lei Federal 6.766/79, a qual estabelece claramente em seu artigo 2º a sua definição:

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º (VETADO) (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. (Redação dada pela Lei nº 11.445, de 2007). (Vigência)

§ 6º A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de: (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Luciano



I - vias de circulação; (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

II - escoamento das águas pluviais; (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

III - rede para o abastecimento de água potável; e (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

Logo, fica evidente que em suma, existem dois tipos de parcelamento do solo, o loteamento, quando ocorre abertura de novas vias de circulação e o desmembramento, quando não ocorre abertura de novas vias, aproveitando as vias existentes. Nesse sentido os condomínios de lotes, loteamentos de acesso controlado ou quaisquer outros que se assemelhem, são apenas modalidades de parcelamento do solo conforme já definido na lei.

Entretanto, face a existência de pedidos administrativos solicitando o não pagamento da taxa de aprovação de condomínios, apenas pelo frágil argumento de não estar explícito no Código Tributário Municipal o termo "condomínio" e restando demonstrado nos termos acima da Lei Federal que rege o tema, que condomínio é apenas uma das modalidades de loteamento, encaminhamos a referida minuta do projeto de lei.

A nova redação visa explicitar a cobrança já prevista na legislação vigente, sobre a taxa de licença para arruamento, loteamentos, condomínios e urbanização de terrenos particulares.

As diferenças nas base de cálculo de Loteamento e Condomínio se devem a necessidade de se incentivar a implantação de novos condomínios no Município, já que estes empreendimentos demandam menos suporte do Poder Público, uma vez que as despesas para conservação de vias e equipamentos de escoamento de água, redes hidráulicas, iluminação das vias internas e etc. não são de responsabilidade do Município e sim privadas.

Quanto a alteração da base de cálculo das taxas de aprovação de loteamentos abertos houve a retirada da exação sobre áreas públicas, a fim de manter uma isonomia em relação a outros entes federativos, porém, baseado no art. 14 da LRF (Lei Complementar Federal Nº 101/2001), para não incorrer em renúncia fiscal, foi majorada proporcionalmente a UPF cobrada, garantindo assim o cumprimento da lei e a manutenção de um valor razoável na referida cobrança.

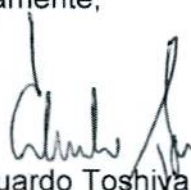


26/21  
02-V  
[assinatura]

A majoração sobre os itens mencionados se baseou no valor de 35% (trinta e cinco por cento) considerando o artigo 7º, inciso II da Lei Municipal nº 050/2021, sendo que, essa é a porcentagem mínima da área pública destinada ao município.

Diante de tudo quanto foi dito, e em virtude da relevância do assunto, visando unicamente a segurança jurídica, tributária e financeira do Município, encaminho aos nobres Vereadores o presente Projeto de Lei, na expectativa de que, após regular tramitação, seja deliberado e aprovado de forma unânime.

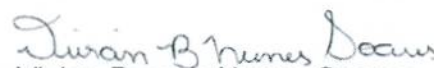
Respeitosamente,



Eduardo Toshiya Tsuru  
**PREFEITO MUNICIPAL**



Márcia Helena Firmino  
**PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO**



Vivian Bacaro Nunes Soares  
**SECRETÁRIA MUNICIPAL DE TERRAS**





ESTADO DE RONDÔNIA  
PODER EXECUTIVO  
MUNICÍPIO DE VILHENA  
Procuradoria Geral do Município

Câmara Municipal de Vilhena  
Proc n° 261/21  
Fls 04  
*[assinatura]*

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 389 /2021

ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI  
COMPLEMENTAR Nº 256/2017.

**LEI:**

**Art. 1º** São alterados o artigo 48 e o Parágrafo Único do artigo 49 da Lei Complementar nº 256, de 26 de dezembro de 2017, que dispõe sobre o Código Tributário Municipal, que passam a vigorar com as seguintes redações:

**Subseção VI**  
**Da Taxa de Licença para Parcelamento, Arruamento,**  
**Loteamentos, Condomínios e Urbanização de Terrenos**  
**Particulares**

**Art. 48.** A Taxa de Licença para Parcelamento, Arruamento, Loteamentos, Condomínios e Urbanização, tem como fato gerador a permissão outorgada pela Prefeitura Municipal para urbanização de terrenos particulares, de acordo com o Plano Diretor do Município.

(...)

**Art. 49. (...)**

**Parágrafo único.** A taxa tratada neste artigo poderá ser objeto de parcelamento, antes mesmo de seu inadimplemento, em até 12 (doze) parcelas, quando o valor total ultrapassar 300 (trezentas) UPF's ou em até 24 (vinte e quatro parcelas), quando o valor total ultrapassar 800 (oitocentas) UPF's.

**Art. 2º** É alterado o Anexo VI da Lei Complementar nº 256/2017, que passa a vigor de acordo com o Anexo Único desta Lei Complementar.

**Art. 3º** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, Paço Municipal  
Vilhena (RO), 11 de novembro de 2021.

*[assinatura]*  
Eduardo Toshiya Tsuru  
**PREFEITO MUNICIPAL**

*[assinatura]*  
Márcia Helena Firmino  
**PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO**

*[assinatura]*  
Vivian Bacaro Nunes Soares  
**SECRETÁRIA MUNICIPAL DE TERRAS**



ESTADO DE RONDÔNIA  
PODER EXECUTIVO  
MUNICÍPIO DE VILHENA  
Procuradoria Geral do Município

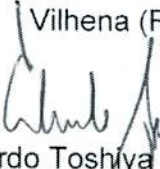
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº

/2021

## ANEXO ÚNICO

| Lei Complementar nº 256/2017<br>Anexo VI<br>Da taxa de licença para arruamento, loteamento, condomínios e<br>urbanização de Terrenos Particulares |                                                                              |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 01                                                                                                                                                | <b>PARCELAMENTO DO SOLO</b>                                                  | UPF   |
| 01.1                                                                                                                                              | Consulta prévia de loteamento (por empreendimento)                           | 30.00 |
| 01.2                                                                                                                                              | Desmembramento, remembramento e desdobramento (por lote envolvido)           | 6.00  |
| 02                                                                                                                                                | <b>APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO</b>                                               |       |
| 02.1                                                                                                                                              | Padrão A - por m <sup>2</sup> - área líquida (área total - área pública).    | 0,034 |
| 02.2                                                                                                                                              | Padrão B - por m <sup>2</sup> - área líquida (área total - área pública).    | 0,027 |
| 02.3                                                                                                                                              | Padrão C - por m <sup>2</sup> - área líquida (área total - área pública).    | 0,021 |
| 03                                                                                                                                                | <b>APROVAÇÃO DE CONDOMÍNIO</b>                                               |       |
| 03.1                                                                                                                                              | Padrão A - por m <sup>2</sup> - área total (área das unidades + área comum). | 0,025 |
| 03.2                                                                                                                                              | Padrão B - por m <sup>2</sup> - área total (área das unidades + área comum)  | 0,02  |
| 03.3                                                                                                                                              | Padrão C - por m <sup>2</sup> - área total (área das unidades + área comum)  | 0,015 |

Gabinete do Prefeito, Paço Municipal.  
Vilhena (RO), 11 de novembro de 2021.

  
Eduardo Toshlya Tsuru  
PREFEITO MUNICIPAL

  
Márcia Helena Firmino  
PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO

  
Vivian Bacaro Nunes Soares  
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE TERRAS





**PODER EXECUTIVO**  
**MUNICÍPIO DE VILHENA**  
SECRETARIA MUNICIPAL  
DE TERRAS

Câmara Municipal de Vilhena  
Proc n° 261/21  
Fls. 05  
*[assinatura]*

**Ofício nº 694/2021/SEMTER**

**Vilhena/RO, 11/11/2021.**

**DE: SEMPLAN/SEMTER**  
**PARA: PGM**  
**MD Procuradora Municipal**  
**Márcia Helena Firmino**

Assunto: Envio da minuta de Projeto de Lei Complementar que altera dispositivos do Código Tributário Municipal de Vilhena.

Ao tempo em que gentilmente cumprimentamos vossa senhoria, encaminhamos justificativa da alteração dos dispositivos presentes nos artigos 48, 49 e Anexo VI da Lei Complementar n. 256/2021 que institui o Código Tributário Municipal para apreciação dessa procuradoria e posterior autorização do prefeito.

Sem mais para o momento nos colocamos à disposição para demais esclarecimentos que se fizerem necessário.

Atenciosamente.

*Vivian Bacaro Nunes Soares*  
Vivian Bacaro Nunes Soares  
Secretária Municipal de Terras  
Decreto n. 49.8878/2020



**PODER EXECUTIVO**  
**MUNICÍPIO DE VILHENA**  
SECRETARIA MUNICIPAL  
DE TERRAS

**JUSTIFICATIVA**

|                    |                                                                            |                                    |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Assunto</b>     | JUSTIFICATIVA DA ALTERAÇÃO DE DISPOSITIVOS DA LEI COMP. N. 256/2017 (CTM). |                                    |
| <b>Interessado</b> | SEMTER /PGM                                                                |                                    |
| <b>Relator</b>     | Lucas Santos Veronese Varanda                                              |                                    |
| <b>Matrícula</b>   | Mat. 14.374                                                                |                                    |
| <b>Órgão</b>       | Secretaria Municipal de Terras de Vilhena                                  | <b>Data</b> 11 de Novembro de 2021 |

## 1. Da Justificativa

O Código Tributário Municipal de Vilhena é regido pela Lei Complementar 256/2017 e, observância à Constituição e ao Código Tributário Nacional, entretanto, por se tratar de tema sensível a arrecadação municipal visando a segurança jurídica, tributária e financeira do município é importante explicitar alguns termos dentro de dispositivos específicos apresentados nesta justificativa, com o objetivo de evitar interpretações dúbias, bem como judicializações desnecessárias de temas consolidados.

Os dispositivos presentes nos artigos 48, 49 e no Anexo VI, da Lei Complementar nº 256/2017 — Código Tributário Municipal (CTM), dispõem sobre a Taxa de Licença para Arruamento, Loteamentos e Urbanização de Terrenos Particulares e, pelo simples fato de não possuir o termo “condomínio” descrito no texto, poderá levar a eventuais pedidos de recursos sobre a não obrigatoriedade do pagamento da referida taxa.

Nesse sentido este documento visa explicitar a legalidade da cobrança já expressa na Lei, reforçando a sua legitimidade.

A explicitação do dispositivo visa impedir eventuais pedidos de recursos e judicialização sobre temas consumados como a cobrança de taxas para aprovação das atividades de parcelamento do solo.

O parcelamento do solo é regido pela Lei Federal 6766/79, a qual estabelece claramente em seu artigo 2º a sua definição:

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º (VETADO) (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)





**PODER EXECUTIVO**  
**MUNICÍPIO DE VILHENA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL**  
**DE TERRAS**

Câmara Municipal de Vilhena

Proc n 261/21

Fls 06

*[Handwritten signature]*

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. (Redação dada pela Lei nº 11.445, de 2007). (Vigência)

§ 6º A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de: (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

I - vias de circulação; (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

II - escoamento das águas pluviais; (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

III - rede para o abastecimento de água potável; e (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

Logo, fica evidente que em suma, existem dois tipos de parcelamento do solo, o loteamento, quando ocorre abertura de novas vias de circulação e o desmembramento, quando não ocorre abertura de novas vias, aproveitando as vias existentes. Nesse sentido os condomínios de lotes, loteamentos de acesso controlado ou quaisquer outros que se assemelhem, são apenas modalidades de parcelamento do solo conforme já definido na lei.

Entretanto, face a existência de pedidos administrativos solicitando o não pagamento da taxa de aprovação de condomínios, apenas pelo frágil argumento de não estar explícito no código tributário municipal o termo "condomínio" e restando demonstrado nos termos acima da Lei Federal que rege o tema, que condomínio é apenas uma das modalidades de loteamento, encaminhamos a referida minuta do projeto de lei.

A nova redação visa explicitar a cobrança já prevista na legislação vigente, sobre a taxa de licença para arruamento, loteamentos, condomínios e urbanização de terrenos particulares.

Quanto a alteração da base de cálculo das taxas de aprovação de loteamentos abertos houve a retirada da exação sobre áreas públicas, a fim de manter uma isonomia em relação a outros entes federativos, porém, baseado no art. 14 da LRF (Lei Complementar Federal Nº 101/2001), para não incorrer em renúncia fiscal, foi majorado proporcionalmente a UPF cobrada, garantindo assim o cumprimento da lei e a manutenção de um valor razoável na referida cobrança.

A majoração sobre os itens mencionados se baseou no valor de 35% (trinta e cinco por cento) da UPF visto que, segundo o artigo 7º, inciso II da Lei Municipal 050/2021 essa é a porcentagem de área pública destinada ao município, logo suprimindo-a acresceu-se esse valor sobre a base de cálculo.

*[Handwritten signature]*

*[assinatura]*



**PODER EXECUTIVO  
MUNICÍPIO DE VILHENA**  
SECRETARIA MUNICIPAL  
DE TERRAS

Diante de tudo quanto foi dito, e em virtude da relevância do assunto, visando unicamente a segurança jurídica, tributária e financeira do Município, encaminho aos nobres Vereadores o presente Projeto de Lei, na expectativa de que, após regular tramitação, seja deliberado e aprovado na devida forma legal.

Vilhena, 11 de Novembro de 2021.

*Lucas Santos V. Veranda*

**Lucas Santos Veronese Varanda**

Mat. 14.374

*Vivian Bacaro Nunes Soares*

Vivian Bacaro Nunes Soares

Secretária Municipal de Terras

Decreto nº49.887/2020