



Câmara Municipal de Ibitinga

Estado de São Paulo

Avenida Dr. Victor Maida, nº 563 – Centro – Ibitinga (SP) – Fone (16) 3352-7840 – CEP 14940-097
Site: www.ibitinga.sp.leg.br / E-mail: informacao@camaraibitinga.sp.gov.br

Regulamenta os instrumentos de política urbana denominados IPTU Progressivo no Tempo e IPTU Verde, previstos na Lei Complementar nº 213/2021 (Plano Diretor Participativo), altera dispositivos de natureza tributária e dá outras providências.

(Projeto de Lei Complementar nº ____/2026, de autoria dos vereadores Rafael de Castro Hirabahasi, José Aparecido da Rocha, César Diego Sandoval Más Urtado, Antônio Esmael Alves de Mira e Murilo Cavalheiro Bueno).

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei Complementar regulamenta a aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo e institui o incentivo fiscal denominado "IPTU Verde" no Município de Ibitinga, com fundamento:

- I – Nos artigos 156, § 1º, e 182, § 4º, II, da Constituição Federal de 1988;
- II – Nos artigos 7º e 47 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade);
- III – Nos artigos 164 e 193 da Lei Complementar Municipal nº 213/2021 (Plano Diretor).

Art. 2º As disposições desta Lei aplicam-se de forma complementar ao Código Tributário Municipal (Lei nº 1.473/1984), prevalecendo sobre este no que tange especificamente às alíquotas progressivas sancionatórias e aos incentivos fiscais ambientais aqui estabelecidos.

CAPÍTULO II DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 3º O imóvel urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, localizado na Macrozona Urbana definida pelo Plano Diretor, cujo proprietário não cumpra a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios nos prazos legais após devida notificação, sujeitar-se-á ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo.

Art. 4º A alíquota do IPTU aplicável aos imóveis na situação prevista no artigo anterior será majorada anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, até que o proprietário cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel.

§ 1º As alíquotas progressivas a serem aplicadas sobre o valor venal do imóvel são as fixadas pelo Art. 164 da Lei Complementar nº 213/2021:

- I – 1º ano: 3% (três por cento);
- II – 2º ano: 5% (cinco por cento);
- III – 3º ano: 8% (oito por cento);
- IV – 4º ano: 11% (onze por cento);
- V – 5º ano: 13% (treze por cento).

§ 2º É vedada a concessão de quaisquer isenções, anistias ou benefícios fiscais relativos ao tributo progressivo de que trata este artigo.

CAPÍTULO III DO IPTU VERDE

Art. 5º Fica instituído o incentivo fiscal "IPTU Verde", consistente na redução da alíquota do Imposto Predial e Territorial Urbano para os imóveis que adotem medidas comprovadas de

preservação, proteção ou recuperação ambiental.

Art. 6º O benefício fiscal será concedido aos contribuintes que implementarem medidas sustentáveis enquadradas nas categorias previstas no Art. 194 do Plano Diretor, observando-se os seguintes percentuais de desconto, cumulativos até o limite máximo de 10% (dez por cento):

I – Gestão Sustentável das Águas:

a) Sistema de captação e reuso de águas pluviais: 2% (dois por cento);

b) Manutenção de área permeável superior a 20% do terreno: 1% (um por cento).

II – Eficiência Energética:

a) Sistema de aquecimento hidráulico solar: 2% (dois por cento);

b) Sistema de geração de energia fotovoltaica: 3% (três por cento).

III – Projeto Sustentável e Bonificações:

a) Instalação de telhado verde ou jardim vertical: 2% (dois por cento);

b) Manutenção de arborização no passeio público (calçada) com espécies adequadas: 1% (um por cento);

c) Calçadas com acessibilidade plena: 1% (um por cento).

Art. 7º O benefício fiscal terá validade para o exercício seguinte ao da solicitação e deverá ser renovado periodicamente conforme dispuser o regulamento.

CAPÍTULO IV DA REGULAMENTAÇÃO E DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 8º O Poder Executivo regulamentará a presente Lei Complementar por Decreto, os procedimentos burocráticos e designar os órgãos fiscalizadores da presente lei.

Art. 9º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos financeiros a partir do primeiro dia do exercício fiscal seguinte, respeitando-se o princípio da anterioridade tributária.

Art. 10. Revogam-se as disposições em contrário.

Sala das Sessões “Dejanir Storniolo”, em 30 de dezembro de 2025.

RAFAEL BARATA

Vereador - PT

JOSÉ ROCHA

Vereador - REPUBLICANOS

CESAR URTADO

Vereador - PODEMOS

MIRA

Vereador - PODEMOS

MURILO BUENO

Vereador - PODEMOS

JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Excelentíssimo Senhores Vereadores,

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Ibitinga, Nobres Vereadores e

Vereadora,

Submetemos a esta Casa o presente Projeto de Lei Complementar, que visa regulamentar instrumentos de política urbana essenciais para o desenvolvimento ordenado e sustentável de Ibitinga.

A propositura encontra amparo na Constituição Federal de 1988 (Art. 182, § 4º), que faculta ao Poder Público Municipal exigir o aproveitamento do solo urbano não edificado, sob pena de imposto progressivo. Da mesma forma, alinha-se ao Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e cumpre estritamente o determinado pelo nosso Plano Diretor (LC nº 213/2021).

Embora o Código Tributário Municipal (Lei nº 1.473/1984) estabeleça as regras gerais de tributação, ele é anterior à Constituição Cidadã e não prevê mecanismos modernos de função social da propriedade e sustentabilidade. Este projeto vem suprir essa lacuna, atualizando nossa legislação sem revogar o Código vigente, mas complementando-o.

O projeto foi elaborado com rigor técnico para respeitar a separação dos poderes. Estabelecemos aqui os direitos (os descontos do IPTU Verde) e as regras de alíquota (do IPTU Progressivo), deixando para o Poder Executivo a competência privativa de definir, via Decreto, os procedimentos burocráticos e designar os órgãos fiscalizadores, evitando-se assim qualquer vício de iniciativa.

Trata-se de medida que une justiça fiscal — punindo a especulação imobiliária que retém terrenos vazios à espera de valorização — e incentivo ecológico, premiando o cidadão que contribui para uma cidade mais permeável, arborizada e energeticamente eficiente.

Anexo a este projeto de lei segue o estudo de impacto orçamentário relativo às alterações das receitas públicas referentes aos mecanismos instituídos pela presente proposta. Também segue o anexo da LDO que dispõe sobre a estimativa e compensação da renúncia de receita referente ao ano de 2026.

Ibitinga, 30 de dezembro de 2025.

RAFAEL BARATA
Vereador - PT

JOSÉ ROCHA
Vereador - REPUBLICANOS

CESAR URTADO
Vereador - PODEMOS

MIRA
Vereador - PODEMOS

MURILO BUENO
Vereador - PODEMOS

ANEXO I - ESTUDO DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO

(Em cumprimento ao Art. 14 da Lei Complementar Federal nº 101/2000 - LRF)

OBJETO: Instituição do Programa "IPTU Verde" (Renúncia de Receita) e Regulamentação do "IPTU Progressivo no Tempo" (Compensação de Receita).

1. PREMISSAS METODOLÓGICAS E BASE DE DADOS

Este estudo fundamenta-se no cruzamento de dados fornecidos pela Secretaria Municipal de Finanças (Resposta ao Requerimento nº 952/2025) com os dados oficiais do Censo Demográfico 2022 (IBGE).

1.1. Ajuste Técnico de Valores (Ticket Médio)

Os valores informados pelo Executivo como "valor venal médio" (R\$ 318,09 para predial e R\$ 362,44 para territorial) foram identificados tecnicamente como o Ticket Médio de IPTU (Valor do Imposto Lançado), dada a incompatibilidade dos montantes com o valor de mercado dos bens e a correlação com a arrecadação total informada (R\$ 8,4 milhões e R\$ 5,1 milhões, respectivamente).

Assim, para garantir a fidelidade do estudo, utilizam-se estes valores como a base de cálculo real do imposto a pagar.

1.2. Ociosidade e Potencial de Arrecadação

Dados do Censo Demográfico 2022 (IBGE) comprovam a existência de 2.759 domicílios particulares vagos no município, refutando a tese de inexistência de imóveis ociosos. Este dado confere lastro fático para a aplicação do IPTU Progressivo.

Parâmetros Adotados:

- **Universo Predial (IPTU Verde):** 28.365 imóveis.
- **Universo Territorial (IPTU Progressivo):** 15.399 terrenos.
- **Ticket Médio Predial (Imposto Anual):** R\$ 318,09.
- **Ticket Médio Territorial (Imposto Anual):** R\$ 362,44.

2. ESTIMATIVA DE RENÚNCIA DE RECEITA

Para este cenário, projeta-se uma taxa de adesão conservadora de **2% (dois por cento)** do parque imobiliário predial no primeiro exercício ao IPTU Verde, considerando o

tempo necessário para divulgação da lei e realização das obras sustentáveis pelos contribuintes.

2.1 Cálculo da Renúncia:

Renúncia = (Nº Imóveis Prediais x 2%) x (Ticket Médio x Desconto Médio: 4%)

- **Imóveis Beneficiados:** 567 imóveis (2% de 28.365).
- **Renúncia Unitária Média:** R\$ 12,72 (4% de R\$ 318,09).
- **Impacto Financeiro Anual:** 567 x 12,72 = **R\$ 7.212,24 / ano.**

3. ESTIMATIVA DE COMPENSAÇÃO (A RECEITA DO IPTU PROGRESSIVO)

A compensação dar-se-á pela aplicação da alíquota progressiva sancionatória (Art. 164 da LC 213/2021) sobre imóveis que não cumprem a função social.

3.1 Cenário Conservador de Arrecadação:

Embora o IBGE aponte 2.759 imóveis vagos (o que representaria um potencial arrecadatório milionário), este estudo adota uma premissa de extrema prudência. Estima-se a aplicação da sanção sobre apenas 0,5% (meio por cento) do cadastro de terrenos (imóveis territoriais), focando exclusivamente nos grandes vazios especulativos, ignorando, para fins deste cálculo de segurança, o potencial dos imóveis construídos vagos apontados pelo Censo.

3.2 Cálculo do Incremento:

A aplicação do instrumento triplica a alíquota base (estimada em ~1%) para a alíquota sancionatória inicial de 3%.

- **Alvos da Sanção:** 77 terrenos (0,5% de 15.399).
- **Receita Atual (Base):** 77 x R\$ 362,44 = R\$ 27.907,88.
- **Receita Projetada (Com Sanção 3%):** R\$ 27.907,88 x 3 = R\$ 83.723,64.
- **Incremento Líquido (Compensação):** **R\$ 55.815,76 / ano.**

Nota: Caso considerássemos também a incidência sobre apenas 10% dos domicílios vagos apontados pelo IBGE (275 imóveis), a receita extra ultrapassaria R\$ 200.000,00, o que reforça o superávit deste projeto.

4. CONCLUSÃO E ANÁLISE DE CUSTO-EFICIÊNCIA

O presente demonstrativo comprova o atendimento integral ao Art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF), apresentando superávit financeiro imediato:

Descrição	Valor Estimado (Anual)
(-) Renúncia Estimada (IPTU Verde - 2% adesão)	R\$ 7.212,24
(+) Compensação Estimada (IPTU Progressivo)	R\$ 55.815,76
(=) SALDO FINANCEIRO POSITIVO	R\$ 48.603,52

4.1. Das Economias Indiretas e de Longo Prazo

Para além do saldo contábil positivo imediato demonstrado acima, é imperativo destacar que a renúncia fiscal do IPTU Verde não deve ser interpretada meramente como "perda de receita", mas sim como investimento preventivo.

A implementação de medidas sustentáveis pelos contribuintes (cisternas, áreas permeáveis, arborização) gera, a médio e longo prazo, uma drástica redução de custos operacionais para a Prefeitura, tais como:

1. **Drenagem Urbana:** O aumento da permeabilidade do solo e retenção de águas pluviais reduz a sobrecarga nas galerias e os gastos emergenciais com reparos pós-enchentes e desassoreamento.
2. **Saúde Pública:** A melhoria do microclima e saneamento impacta diretamente na redução de doenças vectoriais e respiratórias, desonerando o sistema municipal de saúde.
3. **Manutenção Urbana:** A arborização privada reduz a ilha de calor, ampliando a vida útil do pavimento asfáltico e diminuindo o consumo energético da cidade.

Portanto, o projeto é duplamente superavitário: financia-se no curto prazo pelo combate à especulação e gera economia real de despesas públicas no longo prazo.

Ibitinga, 30 de dezembro de 2025.



ANEXO II: ANEXO DA LDO

MUNICÍPIO DE IBITINGA

45.321.460/0001-50

LEI DE DIRETRIZES ORÇAMENTÁRIAS

ANEXO DE METAS FISCAIS

ESTIMA E COMPENSAÇÃO DA RENÚNCIA DE RECEITA

2026

Ano LDO: 2026

AMF - Demonstrativo 7 (LRF, art. 4º, 2º, inciso V)

R\$ 1,00

TRIBUTOS	MODALIDADE	SETOR / PROGRAMAS BENEFICIÁRIO	RENÚNCIA DE RECEITA PREVISTA			COMPENSAÇÃO
			2026	2027	2028	
IPTU	DESCONTO PARA PAGAMENTO A VIST	POPULAÇÃO EM GERAL	310.000,00	320.000,00	340.000,00	NÃO INCLUSÃO NO ORÇAMENTO
IPTU	DESCONTO LEI 1322/1983	POPULAÇÃO EM GERAL	190.000,00	200.000,00	210.000,00	NÃO INCLUSÃO NO ORÇAMENTO
IPTU	LEI A SER APROVADA	POPULAÇÃO EM GERAL	7.212,24	7.530,30	7.862,38	LEI A SER APROVADA
ISSQN	CANCELAMENTO LEI 175/2018	POPULAÇÃO EM GERAL	280.000,00	290.000,00	310.000,00	NÃO INCLUSÃO NO ORÇAMENTO
TARIFA DE ÁGUA	LEI A SER ENVIADA E APROVADA	POPULAÇÃO EM GERAL	80.000,00	90.000,00	100.000,00	NÃO INCLUSÃO NO ORÇAMENTO
TAXAS/IMPOSTOS	PREVISTO LEI LC 269/23	POPULAÇÃO EM GERAL	14.270,00	15.697,00	16.750,00	NÃO INCLUSÃO NO ORÇAMENTO

