



PROJETO DE LEI Nº 17, DE 11 DE DEZEMBRO DE 2025

“Define o Perímetro Urbano do Município de Jerumenha, institui o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, e dá outras providências.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE JERUMENHA, ESTADO DO PIAUÍ, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Jerumenha-PI aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DA DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO

Art. 1º Fica definido o Perímetro Urbano do Município de Jerumenha, para todos os efeitos legais e, em especial, para a incidência do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU.

Art. 2º A zona urbana do Município, para os fins desta Lei, é composta por:

I - Áreas Urbanas Consolidadas: aquelas dotadas de, no mínimo, 2 (dois) dos melhoramentos construídos ou mantidos pelo Poder Público, listados no § 1º do art. 32 do Código Tributário Nacional, a saber:

- a) meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- b) abastecimento de água;
- c) sistema de esgotos sanitários;
- d) rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
- e) escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

II - Áreas Urbanizáveis ou de Expansão Urbana: aquelas constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, ainda que localizados fora das áreas definidas no inciso anterior.

Art. 3º O Poder Executivo providenciará a elaboração do mapa com o memorial descritivo do Perímetro Urbano definido nesta Lei, que passará a constituir o Anexo I desta norma.

Parágrafo único – A representação cartográfica do Perímetro Urbano será utilizada como



referência oficial para a identificação dos imóveis sujeitos à incidência do IPTU.

CAPÍTULO II

DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA – IPTU

Art. 4º O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, previsto no art. 156, I, da Constituição Federal, passa a ser regido pelas disposições desta Lei, observadas as normas do Código Tributário Municipal alterado pela Lei nº 246/2021.

Art. 5º O fato gerador do IPTU é a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, por natureza ou por acessão física, localizado na zona urbana do Município, conforme definida no Capítulo I desta Lei.

Art. 6º A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel, a ser apurado na forma do art. 9º da Lei Municipal nº 246/2021, por meio da Planta Genérica de Valores (PGV), a ser aprovada por lei específica.

§ 1º Enquanto não for editada a lei da Planta Genérica de Valores, o valor venal dos imóveis será apurado, para o exercício de 2026, por meio de avaliação individualizada ou por arbitramento, com base em comissão especial designada pelo Chefe do Poder Executivo, que utilizará como parâmetros os valores de mercado, as características do imóvel e a localização, garantindo a publicidade dos critérios e o direito ao contraditório.

§ 2º A comissão de que trata o parágrafo anterior será composta por, no mínimo, 3 (três) membros, com participação de servidores públicos e, se possível, de representantes do setor imobiliário ou da sociedade civil.

Art. 7º As alíquotas para o cálculo do imposto são as definidas no art. 11 da Lei Municipal nº 246/2021.

Art. 8º O lançamento do IPTU será anual e de ofício, com base nos dados do Cadastro Imobiliário Municipal, a ser formado e atualizado pelo Poder Executivo.

Parágrafo único – Para o exercício de 2026, o contribuinte será notificado do lançamento para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 9º O Poder Executivo fica autorizado a promover o cadastramento imobiliário de



ofício, inclusive por meio de levantamentos aerofotogramétricos, georreferenciamento e vistorias *in loco*, para a correta identificação dos imóveis e seus respectivos proprietários ou possuidores.

Art. 10. Em conformidade com o art. 240 da Lei Municipal nº 246/2021, e exclusivamente para os efeitos do lançamento do IPTU no primeiro e no segundo exercício de vigência desta Lei, poderá o Poder Executivo, mediante Decreto, adotar redutor linear para os valores de metro quadrado de terrenos e edificações constantes da Planta Genérica de Valores, observando-se que o redutor poderá:

- I - Ser de até 50% (cinquenta por cento) sobre o valor do tributo apurado;
- II - Incidir sobre os valores de metro quadrado dos terrenos e das edificações, em conjunto ou separadamente;
- III - Ser diferenciado para os valores de metro quadrado de terrenos e de edificações;
- IV - Ser diferenciado em função da utilização do imóvel.

Art. 11. O Poder Executivo, mediante Decreto, fixará anualmente o calendário de pagamento do IPTU, que poderá prever o pagamento em cota única ou em parcelas mensais.

Art. 12. Em conformidade com o art. 13, § 7º, da Lei Municipal nº 246/2021, fica o Poder Executivo autorizado a conceder desconto de até 20% (vinte por cento) sobre o valor do IPTU para o contribuinte que efetuar o pagamento em cota única, até a data de vencimento estabelecida no calendário fiscal.

Art. 13. Aplicam-se subsidiariamente a esta Lei, no que não lhe for contrário, as demais disposições da Lei Municipal nº 246/2021 que estabelece o Código Tributário Municipal.

Art. 14. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro de 2026, em respeito aos princípios da anterioridade anual e nonagesimal.

Art. 15. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Jerumenha, 09 de dezembro de 2025.


JOSÉ INÁCIO PEREIRA DA SILVA JUNIOR

Prefeito Municipal



JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal,

Ilustres Senhores Vereadores,

Submetemos à apreciação desta Egrégia Casa Legislativa o presente Projeto de Lei que visa a regularizar a situação fiscal do Município de Jerumenha, instituindo a cobrança do IPTU a partir do exercício de 2026 de forma legal, constitucional e planejada.

A instituição do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) é uma competência e um dever dos Municípios, conforme o art. 156 da Constituição Federal. A ausência de sua cobrança configura renúncia de receita, passível de apontamento pelos órgãos de controle, como o Tribunal de Contas do Estado (TCE).

O principal desafio para a instituição do imposto em nosso Município é a ausência de uma lei que defina formalmente o perímetro urbano. Sem essa delimitação, a cobrança torna-se juridicamente inviável. Por essa razão, este projeto, em seu Capítulo I, estabelece os critérios para a definição da zona urbana, em estrita conformidade com o art. 32 do Código Tributário Nacional (CTN).

A lei adota tanto o critério dos melhoramentos mínimos (§ 1º do art. 32) quanto o critério de áreas de expansão urbana (§ 2º do art. 32), que, segundo a Súmula 626 do Superior Tribunal de Justiça, permite a cobrança do IPTU mesmo na ausência dos referidos melhoramentos, desde que se trate de loteamentos aprovados.

A incidência do IPTU sobre imóvel situado em área considerada pela lei local como urbanizável ou de expansão urbana não está condicionada à existência dos melhoramentos elencados no art. 32, § 1º, do CTN.

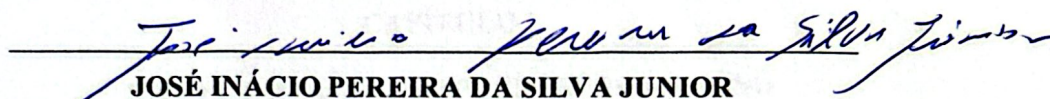
No que tange à base de cálculo, o projeto prevê, como regra, a utilização da Planta Genérica de Valores (PGV), instrumento que garante justiça fiscal e isonomia. Contudo, reconhecendo a impossibilidade de sua elaboração imediata, estabelece um regime de transição para o exercício de 2026, autorizando a apuração do valor venal por comissão especial, garantindo a transparência e o direito de defesa do contribuinte, em conformidade com o entendimento do STF (Tema 1.084 da Repercussão Geral), que exige critérios legais para a avaliação.

Por fim, o projeto autoriza o Poder Executivo a realizar o cadastramento imobiliário, passo fundamental para a correta identificação dos contribuintes e para a



eficiência da arrecadação. A instituição do IPTU não apenas cumpre uma exigência legal, mas também dota o Município de uma fonte de receita própria e fundamental para financiar os investimentos em infraestrutura, saúde, educação e demais serviços públicos essenciais à população.

Diante do exposto, contamos com o apoio dos nobres Vereadores para a aprovação desta matéria de vital importância para o desenvolvimento de Jerumenha.


JOSÉ INÁCIO PEREIRA DA SILVA JUNIOR
Prefeito Municipal