

Procuradoria Geral

LEI COMPLEMENTAR N.º 220, DE 12 DE MAIO DE 2026

INSTITUI O PROGRAMA AVANÇA SIDROLÂNDIA, DISPÕE SOBRE INCENTIVOS FISCAIS, MEDIDAS DE REGULARIZAÇÃO EDILÍCIA E PROVIDÊNCIAS CORRELATAS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA, do Estado de Mato Grosso do Sul, Excelentíssimo Senhor Rodrigo Borges Basso, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I

DO INCENTIVO PARA O ITBI

Art. 1º. Fica instituído o Incentivo à Regularização da Transferência de Propriedade, aplicável às hipóteses de integralização de capital social por meio de bem imóvel, com incidência de alíquota diferenciada de 1% (um por cento) do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos - ITBI sobre a diferença do valor atribuído ao bem no Contrato Social pelo contribuinte e o valor de mercado do imóvel apurado pela Secretaria Municipal de Finanças, nos termos da Lei Complementar 03/97.

§ 1º A adesão é facultativa e será formalizada mediante requerimento do sujeito passivo ou de seu representante legal.

§ 2º A opção deverá ser formalizada por meio de procedimento administrativo.

§ 3º A opção será efetivada com o pagamento do ITBI nos termos desta Lei Complementar.

§ 4º A solicitação deverá ser acompanhada, obrigatoriamente, do Contrato Social contendo o imóvel integralizado e da matrícula atualizada do imóvel.

Art. 2º. A base de cálculo para aplicação da alíquota diferenciada prevista nesta Lei Complementar corresponderá à diferença positiva entre o valor de mercado do imóvel, apurado pela Secretaria Municipal de Finanças, e o valor atribuído ao bem no ato de integralização do capital social.

Parágrafo único. Havendo discordância quanto ao valor apurado, o contribuinte poderá desistir da solicitação, sem quaisquer ônus.

Art. 3º. A adesão ao Programa implica:

I - Aceitação plena e irretratável de todas as condições previstas nesta Lei Complementar, com confissão extrajudicial irrevogável e irretratável da dívida;

II - Desistência expressa e irrevogável de ações judiciais e de defesas ou recursos administrativos relativos ao ITBI incidente sobre a operação, com renúncia ao direito nelas fundado;

III - Observância das regras complementares que venham a ser disciplinadas por instrução normativa da Secretaria Municipal de Finanças.

Art. 4º. O descumprimento de qualquer exigência desta Lei Complementar implicará imediata perda do benefício.

Parágrafo único. O não pagamento do ITBI até a data do vencimento acarretará a perda da alíquota diferenciada e a exclusão do contribuinte do benefício.

Art. 5º. A concessão do incentivo fiscal de que trata esta Lei Complementar não gera direito à restituição, compensação ou repetição de indébito de valores já pagos a título de ITBI.

Art. 6º. As intimações e notificações necessárias ao trâmite do procedimento serão realizadas no âmbito do próprio processo administrativo, sendo responsabilidade do contribuinte acompanhar a sua tramitação.

Parágrafo único. O não atendimento a intimações ou notificações no prazo fixado implicará a perda dos benefícios concedidos.

CAPÍTULO II

DO IPTU SUSTENTÁVEL

Seção I

Dos Requisitos e Definições

Art. 7º. Fica instituído o IPTU Sustentável, com o objetivo de incentivar a adoção de medidas de preservação, proteção, recuperação ambiental e urbanística, mediante a concessão de benefício tributário.

Art. 8º. O benefício tributário consistirá em redução do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU incidente sobre imóvel residencial ou comercial que adote e mantenha medidas de sustentabilidade ambiental e urbanística.

§ 1º. Para os fins desta Lei, considera-se imóvel sustentável aquele de uso residencial ou comercial, inclusive edificações em condomínios horizontais e verticais, que adote e mantenha ao menos uma das seguintes tecnologias:

I - Sistema de captação e de reuso de águas pluviais;

II - Sistema de reuso de água de outras fontes além de pluvial;

III - Instalação e manutenção de telhado verde;

IV - Construção com materiais sustentáveis;

V - Preservação de áreas verdes;

VI - Terrenos urbanos murados e com calçadas.

Art. 9º. Para efeito desta Lei, considera-se:

I - Sistema de captação e de reuso de águas pluviais: sistema que capte água da chuva e armazene em reservatórios para utilização do próprio imóvel;

II - Sistema de reuso de água de outras fontes além de pluvial: utilização, após o devido tratamento das águas residuais provenientes do próprio imóvel, para atividades que não exijam potabilidade;

III - Instalação e manutenção de telhado verde: técnica de arquitetura que consiste na aplicação de solo ou substrato e vegetação sobre uma camada impermeável instalada na cobertura de imóveis, oferecendo as seguintes vantagens: facilitar a drenagem; fornecer isolamento acústico e térmico; produzir diferencial estético e ambiental nas edificações; e compensar parcialmente a área impermeável ocupada no térreo da edificação;

IV - Construção com material sustentável: utilização de materiais que atenuem os impactos ambientais, desde que esta característica sustentável seja comprovada mediante a apresentação de selo ou certificado;

V - Preservação de áreas verdes: preservação de áreas com 1 (um) ou mais hectares, cobertas ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade visando proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

VI - Terrenos urbanos murados e com calçadas: terrenos urbanos cercados, com muretas de, no mínimo 50 (cinquenta) centímetros de altura, muros ou grades e passeio público que atenda ao padrão NBR 9050, gramados ou que possuam cultivo de hortaliças (horta) ou pomares, desde que devidamente conservados e limpos.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, considera-se “sistema” toda e qualquer estrutura, padronizada ou adaptada, que atinja o objetivo das técnicas e das medidas de sustentabilidade, ecologia e urbanístico descritas nos incisos deste artigo.

Seção II

Do Benefício Tributário e Descontos

Art. 10. A título de incentivo, será concedido o desconto no Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU para as medidas previstas no artigo 8º, na seguinte proporção:

I - 1% (um por cento) para a existência de sistema de captação e de reuso de águas pluviais;

II - 1% (um por cento) para a existência de sistema de reuso de água de outras fontes além de pluvial;

III - 1% (um por cento) para a instalação e manutenção de telhado verde;

IV - 1% (um por cento) para a construção com materiais sustentáveis;

V - Para a preservação de áreas verdes dos imóveis com 1 (um) ou mais hectares, será aplicada isenção à área do imóvel comprovadamente caracterizada como área verde, vedada sua extensão às demais áreas utilizáveis do imóvel.

§ 1º Nos imóveis com áreas verdes, a área isenta não integrará a base de cálculo do valor venal do imóvel para fins de incidência do IPTU.

§ 2º A concessão da isenção fica condicionada à manutenção das características ambientais da área verde, sendo vedada qualquer utilização em desacordo com a legislação ambiental.

VI - Os terrenos urbanos que se enquadrem no inc. VI, do art. 9º, não serão enquadrados no IPTU Progressivo no Tempo, previsto no § 1º, do art. 6º da Lei Complementar 03/97, sendo mantidas as alíquotas atuais do IPTU.

Seção III

Do Procedimento e Extinção

Art. 11. O interessado em obter o benefício tributário deverá protocolar requerimento devidamente

instruído com a justificativa e documentos comprobatórios das medidas aplicadas em sua edificação ou terreno.

Art. 12. Somente poderão ser beneficiados pela presente Lei Complementar os imóveis devidamente regularizados perante a administração municipal.

Parágrafo único. São requisitos para regularidade do imóvel:

- I - Existência de Alvará de Construção e Habite-se, na hipótese de imóveis edificados;
- II - Cumprimento de todos os padrões construtivos e demais requisitos estabelecidos no Plano Diretor Municipal e na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano.
- III – inexistência de débitos tributários junto ao Fisco Municipal.

Art. 13. O benefício tributário será extinto, em qualquer tempo, quando:

- I - Deixarem de existir as medidas que justificaram a concessão do incentivo;
- II - Ocorrer inadimplemento por mais de 30 (trinta) dias do valor residual do IPTU;
- III - O contribuinte não estiver em dia com suas obrigações tributárias, parceladas ou não;
- IV - O beneficiado não fornecer as informações necessárias à manutenção do benefício tributário.

Art. 14. A renovação do benefício tributário deverá ser requerida a cada 2 (dois) anos.

Art. 15. Constatada irregularidade na documentação apresentada ou nas medidas adotadas, o benefício será suspenso ou cancelado, na forma do regulamento.

Art. 16. A concessão do desconto no IPTU não gera direito adquirido e será revogada de ofício quando cessadas as condições que a justificaram.

CAPÍTULO III

DA ISENÇÃO DE IPTU PARA OS LOTEAMENTOS URBANOS

Art. 17. Fica concedida isenção de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU para os lotes integrantes de parcelamentos de solo de loteamento habitacionais, abertos ou fechados, comerciais e industriais, regularmente cadastrados junto ao Departamento de Tributos Municipal.

§ 1º A isenção do IPTU será concedida nos 3 (três) primeiros exercícios após o cadastramento do loteamento no Departamento de Tributos, para os lotes não comercializados pela loteadora.

§ 2º Caso haja distrato da compra e venda do lote, o referido lote voltará a fazer jus ao recebimento do benefício da isenção, desde que não tenha sido ultrapassado o prazo inicial da isenção prevista no §1º deste artigo.

§ 3º Os responsáveis pelo loteamento ficam obrigados a fornecer, semestralmente, ao Departamento de Tributos, a relação dos lotes alienados definitivamente ou mediante compromisso de compra e venda, bem como os contratos rescindidos, distratos e os cancelamentos realizados.

§ 4º A manutenção da isenção do IPTU está vinculada ao fornecimento das informações pela loteadora, contendo os demonstrativos de vendas, distratos e rescisões ao Departamento de Tributação, bem como à manutenção da limpeza dos lotes não comercializados.

CAPÍTULO IV

DA ANISTIA PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Seção I

Dos Requisitos e Definições

Art. 18. Fica instituída a anistia para regularização de edificações irregulares, destinadas a imóveis edificados de uso habitacional que estejam em desacordo com a legislação municipal de Uso e da Ocupação do Solo, Plano Diretor e do Código de Obras e Edificações, até a data de publicação desta Lei.

§ 1º As edificações com uso habitacional existentes até a data de publicação desta Lei, serão passíveis de regularização, desde que a testada mínima não seja inferior a 5 (cinco) metros e não infrinja as exigências do Código Civil.

§ 2º O Executivo Municipal poderá exigir obras de adequação para garantir as condições mínimas referidas, bem como, obras de acessibilidade, conforme normas pertinentes.

§ 3º Não estão incluídos na presente anistia os imóveis com destinação ou uso comercial, industrial ou de serviços.

Art. 19. Poderão ser beneficiadas por esta Lei as edificações que, até a data de sua publicação:

I - Tenham sido construídas sem licença ou alvará de construção;

II - Apresentem divergências quanto às áreas edificadas em relação ao projeto aprovado;

III - Possuam uso em desconformidade com o licenciamento original, desde que compatível com a legislação de zoneamento vigente.

IV - Que não observarem os índices urbanísticos estabelecidos pela Lei Complementar 109/2015, como área de permeabilidade, recuo frontal, tamanho mínimo de área e demais índices.

Art. 20. Os proprietários de imóveis que promoverem a regularização de suas edificações no prazo de até 3 (três) anos, contado da data de publicação desta Lei, ficarão isentos do pagamento de:

I - Taxas de protocolo, análise, vistoria e regularização;

II – Taxas de Alvará de Construção e Habite-se;

III - Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) incidente sobre a regularização da obra;

IV - Multas administrativas decorrentes da execução de construção irregular.

Art. 21. A anistia e a regularização previstas nesta Lei não dispensam a elaboração e apresentação do projeto do imóvel, o atendimento às normas de segurança estrutural, higiene, salubridade, acessibilidade, habitabilidade, proteção contra incêndio e demais exigências técnicas aplicáveis.

Art. 22. Não poderão ser objeto de anistia as edificações:

I - Localizadas em áreas públicas;

II - Situadas em áreas de preservação permanente, de risco geotécnico ou ambiental;

III - Que impeçam o direito de passagem ou causem prejuízo ao interesse coletivo.

Art. 23. Encerrado o prazo de 03 (três) anos previsto no artigo 21, os pedidos de regularização de edificações irregulares estarão sujeitos ao pagamento integral das taxas, impostos e penalidades previstos na legislação municipal vigente.

Art. 24. A regularização de edificação decorrente desta Lei Complementar não implica o reconhecimento de direitos quanto ao uso irregular, tampouco quanto à permanência de atividades irregulares eventualmente instaladas no imóvel.

Art. 25. Para a regularização de imóveis edificados para uso habitacional será necessária a apresentação das informações e documentos que serão disciplinadas por instrução normativa da Secretaria Municipal de Finanças.

Art. 26. As edificações que possuem esquadrias na divisa poderão ser regularizadas mediante apresentação da Planta Situação e Implantação, com as assinaturas, com firma reconhecida, e comprovação de propriedade, identificando a anuência dos confinantes na confrontação em que houver infringência do afastamento acima mencionado, bem como planta baixa com a marcação das esquadrias voltadas para os confinantes.

Art. 27. Quando se tratar de acréscimo em área construída, alteração das fachadas ou outras que interfiram em qualquer parte comum de edificação coletiva, multifamiliar ou mista, desmembramento ou desdobro, será obrigatória apresentação da anuência do condomínio.

Art. 28. O prazo de anistia previsto no artigo 24 poderá ser prorrogado mediante ato do Chefe do Poder Executivo.

CAPÍTULO V

DA REDUÇÃO DE ALÍQUOTA DO ISSQN

Art. 29. A Lei Complementar Municipal nº 14/03, que dispõe sobre o Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza, passa a vigorar com as seguintes alterações:

30-B - Quando se tratar de serviços relativos à engenharia, arquitetura, geologia, urbanismo, construção civil, manutenção, limpeza, meio ambiente, saneamento e congêneres previstos nos itens 7.02 e 7.05, do §1º, do art. 2º, a alíquota do ISSQN será de 3% (três por cento), incidente sobre o valor total desses serviços.

CAPÍTULO VI

DA ISENÇÃO DE IPTU

Art. 30. A Lei Complementar Municipal nº 003/97 – Código Tributário do Município Sidrolândia, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 21....

I - O imóvel exclusivamente residencial, que se constitua como única propriedade do contribuinte, utilizado como residência e que se enquadre nos incisos V, VIII, IX.

(...)

§ 4º A isenção prevista nos incisos I, III, IV, V, VIII e IX será concedida tomando como base os dados existentes no Cadastro do Município.

(...)

§ 7º Para efeito de apuração da metragem da construção estabelecida nos incisos V, VIII, IX não serão consideradas as áreas das varandas do imóvel objeto da isenção.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 31. Esta Lei Complementar será regulamentada pelo Poder Executivo Municipal no prazo de 60 (sessenta) dias da sua publicação.

Art. 32. O Poder Executivo Municipal fiscalizará o cumprimento das condições previstas nesta Lei Complementar, podendo, a qualquer tempo, verificar a manutenção dos requisitos para a fruição dos benefícios.

Art. 33. As despesas decorrentes da execução da presente Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 34. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando o § 2º, do Art. 1º, da Lei Complementar Municipal nº 108/2015 e demais disposições em contrário.

Sidrolândia-MS, 12 de maio de 2026.

RODRIGO BORGES BASSO

Prefeito Municipal

Matéria enviada por Isabel Camargo Araújo