



PROJETO DE LEI Nº. 001/GBVHRF/2026

Institui redução do valor de referência para cálculo do ITBI e autoriza o parcelamento do imposto para imóveis rurais e do setor chacareiro no Município de Cujubim/RO, com foco na regularização fundiária de pequenos produtores, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CUJUBIM, usando das atribuições que lhes são conferidas por Lei, **FAZ SABER** que a **CÂMARA MUNICIPAL DE CUJUBIM**, aprovou por iniciativa do Vereador Haroldo Rodrigues Figueredo (PSD), no uso de suas atribuições legais e ele sanciona a seguinte LEI:

LEI

Art. 1º Fica instituído, no âmbito do Município de Cujubim/RO, regime especial de redução do valor de referência para cálculo e parcelamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, aplicável às transmissões de imóveis localizados na zona rural e no setor chacareiro, com a finalidade de incentivar a regularização fundiária e beneficiar pequenos produtores rurais.

Art. 2º – Poderão ser beneficiados pelo regime especial previsto nesta Lei:

- I – Pequenos produtores rurais, proprietários ou adquirentes de imóveis rurais com área total de até 60,5 hectares (equivalentes a 25 alqueires);
- II – Produtores rurais médios, proprietários ou adquirentes de imóveis rurais com área superior a 60,5 hectares, desde que mantenham atividade produtiva e se enquadrem nos critérios desta Lei;
- III – Chacareiros, proprietários ou adquirentes de imóveis localizados no setor chacareiro, com área total de até 12,1 hectares (equivalentes a 5 alqueires).

PARÁGRAFO ÚNICO. Os benefícios desta Lei aplicam-se exclusivamente às transmissões destinadas à regularização da propriedade, incluindo escrituração pública e registro imobiliário.

Art. 3º – Para os imóveis enquadrados nos termos do art. 2º, o ITBI será calculado sobre o valor de referência do imóvel, aplicando-se as seguintes alíquotas diferenciadas, conforme a área da propriedade:

I – Imóveis rurais com área de até 60,5 hectares (25 alqueires): alíquota reduzida de 0,5% (meio por cento);

II – Imóveis rurais com área superior a 60,5 hectares: alíquota reduzida de 1% (um por cento), mantidos integralmente os incentivos de parcelamento e facilitação previstos nesta Lei;

III – Imóveis do setor chacareiro com área de até 12,1 hectares (5 alqueires): alíquota reduzida de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento).

§ 1º O valor de referência para cálculo do ITBI deverá considerar:

I – A realidade econômica local;

II – A capacidade contributiva do adquirente;

III – A destinação produtiva ou de subsistência do imóvel;

IV – Os valores praticados no mercado rural do Município de Cujubim.

§ 2º O valor de referência não poderá ser fixado em montante simbólico ou irrisório, devendo preservar o interesse público e a arrecadação municipal.

§ 3º Os critérios de apuração do valor de referência serão definidos por regulamento do Poder Executivo Municipal.

Art. 4º – Fica autorizado o parcelamento do ITBI devido pelos beneficiários desta Lei, como forma de facilitar o pagamento àqueles que não dispõem de recursos financeiros imediatos.

§ 1º O parcelamento poderá ser concedido em até 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas.

§ 2º O parcelamento poderá ocorrer:

I – Sem entrada inicial, ou

II – Com entrada reduzida, conforme regulamentação do Poder Executivo.

§ 3º O atraso no pagamento de 03 (três) parcelas consecutivas implicará no cancelamento do parcelamento, com aplicação das penalidades previstas na legislação tributária municipal.

Art. 5º – Para ter acesso aos benefícios desta Lei, o interessado deverá:

- I – Comprovar o enquadramento nos limites de área estabelecidos no art. 2º;
- II – declarar que o imóvel será utilizado para fins produtivos, moradia familiar ou subsistência;
- III – não possuir outro imóvel rural ou chacareiro acima dos limites previstos nesta Lei no território municipal.

Art. 6º – A concessão dos benefícios previstos nesta Lei fundamenta-se:

- I – Na função social da propriedade;
- II – No fortalecimento da agricultura familiar e da economia local;
- III – Na ampliação do cadastro imobiliário municipal;
- IV – No aumento futuro da arrecadação tributária, especialmente de IPTU, ITR, taxas e contribuições.

Art. 7º – O Poder Executivo Municipal regulamentará esta Lei no prazo de até 60 (sessenta) dias, definindo:

- I – Os valores mínimos de base de cálculo reduzida;
- II – Os critérios de avaliação;
- III – Os procedimentos administrativos para concessão do parcelamento.

Art. 8º – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser prorrogada mediante nova lei.

Palácio Agostinho Becker, Salas das Sessões em 02 de fevereiro de 2026.

HAROLDO RODRIGUES FIGUEREDO
VEREADOR
(PSD)

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei tem como objetivo enfrentar uma realidade histórica do Município de Cujubim/RO: a significativa quantidade de imóveis rurais e chacareiros que ainda não possuem regularização formal, especialmente entre pequenos produtores rurais e agricultores familiares, os quais dependem diretamente da terra para sua subsistência e produção econômica.

A Constituição Federal assegura ao Município competência legislativa para tratar de assuntos de interesse local e instituir seus tributos. Nesse sentido, o art. 30, incisos I e III, da Constituição Federal, atribui ao Município a competência para legislar sobre assuntos de interesse local e para instituir e arrecadar os tributos de sua competência. De forma específica, o art. 156, inciso II, da Constituição Federal, estabelece que compete aos Municípios instituir o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

A presente proposição não invade competência privativa do Poder Executivo, uma vez que não cria cargos, não gera despesa obrigatória, nem interfere na organização administrativa municipal, limitando-se a disciplinar matéria tributária, o que se insere plenamente na função legislativa desta Casa.

Sob a ótica da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), o projeto observa rigorosamente o disposto no art. 14, que trata da renúncia de receita. O benefício fiscal instituído é concedido por prazo determinado, possui finalidade específica de regularização fundiária e está fundamentado no interesse público, sendo compensado pela ampliação do cadastro imobiliário, pela formalização das propriedades e pelo consequente aumento futuro da arrecadação municipal, especialmente por meio de IPTU, ITR, taxas e contribuições.

Importante destacar que a redução das alíquotas e a facilitação do pagamento do ITBI não representam perda efetiva de arrecadação, mas sim uma estratégia fiscal inteligente, voltada à conversão de imóveis informais em propriedades regularizadas, gerando segurança jurídica aos proprietários e receitas permanentes ao Município.

O projeto também encontra amparo no princípio da função social da propriedade, previsto nos arts. 5º, inciso XXIII, e 170, inciso III, da Constituição Federal, bem como nas diretrizes da política urbana e rural, previstas nos arts. 182 e 186 da Constituição Federal, ao estimular o uso produtivo da terra e a inclusão social dos pequenos produtores.

Dessa forma, trata-se de medida socialmente justa, juridicamente constitucional e financeiramente responsável, alinhada à realidade econômica do Município de

Cujubim/RO, razão pela qual se solicita o apoio dos nobres Vereadores para a aprovação do presente Projeto de Lei.

Palácio Agostinho Becker, Salas das Sessões em 02 de fevereiro de 2026.

**HAROLDO RODRIGUES FIGUEREDO
VEREADOR
(PSD)**