



PROJETO DE LEI Nº 06, DE 21 DE JANEIRO DE 2026.

Câmara Municipal de Vereadores de Coxilha
Protocolo nº 1692 Horário 11:40
Data: 21 de Jan de 2026
Assinatura [assinatura]

“Institui o Programa Municipal de Incentivo ao Desenvolvimento Habitacional e Urbano de Coxilha-RS e dá outras providências.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE COXILHA, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído o **Programa Municipal de Incentivo ao Desenvolvimento Habitacional e Urbano**, destinado a fomentar a implantação de novos loteamentos habitacionais e condomínios horizontais no território do Município de Coxilha-RS, observadas a legislação urbanística, ambiental e tributária vigente.

Art. 2º São objetivos do Programa:

- I – reduzir o déficit habitacional no Município;
- II – ordenar a expansão urbana de acordo com o Plano Diretor e demais normas urbanísticas;
- III – gerar emprego e renda por meio do estímulo à construção civil;
- IV – fomentar a regularidade imobiliária e urbanística dos empreendimentos habitacionais.

CAPÍTULO II

DOS BENEFICIÁRIOS

Art. 3º Poderão ser beneficiárias dos incentivos previstos nesta Lei as pessoas físicas e jurídicas, em especial incorporadoras, construtoras e urbanizadoras, que apresentarem projetos de loteamentos habitacionais ou condomínios horizontais devidamente aprovados pelos órgãos municipais competentes e regularmente licenciados pelo órgão ambiental responsável.

Parágrafo único. O empreendimento deverá estar localizado em área urbana ou de expansão urbana, conforme o zoneamento definido na legislação municipal e no Plano Diretor.



CAPÍTULO III DOS INCENTIVOS

Art. 4º Para a implantação dos empreendimentos enquadrados nesta Lei, o Poder Executivo poderá conceder, isolada ou cumulativamente, os seguintes incentivos:

I – redução de 30% (trinta por cento) do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI incidente sobre a aquisição da gleba bruta destinada à implantação do loteamento ou condomínio horizontal, desde que vinculada exclusivamente ao empreendimento aprovado;

II – redução de 20% (vinte por cento) do ITBI na primeira transmissão onerosa (venda) do lote ou unidade habitacional, do loteador para o adquirente final;

III – isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU – e da taxa de coleta de lixo incidentes sobre a gleba e sobre os lotes pertencentes ao empreendedor que ainda não tenham sido comercializados, pelo prazo máximo de 04 (quatro) anos, contado da data do registro do loteamento ou condomínio no Cartório de Registro de Imóveis competente, ficando excluídos desse benefício os imóveis que já tenham sido objeto de primeira alienação, os quais perderão a isenção a partir do exercício seguinte à transmissão.

IV – disponibilização, a título de apoio à implantação do empreendimento, de serviços de máquinas públicas ou terceirizadas para execução de terraplanagem e obras de infraestrutura necessárias à implantação do loteamento ou condomínio, limitados, por empreendimento, a:

- a) 16 (dezesesseis) horas-máquina de motoniveladora;
- b) 16 (dezesesseis) horas-máquina de carregador;
- c) 16 (dezesesseis) horas de escavadeira hidráulica;
- d) 24 (vinte e quatro) horas de caminhão basculante;
- e) 24 (vinte e quatro) horas-máquina de retroescavadeira.

§ 1º A concessão dos benefícios de que trata este artigo ficará condicionada à disponibilidade orçamentária, financeira e operacional do Município, bem como à observância da legislação de finanças públicas e de responsabilidade fiscal.

§ 2º Os incentivos relativos ao ITBI e ao IPTU incidirão exclusivamente sobre tributos de competência do Município de Coxilha-RS, não alcançando encargos de natureza privada ou tributos de outros entes federativos.

Art. 5º A concessão dos incentivos previstos nesta Lei fica condicionada:

I – à regularidade fiscal do empreendedor para com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal;



II – à inexistência de débitos inscritos em dívida ativa com o Município de Coxilha, salvo se estiverem devidamente parcelados e com o pagamento em dia;

III – à comprovação da titularidade da gleba a ser loteada ou de direito real que autorize a implantação do empreendimento.

CAPÍTULO IV

DAS CONTRAPARTIDAS

Art. 6º Em contrapartida aos incentivos concedidos, o empreendedor compromete-se a:

I – executar, às suas expensas, todas as obras de infraestrutura interna do loteamento ou condomínio, incluindo, conforme o caso, abertura e pavimentação de vias internas, redes de abastecimento de água, drenagem pluvial, esgotamento sanitário, energia elétrica e iluminação pública, na forma das normas técnicas e da legislação aplicável;

II – priorizar a contratação de mão de obra e fornecedores locais para a execução das obras e serviços, sempre que houver disponibilidade técnica e econômica;

III – observar integralmente a legislação urbanística, ambiental, edilícia e de parcelamento do solo, adotando as medidas de mitigação e compensação exigidas pelos órgãos competentes;

IV – cumprir o cronograma físico-financeiro da obra aprovado junto ao Município, sob pena de revogação dos benefícios, sem prejuízo da cobrança dos tributos dispensados.

§ 1º As contrapartidas assumidas pelo empreendedor constarão expressamente do Termo de Concessão de Incentivos.

§ 2º O descumprimento, total ou parcial, das contrapartidas estabelecidas poderá ensejar a suspensão ou revogação dos incentivos, mediante decisão fundamentada do Município.

CAPÍTULO V

DO PROCESSO DE CONCESSÃO

Art. 7º O interessado deverá protocolar requerimento dirigido à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, ou órgão equivalente, acompanhado, no mínimo, dos seguintes documentos:

I – identificação do empreendedor, com prova de inscrição no CPF ou CNPJ e, quando for o caso, contrato ou estatuto social atualizado;



II – comprovação da titularidade da área a ser loteada ou de direito real que autorize a implantação do empreendimento;

III – projeto urbanístico preliminar ou definitivo do loteamento ou condomínio, observado o Plano Diretor e a legislação municipal pertinente;

IV – estudo de viabilidade técnica, urbanística, ambiental e econômica do empreendimento;

V – cronograma físico-financeiro das obras;

VI – certidões de regularidade fiscal perante as Fazendas Federal, Estadual e Municipal.

Art. 8º Recebida a documentação, o processo será analisado pelos órgãos técnicos competentes do Município, que emitirão parecer quanto:

I – à compatibilidade do empreendimento com o Plano Diretor e legislação urbanística;

II – à regularidade ambiental do projeto e às condicionantes eventualmente estabelecidas pelos órgãos ambientais;

III – à suficiência e adequação das contrapartidas propostas pelo empreendedor;

IV – à viabilidade técnica, operacional e financeira da concessão dos incentivos pleiteados.

CAPÍTULO VI

DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DE COXILHA – CONDECO

Art. 9º Os pedidos de incentivo, após devidamente instruídos e analisados pelos órgãos técnicos municipais, serão submetidos à avaliação do CONDECO.

§ 1º Havendo aprovação do CONDECO, o Poder Executivo encaminhará ao Poder Legislativo **projeto de lei específico** para cada empreendimento, contendo a descrição dos incentivos a serem concedidos, o prazo de fruição e as contrapartidas assumidas.

§ 2º A concessão dos incentivos condiciona-se à aprovação do projeto de lei específico pela Câmara Municipal e à posterior celebração do Termo de Concessão de Incentivos entre o Município e o empreendedor.



CAPÍTULO VII DA FORMALIZAÇÃO

Art. 10. A concessão dos incentivos será formalizada mediante **Termo de Concessão de Incentivos**, firmado entre o Município de Coxilha e o empreendedor, no qual constarão, no mínimo:

- I – a identificação das partes;
- II – a descrição do empreendimento e de sua localização;
- III – a relação detalhada dos incentivos concedidos, com seus prazos de fruição;
- IV – as contrapartidas assumidas pelo empreendedor;
- V – o cronograma físico-financeiro das obras;
- VI – as hipóteses de suspensão e revogação dos benefícios;
- VII – as penalidades aplicáveis em caso de descumprimento.

Art. 11. O descumprimento das disposições desta Lei ou das cláusulas do Termo de Concessão de Incentivos implicará, sem prejuízo de outras sanções cabíveis:

- I – o cancelamento dos incentivos concedidos;
- II – a cobrança imediata dos tributos dispensados, acrescidos de juros, multa e correção monetária, na forma da legislação tributária municipal;
- III – a restrição à participação do empreendedor em novos programas de incentivo municipal pelo prazo que vier a ser definido em regulamento.

CAPÍTULO VIII DA TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE

Art. 12. O empreendedor fica obrigado a realizar a transferência da propriedade dos lotes ou unidades habitacionais a terceiros **exclusivamente por meio de Escritura Pública** lavrada em Tabelionato de Notas, com o devido recolhimento do ITBI, nos termos da legislação municipal.

§ 1º A realização de alienações por documentação particular, sem a correspondente Escritura Pública e sem o devido recolhimento do ITBI, acarretará a perda automática dos incentivos concedidos, sem prejuízo das demais sanções legais.

§ 2º Na hipótese prevista no § 1º, o Município promoverá o lançamento retroativo do IPTU devido, com base nos valores atualizados, bem como a cobrança dos demais tributos eventualmente dispensados, acrescidos de juros, multa e correção monetária.



§ 3º O disposto neste artigo aplica-se, no que couber, à cessão de direitos possessórios ou aquisitivos que, na prática, impliquem transferência econômica da unidade imobiliária.

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 13. Os incentivos instituídos por esta Lei não poderão ser acumulados com outros benefícios fiscais municipais concedidos sobre o mesmo fato gerador, salvo previsão expressa em lei específica.

Art. 14. O Poder Executivo regulamentará esta Lei no que couber.

Art. 15. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 16. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Coxilha, aos 21 de janeiro de 2026.


João Eduardo Oliveira Manica
Prefeito Municipal de Coxilha-RS



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS
PROJETO DE LEI Nº 06, DE 21 DE JANEIRO DE 2026.

Senhor Presidente,
Senhores(as) Vereadores(as),

Encaminho à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara de Vereadores o incluso Projeto de Lei nº 06/2026, que “Institui o Programa Municipal de Incentivo ao Desenvolvimento Habitacional e Urbano de Coxilha-RS e dá outras providências”.

A presente proposição tem por finalidade criar um instrumento permanente de fomento à implantação de novos loteamentos habitacionais e condomínios horizontais no Município de Coxilha, em consonância com a legislação urbanística, ambiental e tributária vigente, bem como com as diretrizes do Plano Diretor Municipal.

Coxilha vem experimentando, nos últimos anos, crescimento urbano e aumento da demanda por moradia, especialmente por lotes devidamente regularizados e dotados de infraestrutura básica.

Ao mesmo tempo, o Poder Público tem o desafio de:

- reduzir o déficit habitacional existente;
- ordenar a expansão urbana, evitando ocupações irregulares e parcelamentos clandestinos;
- estimular a construção civil, como importante vetor de geração de emprego e renda;
- promover segurança jurídica nas transações imobiliárias, coibindo práticas informais de venda de lotes.

Nesse cenário, mostra-se necessário um marco legal específico (programa) que estabeleça regras claras para concessão de incentivos aos empreendimentos habitacionais que atendam às exigências técnicas e legais, ao mesmo tempo em que assegure contrapartidas ao Município e à coletividade.

O Projeto de Lei disciplina, de forma objetiva e transparente:

a) Beneficiários

Poderão ser beneficiárias pessoas físicas ou jurídicas, especialmente incorporadoras, construtoras e urbanizadoras que apresentem projetos de loteamentos habitacionais ou condomínios horizontais devidamente aprovados pelos órgãos municipais e regularmente licenciados pelo órgão ambiental competente, em áreas urbanas ou de expansão urbana.



b) Incentivos previstos

Entre os incentivos que poderão ser concedidos pelo Município, observados os limites legais e a disponibilidade orçamentária, destacam-se:

- Redução de 30% do ITBI incidente sobre a aquisição da gleba bruta destinada ao empreendimento;
- Redução de 20% do ITBI na primeira transmissão onerosa dos lotes ou unidades habitacionais aos adquirentes finais;
- Isenção de IPTU e da taxa de coleta de lixo, por prazo determinado, sobre a gleba e os lotes ainda não comercializados, de propriedade do empreendedor;
- Disponibilização limitada de horas-máquina (motoniveladora, carregador, escavadeira, caminhão basculante, retroescavadeira) para apoio na implantação da infraestrutura básica do empreendimento.

Todos esses incentivos restringem-se a competência municipal e estão condicionados à observância da Lei de Responsabilidade Fiscal, da legislação de finanças públicas e da efetiva disponibilidade orçamentário-financeira do Município.

c) Contrapartidas do empreendedor

Como contrapartida, o Projeto de Lei exige, dentre outros pontos:

- Execução, às expensas do empreendedor, de toda a infraestrutura interna do loteamento ou condomínio (vias, redes de abastecimento de água, drenagem, esgotamento sanitário, energia elétrica e iluminação pública, conforme o caso);
- Priorização da mão de obra e fornecedores locais, sempre que viável técnica e economicamente;
- Rigorosa observância da legislação urbanística, ambiental e de parcelamento do solo;
- Cumprimento de cronograma físico-financeiro, sob pena de suspensão ou revogação dos incentivos e cobrança dos tributos dispensados.

As contrapartidas serão formalizadas em Termo de Concessão de Incentivos, garantindo segurança jurídica e clareza de obrigações.

d) Processo de análise e concessão



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura de Coxilha

O Projeto de Lei estrutura um processo administrativo claro, no qual o interessado deverá apresentar documentação comprobatória da titularidade da área, projetos urbanísticos, estudos de viabilidade e certidões de regularidade fiscal.

Após a análise dos órgãos técnicos municipais, os pedidos serão submetidos ao Conselho Municipal de Desenvolvimento de Coxilha – CONDECO, que emitirá parecer.

Somente após aprovação do CONDECO é que o Poder Executivo encaminhará ao Legislativo projeto de lei específico para cada empreendimento, descrevendo incentivos e contrapartidas, reforçando o controle e a transparência na concessão de benefícios.

Com isso, o Programa também se converte em instrumento de combate à informalidade imobiliária, de proteção ao adquirente de boa-fé e de reforço à arrecadação futura, na medida em que amplia a base tributária regular do Município.

Os incentivos ora propostos não constituem simples renúncia de receita, mas sim medida indutora de desenvolvimento urbano e habitacional, com potencial de:

- Expandir a base de contribuintes do IPTU e do ITBI em médio e longo prazos;
- Atrair investimentos privados em infraestrutura urbana, reduzindo a necessidade de aplicação exclusiva de recursos públicos;
- Geração de emprego e renda locais, em especial no setor da construção civil;
- Regularizar e qualificar a ocupação do solo, reduzindo passivos futuros relacionados a loteamentos irregulares e à ausência de infraestrutura mínima.

O Projeto de Lei estabelece salvaguardas importantes, como:

- Condicionamento dos incentivos à regularidade fiscal do empreendedor;
- Limitação das horas-máquina a patamares definidos por empreendimento;
- Possibilidade de suspensão ou revogação dos benefícios em caso de descumprimento.

Dessa forma, o Programa equilibra o interesse público na promoção do desenvolvimento urbano e habitacional com a necessária responsabilidade fiscal e administrativa por parte do Município.

Diante do exposto, fica evidenciada a relevância social, urbanística e econômica do Projeto de Lei em questão, que cria um ambiente mais favorável à implantação de empreendimentos habitacionais regulares, fortalece o planejamento urbano e contribui para a melhoria da qualidade de vida da população de Coxilha.




Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura de Coxilha

Cientes da responsabilidade desta Casa Legislativa com o planejamento do Município e com a busca de soluções para o déficit habitacional e o ordenamento urbano, solicitamos a apreciação e aprovação do Projeto de Lei.

Renovo, por fim, protestos de elevada estima e consideração.

Gabinete do Prefeito Municipal de Coxilha, aos 21 de janeiro de 2026.


João Eduardo Oliveira Manica
Prefeito Municipal de Coxilha-RS