JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 07, DE 28 DE SETEMBRO DE 2026

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Submetemos à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o presente **Projeto de Lei Complementar nº 07, de 28 de setembro de 2026**, que dispõe sobre a **delimitação da Área de Expansão Urbana e de Interesse Turístico – AEUIT do Município de Babaçulândia/TO, na faixa marginal ao Lago da Barragem de Estreito, formado pelo Rio Tocantins, até a divisa do perímetro municipal**, disciplinando, ainda, o parcelamento, o uso e a ocupação do solo, a implantação de chácaras de recreio, condomínios e loteamentos, a proteção ambiental da área, o cadastramento imobiliário, bem como aspectos relacionados à incidência tributária municipal.

A proposição legislativa decorre da necessidade de aperfeiçoar e conferir maior abrangência, segurança jurídica e coerência normativa ao ordenamento territorial municipal, especialmente em relação às áreas contíguas ao Lago da Barragem de Estreito, que apresentam manifesta vocação para expansão urbana, lazer, recreação, segunda moradia, empreendimentos imobiliários e atividades vinculadas ao turismo.

A Constituição da República conferiu aos Municípios atribuição relevante na organização territorial local e estabeleceu que a política de desenvolvimento urbano deve ser executada pelo Poder Público municipal, com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e assegurar o bem-estar de seus habitantes. O art. 182 da Constituição consagra, portanto, o protagonismo municipal no planejamento e na execução da política urbana.

No mesmo sentido, o Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257/2001, ao regulamentar os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece normas de ordem pública e interesse social destinadas a disciplinar o uso da propriedade urbana em benefício da coletividade, da segurança, do bem-estar dos cidadãos e do equilíbrio

ambiental, orientando a política urbana ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade.

É nesse contexto constitucional e legal que se insere a presente iniciativa.

O Município de Babaçulândia possui característica territorial peculiar, diretamente influenciada pela existência do Lago da Barragem de Estreito, cuja faixa marginal assumiu, ao longo do tempo, relevante potencial econômico, turístico, recreativo, residencial e imobiliário. Essa realidade exige do Poder Público Municipal atuação planejada e preventiva, de modo a evitar crescimento desordenado, parcelamentos irregulares, ocupações incompatíveis com a legislação ambiental e formação de núcleos urbanos sem a infraestrutura indispensável.

O projeto, por essa razão, não se limita à simples ampliação formal de perímetro ou à alteração de classificação territorial. Propõe a criação de um regime jurídico urbanístico estruturado, com a instituição da Área de Expansão Urbana e de Interesse Turístico – AEUIT, destinada ao crescimento urbano ordenado e à utilização sustentável das potencialidades naturais e econômicas existentes na região. O próprio texto estabelece como princípios norteadores a função social da propriedade, o ordenamento territorial planejado, a proteção ambiental da bacia do lago, o desenvolvimento sustentável do turismo e a justiça fiscal.

A medida encontra respaldo também na Lei Federal nº 6.766/1979, que disciplina o parcelamento do solo urbano e expressamente admite o parcelamento para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica definidas pelo Plano Diretor ou aprovadas por lei municipal. A legislação federal igualmente reconhece competência aos Municípios para estabelecer normas complementares destinadas à adequação das regras gerais às peculiaridades regionais e locais.

Sob essa perspectiva, a proposição estabelece parâmetros objetivos para loteamentos, condomínios de chácaras de recreio e demais empreendimentos, prevendo requisitos referentes à dimensão mínima das unidades, testada, taxa de ocupação, permeabilidade, recuos, áreas verdes, áreas institucionais, sistema viário e vedação ao fracionamento abaixo dos limites legalmente estabelecidos.

Trata-se de providência de especial importância para assegurar que a expansão urbana não ocorra de maneira improvisada ou dissociada da capacidade de suporte territorial do Município.

O projeto também determina que a implantação da infraestrutura necessária seja suportada pelo empreendedor, compreendendo, entre outros elementos, abastecimento de água potável, coleta e tratamento de esgoto, drenagem pluvial, iluminação pública, vias de acesso e sistema de destinação de resíduos sólidos. Dessa forma, procura-se impedir que empreendimentos privados sejam implantados sem infraestrutura adequada ou que seus custos sejam posteriormente transferidos indevidamente ao erário municipal.

Merece particular destaque a preocupação ambiental que permeia toda a proposição.

A ocupação da área marginal ao reservatório demanda especial cautela em razão de sua sensibilidade ecológica. Por isso, o projeto subordina os empreendimentos ao licenciamento ambiental, à observância das Áreas de Preservação Permanente, às normas incidentes sobre recursos hídricos e às restrições relativas às áreas de risco, inundação, nascentes e demais espaços ambientalmente protegidos.

A disciplina proposta guarda consonância com a Lei Federal nº 12.651/2012 – Código Florestal, que estabelece regime jurídico próprio de proteção para Áreas de Preservação Permanente e disciplina especificamente a proteção ambiental no entorno de reservatórios artificiais, impondo deveres de conservação aos proprietários, possuidores e ocupantes.

Há, portanto, uma clara opção legislativa pelo desenvolvimento territorial sustentável, buscando compatibilizar expansão urbana, atividade turística, valorização imobiliária e geração de oportunidades econômicas com proteção ambiental e preservação da qualidade do Lago da Barragem de Estreito.

Outro aspecto relevante da proposta é a criação do Cadastro Imobiliário Fiscal e Urbanístico da AEUIT, com dados georreferenciados, destinado a fornecer ao

Município informações precisas para o planejamento territorial, fiscalização urbanística, acompanhamento ambiental e lançamento dos tributos municipais.

O cadastramento adequado constitui instrumento fundamental de gestão pública, pois permite conhecer com maior precisão a ocupação territorial, identificar proprietários e empreendimentos, acompanhar alterações físicas e jurídicas dos imóveis e oferecer elementos objetivos para a atuação administrativa.

No campo tributário, a proposição procura adequar a realidade jurídica dos imóveis à sua efetiva destinação urbanística.

O projeto estabelece disciplina para incidência do IPTU sobre os imóveis abrangidos pela área de expansão urbana, observando o art. 32, § 2º, do Código Tributário Nacional e a legislação tributária municipal, além de estabelecer que a base de cálculo deverá corresponder ao valor venal do imóvel. Prevê também mecanismos destinados à integração cadastral e à comunicação aos órgãos federais competentes acerca da classificação urbana dos imóveis.

A disciplina tributária está inserida, portanto, em um contexto mais amplo de organização territorial e de justiça fiscal, de modo que imóveis submetidos a uma disciplina urbanística própria, inseridos em área destinada à expansão urbana e beneficiados pela valorização decorrente do processo de urbanização sejam adequadamente integrados ao sistema cadastral e tributário municipal.

Também se revela pertinente a previsão de mecanismos destinados à regularização das ocupações e empreendimentos já existentes, evitando-se que situações consolidadas permaneçam indefinidamente à margem do controle urbanístico municipal. O projeto estabelece prazo para requerimento de regularização e prevê a possibilidade de adoção de procedimentos compatíveis com a legislação de regularização fundiária, condicionados, entretanto, à demonstração da viabilidade técnica, urbanística e ambiental.

Essa solução procura conciliar dois valores juridicamente relevantes: de um lado, a necessidade de preservação da ordem urbanística e ambiental; de outro, a necessidade de enfrentar situações consolidadas mediante instrumentos

administrativos juridicamente adequados, evitando a perpetuação da informalidade territorial.

Importa destacar, igualmente, que o projeto contém mecanismos destinados a evitar utilização indevida do regime jurídico de condomínios ou chácaras como instrumento de burla às normas de parcelamento do solo, vedando expressamente a comercialização irregular de frações ideais, a formação de núcleos urbanos sem aprovação municipal e a implantação de usos incompatíveis com a destinação da AEUIT.

A proposta estabelece ainda sistema de fiscalização e responsabilização, disciplinando infrações administrativas, possibilidade de embargo, multas e demais consequências decorrentes do descumprimento das obrigações urbanísticas e ambientais, reforçando a efetividade das normas criadas.

Além disso, o novo diploma pretende substituir integralmente a disciplina atualmente constante da Lei Complementar Municipal nº 487, de 23 de abril de 2026, cuja revogação expressa consta do art. 45 do Projeto.

A substituição normativa mostra-se conveniente na medida em que o novo projeto apresenta tratamento substancialmente mais amplo e sistemático da matéria. Enquanto a legislação anterior concentrou-se essencialmente na criação da Zona de Urbanização Especial e na possibilidade de parcelamentos destinados a chácaras de recreio ou de interesse turístico, a presente proposição estrutura um regime completo, compreendendo planejamento territorial, parâmetros urbanísticos, infraestrutura, proteção ambiental, cadastro imobiliário, tributação, fiscalização, sanções e regularização das ocupações existentes.

Busca-se, assim, reunir em um único diploma municipal regras suficientemente claras para orientar tanto a Administração Pública quanto proprietários, empreendedores e futuros adquirentes, reduzindo controvérsias administrativas e proporcionando maior previsibilidade e segurança jurídica.

A iniciativa possui, ademais, inequívoca relevância para o desenvolvimento econômico e turístico sustentável de Babaçulândia, pois o próprio texto constitucional

determina que União, Estados, Distrito Federal e Municípios promovam e incentivem o turismo como fator de desenvolvimento social e econômico.

No caso específico do Município, o adequado aproveitamento turístico da região do Lago da Barragem de Estreito possui potencial para estimular novos investimentos, ampliar atividades econômicas, fomentar o comércio e a prestação de serviços e favorecer a ocupação ordenada da região, desde que esse processo ocorra sob controle urbanístico e ambiental adequado.

Desse modo, o presente Projeto de Lei Complementar constitui instrumento de planejamento, ordenamento territorial, proteção ambiental, desenvolvimento turístico, regularização urbanística e fortalecimento da gestão fiscal municipal, estabelecendo bases jurídicas para que a ocupação da região do lago ocorra de maneira organizada, sustentável e compatível com o interesse público.

A matéria revela-se, portanto, de relevante interesse municipal, buscando compatibilizar o exercício do direito de propriedade com sua função social, a livre iniciativa com o planejamento urbano, a exploração econômica e turística com a preservação ambiental e a expansão imobiliária com a necessária infraestrutura e fiscalização do Poder Público.

Diante da relevância da matéria e considerando os benefícios institucionais, urbanísticos, ambientais, sociais e econômicos decorrentes da regulamentação proposta, submetemos o presente Projeto de Lei Complementar à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal, confiando em sua regular análise e deliberação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE BABAÇULÂNDIA, ESTADO DO TOCANTINS, AOS 28 DIAS DO MÊS DE SETEMBRO DE 2026.

ISMAEL FERREIRA DE BRITO:04056878188
Assinado de forma digital por ISMAEL FERREIRA DE BRITO:04056878188
Dados: 2026.09.30 08:19:18 -03'00'

ISMAEL FERREIRA DE BRITO
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 07 DE 28 DE SETEMBRO DE 2026.

DISPÕE SOBRE A DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA E DE INTERESSE TURÍSTICO DO MUNICÍPIO DE BABAÇULÂNDIA, ESTADO DO TOCANTINS, NA FAIXA MARGINAL AO LAGO DA BARRAGEM DE ESTREITO, FORMADO PELO RIO TOCANTINS, ATÉ A DIVISA DO PERÍMETRO MUNICIPAL; DISCIPLINA O PARCELAMENTO DO SOLO E A IMPLANTAÇÃO DE CHÁCARAS DE RECREIO, CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS NA REFERIDA ÁREA; ESTABELECE A INCIDÊNCIA DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU); E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE BABAÇULÂNDIA, ESTADO DO TOCANTINS, no uso das atribuições que lhe conferem o artigo 41 da Lei Orgânica deste Município, **PROPÕE**, o seguinte Projeto de Lei:

CAPÍTULO I — DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei tem por objeto delimitar a Área de Expansão Urbana e de Interesse Turístico (AEUIT) na faixa marginal ao Lago da Barragem de Estreito, formado pelo Rio Tocantins, estendendo-se até a divisa do perímetro municipal; disciplinar o parcelamento do solo e a implantação **de chácaras de recreio, condomínios e loteamentos; e estabelecer a incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)** sobre os imóveis situados na referida área.

Art. 2º Para os fins desta Lei, aplicam-se as seguintes definições:

I - **Área de Expansão Urbana e de Interesse Turístico (AEUIT)**: porção do território municipal destinada ao crescimento urbano ordenado, com vocação específica para atividades de lazer, turismo e recreação;

II - **Chácara de recreio**: fração de terra destinada a habitação, lazer, recreação e turismo, em caráter de segunda moradia ou temporada, vedada a exploração agropecuária de caráter comercial ou industrial;

III - **Condomínio de chácaras de recreio**: empreendimento em que coexistem unidades autônomas de uso exclusivo e áreas de propriedade e uso comum, instituído na **AEUIT** sob o regime da legislação civil, sem que se caracterize loteamento ou desmembramento;

IV - **Unidade autônoma**: porção do imóvel de propriedade exclusiva do condômino, vinculada a fração ideal do terreno e das áreas comuns;

V - **Área comum**: porções do imóvel destinadas à circulação, preservação ambiental, infraestrutura e uso coletivo;

VI - **Loteamento**: subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

VII - **Faixa marginal de proteção**: área contígua ao corpo d'água destinada à preservação ambiental e ao equilíbrio do ecossistema local;

VIII - **Lago da Barragem de Estreito**: reservatório de água formado pelo represamento do Rio Tocantins para fins de geração de energia elétrica e usos múltiplos;

IX - **Valor venal**: valor de mercado do imóvel apurado pelo Poder Público para fins de lançamento tributário.

Art. 3º São princípios norteadores desta Lei a função social da propriedade, o ordenamento territorial planejado, a proteção ambiental rigorosa da bacia do lago, o desenvolvimento sustentável do turismo local e a promoção da justiça fiscal.

CAPÍTULO II — DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA E DE INTERESSE TURÍSTICO

Art. 4º Fica delimitada a Área de Expansão Urbana e de Interesse Turístico (AEUIT), abrangendo as áreas rurais do Município situadas na faixa contígua ao Lago da Barragem de Estreito, formado pelo Rio Tocantins, estendendo-se até a divisa do perímetro municipal.

Parágrafo único. A AEUIT compreende a zona de influência direta do lago, incluindo praias, vias de acesso e glebas com vocação para segunda moradia, recreação e turismo.

Art. 5º Os limites da AEUIT poderão ser ajustados por lei municipal específica, mediante prévio estudo técnico fundamentado, para fins de inclusão ou exclusão de glebas, observando-se o interesse público e o planejamento urbano.

Art. 6º A delimitação estabelecida nesta Lei observa as diretrizes da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e será compatibilizada com o Plano Diretor Participativo

e com a legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo do Município, aplicando-se, no que couber, a Lei Federal nº 6.766/1979, a Lei Federal nº 4.591/1964 e a Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 7º Para fins tributários e urbanísticos, a AEUIT é considerada área de expansão urbana nos termos do § 2º do art. 32 do Código Tributário Nacional *(*Lei Federal nº 5.172/1966).

Parágrafo único. Os imóveis situados na AEUIT que venham a ser objeto de parcelamento, loteamento ou condomínio aprovado nos termos desta Lei passam a integrar a zona urbana do Município para todos os fins legais e administrativos.

CAPÍTULO III — DO PARCELAMENTO, DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 8º A utilização do solo na AEUIT dar-se-á, preferencialmente, mediante a implantação de loteamentos, condomínios de chácaras de recreio e empreendimentos turísticos de baixa densidade, observadas as diretrizes de sustentabilidade e infraestrutura desta Lei.

Art. 9º O condomínio de chácaras de recreio na AEUIT:

I - não constitui modalidade de parcelamento do solo para fins urbanos nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979 quando instituído sob o regime de condomínio edilício, mantendo-se a unidade matricial da gleba;

II - deverá respeitar a legislação agrária, ambiental e civil, em especial a Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal);

III - terá sua área declarada urbana para fins tributários nos termos do art. 32, § 2º, do Código Tributário Nacional, com a devida incidência do IPTU.

Art. 10. A instituição de condomínio de chácaras dependerá de prévia aprovação pelo Poder Executivo Municipal, mediante processo administrativo que demonstre:

I - Manutenção da área total do imóvel em conformidade com a Fração Mínima de Parcelamento (FMP) definida pelo INCRA para a região;

II - Acesso garantido por via pública oficial;

III - Solução de abastecimento de água potável aprovada pela autoridade competente;

IV - Solução de esgotamento sanitário conforme normas técnicas e ambientais;

V - Projeto de drenagem de águas pluviais;

VI - Comprovação de viabilidade de fornecimento de energia elétrica ou sistema alternativo autossuficiente.

Art. 11. O projeto do condomínio deverá prever destinação de áreas de uso comum, incluindo obrigatoriamente o sistema viário interno, as áreas de preservação permanente e de reserva legal devidamente averbadas quando exigíveis, e espaços para equipamentos de infraestrutura e uso coletivo, podendo o regulamento definir percentuais mínimos além dos exigidos por outras legislações.

Art. 12. O projeto submetido à aprovação deverá ser instruído, no mínimo, com:

I - Levantamento planialtimétrico e georreferenciado da gleba com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT);

II - Memorial descritivo da gleba, do projeto e das futuras edificações;

III - Planta do projeto indicando a projeção das unidades autônomas, a delimitação das áreas comuns, o sistema viário e a infraestrutura projetada;

IV - Minuta da convenção de condomínio em conformidade com a legislação civil.

Art. 13. A constituição do condomínio de chácaras será formalizada por instrumento público ou particular nos termos dos arts. 1.332 e seguintes do Código Civil, e seu registro será promovido no competente Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 14. Ficam estabelecidos os seguintes requisitos urbanísticos mínimos para os empreendimentos na AEUIT, com a ressalva de que os parâmetros finais serão fixados por estudo técnico do órgão municipal competente:

I - Lote ou chácara com área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados);

II - Testada mínima de 20 m (vinte metros);

III - Taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento);

IV - Área permeável mínima de 20% (vinte por cento);

V - Recuo frontal mínimo de 6 m (seis metros) e recuos laterais e de fundo de 3 m (três metros);

VI - Reserva de, no mínimo, 10% (dez por cento) de área verde e 5% (cinco por cento) de área institucional ou sistema de recreação;

VII - Vias de circulação com largura mínima de 10 m (dez metros), sendo 6 m (seis metros) de leito carroçável;

VIII - Vedada a subdivisão de chácaras em unidades com dimensões inferiores ao mínimo legal estabelecido neste artigo.

Art. 15. A implantação de qualquer empreendimento na AEUIT exige a execução da seguinte infraestrutura obrigatória, às expensas exclusivas do empreendedor:

I - Sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual, devidamente aprovado pelo órgão competente;

II - Sistema de coleta, afastamento e tratamento de esgoto, individual ou coletivo, sendo terminantemente vedado o lançamento de esgoto in natura em rios, cursos d'água, lagos ou represas;

III - Sistema de drenagem pluvial adequado;

IV - Rede de iluminação pública;

V - Vias de acesso pavimentadas ou cascalhadas, desde a estrada municipal, estadual ou federal até o perímetro do empreendimento;

VI - Sistema de coleta e destinação final de resíduos sólidos.

Art. 16. Nenhum empreendimento será aprovado pela municipalidade sem o cumprimento cumulativo de:

I - Obtenção de licença ambiental expedida pelo órgão competente;

II - Apresentação da minuta da convenção do condomínio, quando for o caso de unidades autônomas;

III - Aprovação do projeto urbanístico e do memorial descritivo detalhando cada lote, rua, área verde e área institucional;

IV - Comprovação do registro do projeto no Cartório de Registro de Imóveis competente antes da alienação de qualquer unidade.

Art. 17. Uma vez aprovado o projeto e registrado o empreendimento, o Poder Executivo declarará, mediante decreto, a área específica como Zona de Urbanização Específica, passando a ser considerada urbana para todos os fins legais e administrativos.

Art. 18. A venda das unidades poderá ocorrer antes da conclusão integral da infraestrutura, desde que:

I - Haja prestação de garantia das obras nos termos da legislação municipal de parcelamento do solo;

II - O instrumento de compromisso de compra e venda informe expressamente que a responsabilidade pela conclusão da infraestrutura é exclusiva do empreendedor;

III - Conste do contrato a obrigação irrevogável do adquirente de cumprir as normas urbanísticas e ambientais desta Lei.

CAPÍTULO IV — DA PROTEÇÃO AMBIENTAL DA FAIXA MARGINAL AO LAGO

Art. 19. A ocupação da AEUIT deverá observar rigorosamente as Áreas de Preservação Permanente (APP) nas margens do Lago da Barragem de Estreito, em conformidade com a Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal), a legislação ambiental estadual e as condicionantes do licenciamento ambiental do reservatório.

Art. 20. É terminantemente vedado o lançamento de esgoto, efluentes ou resíduos de qualquer natureza, *in natura* ou sem o devido tratamento, no lago e em seus afluentes, bem como a supressão de vegetação nativa fora dos casos expressamente autorizados pelo órgão ambiental.

Art. 21. Todos os empreendimentos dependerão de licenciamento ambiental prévio e, quando exigível, de outorga de direito de uso de recursos hídricos e da elaboração de estudos ambientais específicos.

Art. 22. É vedada a ocupação de áreas de risco geológico, áreas sujeitas a inundação e faixas de proteção de nascentes e margens de cursos d'água, nos termos da legislação ambiental e urbanística aplicável.

Art. 23. É vedada a implantação de condomínio de chácaras ou empreendimento:

I - Em áreas de risco geotécnico ou de inundação não passíveis de intervenção para mitigação;

II - Sobre áreas de preservação permanente, ressalvadas as hipóteses de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental previstas na legislação federal;

III - Em áreas cujas características sejam incompatíveis com os objetivos de desenvolvimento sustentável previstos no planejamento municipal.

CAPÍTULO V — DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Art. 24. Fica instituído o Cadastro Imobiliário Fiscal e Urbanístico da AEUIT, a ser mantido pelo órgão municipal competente com dados georreferenciados, visando ao planejamento urbano e ao lançamento tributário preciso.

Art. 25. Os proprietários de imóveis situados na AEUIT deverão promover a inscrição no cadastro no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da publicação desta Lei ou da aprovação do respectivo empreendimento, o que ocorrer por último.

Art. 26. São obrigatórias as atualizações cadastrais perante o Município em caso de transferência de propriedade, desmembramento, averbação de benfeitorias, construção ou alteração do uso do imóvel.

Art. 27. O cadastro imobiliário servirá de base para o lançamento do IPTU, para a fiscalização urbanística e para o monitoramento ambiental da área de expansão.

CAPÍTULO VI — DA TRIBUTAÇÃO

Art. 28. O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) incidirá sobre os imóveis situados na AEUIT, na forma do art. 32, § 2º, do Código Tributário Nacional, a partir do exercício financeiro seguinte ao da aprovação do parcelamento ou condomínio ou, no caso dos imóveis já existentes, ao da delimitação da área, observada a legislação tributária municipal vigente.

Art. 29. O contribuinte do IPTU é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título, conforme definido no Código Tributário Municipal.

Art. 30. A base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel, apurado na forma da Planta Genérica de Valores constante do Anexo II desta Lei, sendo vedada a utilização da área ou dimensão do imóvel como critério isolado de cobrança.

Art. 31. As alíquotas do IPTU serão diferenciadas conforme o uso e a natureza do imóvel, em faixas a serem fixadas por lei complementar municipal, tomando como referência os seguintes parâmetros:

I - Imóvel destinado exclusivamente a uso residencial: alíquota reduzida;

II - Chácaras de recreio e unidades de segunda moradia: alíquota intermediária;

III - Empreendimentos de natureza comercial e turística: alíquota intermediária;

IV - Terrenos sem edificação ou glebas não parceladas: alíquota majorada, visando desestimular a retenção especulativa do solo.

Parágrafo único. A lei complementar poderá conceder incentivo temporário de alíquota reduzida para novos empreendimentos aprovados nos termos desta Lei, pelo prazo máximo de 3 (três) exercícios financeiros.

Art. 32. O lançamento do IPTU será anual, e os procedimentos de notificação e cobrança observarão estritamente o disposto na legislação tributária do Município de Babaçulândia.

Art. 33. Quando o Poder Público realizar obras de infraestrutura que resultem na valorização dos imóveis situados na AEUIT, poderá ser instituída e cobrada contribuição de melhoria, nos termos dos arts. 81 e 82 do Código Tributário Nacional.

Art. 34. O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS) incidentes sobre as atividades na AEUIT continuam regidos pela legislação municipal específica.

Art. 35. A classificação dos imóveis da AEUIT como urbanos será comunicada aos órgãos federais competentes para fins de exclusão da incidência do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), na forma da legislação federal, evitando-se a ocorrência de bitributação.

CAPÍTULO VII — DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 36. A não conclusão das obras de infraestrutura no prazo fixado no decreto de autorização sujeita o empreendedor ao pagamento de multa mensal equivalente a 500 (quinhentas) Unidades Fiscais do Município ou índice equivalente, por mês ou fração de atraso, sem prejuízo da execução das garantias prestadas.

Art. 37. Constituem infrações administrativas passíveis de sanção:

I - Realizar parcelamento, loteamento ou implantação de condomínio sem a prévia aprovação municipal;

II - Promover ocupação ou edificação sem a devida licença de construção;

III - Proceder à subdivisão de chácaras em desacordo com os parâmetros estabelecidos nesta Lei;

IV - Omitir informações, prestar declaração falsa ou incorrer em atraso injustificado na inscrição cadastral;

V - Descumprir as normas de proteção ambiental previstas nesta Lei ou no licenciamento.

Parágrafo único. As infrações sujeitam os infratores a multas pecuniárias, embargo das obras, cassação da aprovação do projeto e, no que couber, às sanções previstas na legislação federal ambiental e penal.

Art. 38. O empreendedor, o loteador e os adquirentes das unidades respondem solidariamente pelo cumprimento integral das obrigações urbanísticas e ambientais impostas por esta Lei.

CAPÍTULO VIII — DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 39. Os loteamentos, condomínios e chácaras de recreio já implantados na AEUIT na data de publicação desta Lei terão o prazo improrrogável de 12 (doze) meses para requerer a regularização administrativa e a inscrição no cadastro imobiliário, sob pena de aplicação das sanções previstas no Capítulo VII.

Art. 40. Os pedidos de aprovação, licenciamento e regularização protocolados perante o Poder Executivo Municipal antes da publicação desta Lei serão analisados nos termos dela, aproveitando-se integralmente os estudos, projetos e documentos já apresentados, desde que atendam aos requisitos desta Lei.

Parágrafo único. Os empreendimentos de loteamento, condomínio de chácaras de recreio ou ocupação que comprovarem implantação consolidada anterior à publicação desta Lei poderão ser regularizados com requisitos simplificados, na forma de regulamento, observada a Lei Federal nº 13.465/2017 (regularização fundiária urbana - REURB), desde que comprovada a viabilidade técnica, urbanística e ambiental e o atendimento às normas de proteção ambiental desta Lei.

Art. 41. O Poder Executivo poderá, por meio de decreto, instituir programas de regularização para ocupações consolidadas na AEUIT passíveis de adaptação ao regime de condomínio de chácaras ou de parcelamento previsto nesta Lei, desde que comprovada a viabilidade técnica, urbanística e ambiental.

Art. 42. É vedada a utilização do instituto do condomínio de chácaras para:

I - Realizar a comercialização de frações ideais ou unidades autônomas com o propósito de burlar a legislação de parcelamento do solo;

II - Promover a formação de núcleos urbanos sem a prévia aprovação municipal e sem o cumprimento das exigências desta Lei;

III - Permitir a implantação de atividades e usos incompatíveis com a destinação da AEUIT conforme definido no Plano Diretor.

Art. 43. O Poder Executivo Municipal fica autorizado a celebrar convênios com o INCRA, a Receita Federal do Brasil, os Cartórios de Registro de Imóveis e demais órgãos públicos, visando ao georreferenciamento, à atualização cadastral e ao intercâmbio de informações técnicas e fiscais.

Art. 44. Fica autorizado o Poder Executivo regulamentar por decreto os pontos omissos e a situações supervenientes, para o cumprimento desta lei.

Art. 45. Fica totalmente revogada a LEI COMPLEMENTAR Nº 487 DE 23 DE ABRIL DE 2026.

Art. 46. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE BABAÇULÂNDIA, ESTADO DO TOCANTINS, AOS 28 DIAS DO MÊS DE SETEMBRO DE 2026.

ISMAEL FERREIRA DE BRITO:04056878188
Assinado de forma digital por ISMAEL FERREIRA DE BRITO:04056878188
Dados: 2026.09.30 08:19:50 -03'00'

ISMAEL FERREIRA DE BRITO
Prefeito Municipal