



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS AO PROJETO DE LEI N.º 009/2026

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

A presente proposta de Lei Municipal surge como resposta equilibrada e socialmente responsável a um desafio fiscal relevante do Município de Balneário Pinhal: a defasagem do cadastro imobiliário, decorrente, em grande parte, de construções e ampliações não comunicadas à Administração Tributária.

O Código Tributário Municipal impõe ao contribuinte o dever de informar alterações em seus imóveis para a correta apuração do IPTU. Contudo, por desconhecimento ou pela complexidade dos procedimentos, essa obrigação nem sempre é observada, o que resulta em imóveis subavaliados, distorções na justiça fiscal e arrecadação inferior ao potencial do Município.

Quando tais alterações são identificadas, a atualização imediata do valor venal pode gerar aumento expressivo do IPTU, impactando especialmente famílias de menor renda e desestimulando a regularização espontânea. Diante disso, a presente Lei busca promover a atualização cadastral de forma progressiva e socialmente equilibrada, sem impor ônus excessivo ao contribuinte.

Para os casos em que a atualização resultar em acréscimo superior a 50% no valor venal do imóvel, propõe-se o escalonamento progressivo da cobrança do valor adicional do IPTU ao longo de quatro exercícios, permitindo adaptação gradual ao novo patamar tributário, sem caracterizar remissão de tributos, mas apenas a aplicação faseada do valor atualizado para exercícios futuros.

Com o objetivo de incentivar a adesão voluntária, prevê-se, ainda, a isenção de taxas municipais diretamente relacionadas ao processo de regularização cadastral, desde que as irregularidades sejam anteriores à publicação desta Lei, eliminando entraves iniciais e favorecendo a conformidade fiscal.

Ressalta-se que a norma se aplica exclusivamente a situações preexistentes, não alcançando novas construções ou ampliações realizadas após sua vigência, as quais



Semeando o futuro.

Av. Itália, 3100 - Balneário Pinhal/RS | (51) 2165-3498 | www.balneariopinhal.rs.gov.br

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER EXECUTIVO DO BALNEÁRIO PINHAL



permanecerão sujeitas integralmente à legislação vigente. O prazo de validade até 31 de dezembro de 2028 confere caráter temporário e excepcional à medida, estimulando a regularização dentro de período determinado.

Diante do exposto, considerando os benefícios à justiça fiscal, à segurança jurídica dos contribuintes e ao aprimoramento da arrecadação municipal, submete-se o presente Projeto de Lei à apreciação desta Egrégia Casa Legislativa, solicitando-se a sua aprovação.

Balneário Pinhal/RS, 29 de janeiro de 2026.

Atenciosamente,


Luiz Cezar Danelli Furini
Prefeito Municipal de Balneário Pinhal



Semeando o futuro.

Av. Itália, 3100 - Balneário Pinhal/RS | (51) 2165-3498 | www.balneariopinhal.rs.gov.br



PROJETO DE LEI N.º 009, DE 29 DE JANEIRO DE 2026

DISPÕE SOBRE O ESCALONAMENTO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU) PARA IMÓVEIS COM ALTERAÇÕES CADASTRAIS NÃO REGULARIZADAS, CONCEDE ISENÇÃO DE TAXAS PARA REGULARIZAÇÃO VOLUNTÁRIA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º Esta Lei estabelece o regime de aplicação escalonada do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para imóveis que tiverem acréscimos na área construída ou outras modificações que impliquem em aumento do valor venal, identificados a partir da vigência desta Lei, seja por fiscalização municipal ou por declaração voluntária do contribuinte, e que resultem em um acréscimo de valor venal superior a 50% (cinquenta por cento) em relação ao valor constante no Cadastro Imobiliário Municipal no exercício anterior à identificação da alteração.

§1º O acréscimo no valor do IPTU, decorrente da atualização cadastral mencionada no caput deste artigo, será aplicado de forma progressiva nos cinco exercícios fiscais seguintes ao da identificação ou declaração da alteração, sem prejuízo da aplicação integral do imposto sobre a base de cálculo originalmente lançada antes da alteração.

§2º Para os efeitos do parágrafo anterior, o montante do Imposto Predial e Territorial Urbano devido anualmente, referente ao valor acrescido do imóvel, será calculado da seguinte forma:

I - No primeiro ano após a identificação ou declaração da alteração: será devido 20% (vinte por cento) do valor adicional do IPTU decorrente da atualização cadastral;

II - No segundo ano: será devido 40% (quarenta por cento) do valor adicional do IPTU decorrente da atualização cadastral;

III - No terceiro ano: será devido 60% (sessenta por cento) do valor adicional do IPTU decorrente da atualização cadastral;

IV - No quarto ano: será devido 80% (oitenta por cento) do valor adicional do IPTU decorrente da atualização cadastral;



Semeando o futuro.

Av. Itália, 3100 - Balneário Pinhal/RS | (51) 2165-3498 | www.balneariopinhal.rs.gov.br



V – No quinto ano: será devido 100% (cem por cento) do valor adicional do IPTU decorrente da atualização cadastral.

Art. 2º Ficam isentos do pagamento de taxas municipais referentes exclusivamente aos procedimentos de atualização e registro no Cadastro Imobiliário os contribuintes que, durante o período de vigência desta Lei, procederem à regularização voluntária de construções ou acréscimos cujas irregularidades tenham ocorrido em período anterior à data de publicação desta Lei, atualizando as informações cadastrais junto à Prefeitura Municipal quanto aos acréscimos de área ou outras modificações.

§1º A isenção de que trata o caput deste artigo abrange as taxas previstas nos Anexos do Código Tributário Municipal, especificamente aquelas diretamente relacionadas ao processo de averbação de construções, reformas ou ampliação no cadastro imobiliário, tais como taxas de expediente (Anexo III) para requerimentos e certidões inerentes a este processo e taxas de licença para execução de obras (Anexo VII) para aprovação de projetos de regularização de edificações existentes, bem como outras taxas que venham a ser regulamentadas para essa finalidade específica.

§2º A isenção prevista neste artigo não se aplica a outros tributos municipais, como o próprio IPTU, ou a quaisquer multas decorrentes de infrações urbanísticas ou tributárias que não sejam expressamente perdoadas por esta Lei.

§3º Para usufruir da isenção e do regime de escalonamento do IPTU previsto no Art. 1º, o contribuinte deverá protocolar o pedido de atualização cadastral voluntária até o último dia de vigência desta Lei.

Art. 3º As disposições desta Lei não se aplicam a novas construções ou acréscimos realizados a partir da data de sua publicação que não se enquadrem nas condições do Art. 1º, as quais deverão seguir os procedimentos regulares de licenciamento, aprovação e cadastramento junto ao Município, sem o benefício do escalonamento de que trata o Art. 1º.

Art. 4º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regulamentar, por decreto, os procedimentos necessários para a aplicação desta Lei, em especial quanto à



Semeando o futuro.

Av. Itália, 3100 - Balneário Pinhal/RS | (51) 2165-3498 | www.balneariopinhal.rs.gov.br

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER EXECUTIVO DO BALNEÁRIO PINHAL



metodologia de cálculo do valor adicional do IPTU e às formas de adesão ao regime de escalonamento e isenção de taxas.

Art. 5º Os aderentes às disposições desta Lei terão prorrogado, até o dia 30 de março de 2026, o prazo para fruição do desconto para pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) previsto no § 1º do artigo 1º da Lei Municipal n.º 2.145/2025, assegurados os benefícios nela estabelecidos.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e terá vigência até 31 de dezembro de 2028.

Registre-se,
publique-se.

Balneário Pinhal/RS, 29 de janeiro de 2026.


Luiz Cesar Danelli Furini
Prefeito Municipal do Balneário Pinhal



Semeando o futuro.

Av. Itália, 3100 - Balneário Pinhal/RS | (51) 2165-3498 | www.balneariopinhal.rs.gov.br