



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS AO PROJETO DE LEI N.º 011/2026

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

A presente proposta de Lei Municipal visa abordar uma situação particular e desafiadora decorrente de processos de Regularização Fundiária Urbana (REURB) em Balneário Pinhal. Em diversas ocasiões, a regularização legal e registral de áreas informais, embora essencial para a segurança jurídica dos moradores, pode gerar impactos inesperados na esfera tributária, especialmente no que tange ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Constatou-se que em certas áreas de REURB, imóveis que historicamente continham mais de uma unidade habitacional ou comercial em um mesmo lote, e que eram individualmente reconhecidas e tributadas para fins de IPTU, foram objeto de unificação de matrículas no Registro de Imóveis e no Cadastro Imobiliário Municipal. Essa unificação, embora tecnicamente correta sob a ótica registral da REURB, resultou no lançamento de um único IPTU para toda a área unificada, cujo valor pode ser significativamente superior à soma dos IPTUs individualizados anteriormente pagos pelos diversos possuidores.

Essa alteração abrupta no lançamento do IPTU pode gerar um grande impacto financeiro e um sentimento de injustiça entre os moradores, muitos dos quais já se encontram em situação de vulnerabilidade social e econômica, muitas vezes sem a necessária compreensão do complexo funcionamento do sistema tributário brasileiro. Eles se veem diante de uma conta de imposto muito maior, sem terem alterado a sua situação fática de ocupação, e justo após um processo que visava trazer segurança e melhorias.

Diante deste panorama, esta Lei busca harmonizar os benefícios da REURB, como a segurança jurídica e a formalização, com os princípios da capacidade contributiva e da justiça fiscal, evitando que um processo de regularização resulte em ônus desproporcionais para a população mais vulnerável. Para isso, o Art. 2º propõe um regime excepcional para o IPTU de 2026, permitindo que os contribuintes afetados pela unificação do lançamento possam requerer o pagamento do IPTU de forma individualizada, tomando como base os valores e a separação cadastral referentes ao exercício de 2025. Este mecanismo visa mitigar o choque financeiro e proporcionar uma transição mais justa.

Adicionalmente, o Art. 3º desta proposta garante que os benefícios relativos ao desconto para pagamento à vista do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 2026.



Semeando o futuro.

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



estabelecidos na Lei Municipal nº 2.145/2025, sejam prorrogados até o dia 30 de abril de 2026. Esta prorrogação abrange todos os lançamentos de IPTU referentes ao exercício de 2026 que se enquadrem nos termos desta Lei, incluindo aqueles que forem individualizados em decorrência do Art. 2º.

Caso o contribuinte opte pelo pagamento parcelado, o desconto será igualmente prorrogado, permitindo que, se o pagamento integral for efetuado até a referida data, os valores já pagos sejam abatidos e o desconto aplicado sobre o saldo remanescente. Esta medida visa promover a equidade fiscal e incentivar a adimplência em um contexto de transição, oferecendo flexibilidade e reconhecimento à situação dos munícipes.

Por fim, o Art. 4º estabelece um prazo de 3 (três) anos, contados da data de publicação desta Lei, para que os possuidores das unidades imobiliárias em situação de REURB, que tenham optado pelo regime excepcional de pagamento individualizado do IPTU, nos termos do Art. 2º, procedam à sua regularização cadastral definitiva junto aos órgãos competentes. Este prazo foi concebido como uma transição benéfica, sem penalizar o contribuinte, para que os moradores busquem a individualização registral de suas propriedades, garantindo a manutenção do lançamento individualizado do IPTU a longo prazo. Ao mesmo tempo, permite que o Município organize seu cadastro imobiliário de forma permanente.

A presente proposta demonstra o compromisso do Poder Público Municipal com a promoção da justiça social e com a construção de uma relação de confiança com seus cidadãos, ao mesmo tempo em que avança na organização e atualização do cadastro imobiliário para uma gestão tributária mais eficiente e equitativa.

Diante dos motivos expostos, submetemos à apreciação desta egrégia Casa Legislativa o presente Projeto de Lei, solicitando sua aprovação e tramitação com o devido regime de urgência, com fulcro no Artigo 48 da Lei Orgânica do Município de Balneário Pinhal.

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 011, DE 29 DE JANEIRO DE 2026

DISPÕE SOBRE REGIME EXCEPCIONAL DE LANÇAMENTO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU) PARA IMÓVEIS EM ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB), PRORROGA BENEFÍCIOS DE DESCONTO PARA O EXERCÍCIO DE 2026 E ESTABELECE PRAZO PARA A REGULARIZAÇÃO CADASTRAL DEFINITIVA.

Art. 1º Esta Lei estabelece um regime excepcional para o lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) em áreas que foram objeto de Regularização Fundiária Urbana (REURB), onde a unificação de matrículas no Registro de Imóveis e no Cadastro Imobiliário Municipal resultou na cobrança de um único IPTU para propriedades que, comprovadamente, abrigavam mais de uma unidade imobiliária autônoma e eram individualmente tributadas antes da referida regularização.

Art. 2º Para o exercício fiscal de 2026, os contribuintes que se sentirem prejudicados pela unificação do lançamento do IPTU, na situação descrita no Art. 1º, poderão requerer ao órgão municipal competente, até o dia 30 de abril de 2026, o lançamento e o pagamento do IPTU de forma individualizada, tomando como base os valores e a separação cadastral referentes ao exercício de 2025.

§1º O requerimento de que trata o *caput* deverá ser instruído com a documentação comprobatória da existência das unidades imobiliárias autônomas e de seus respectivos lançamentos individualizados de IPTU no exercício de 2025, tais como comprovantes de pagamento, certidões ou outros documentos hábeis, a critério do órgão municipal competente.

§2º A decisão sobre o requerimento será proferida pelo órgão municipal competente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data do protocolo, e, uma vez deferido, o IPTU individualizado para o exercício de 2026 será emitido considerando a base de cálculo e a alíquota aplicáveis a cada unidade imobiliária, conforme os critérios do Código Tributário Municipal vigentes para o exercício de 2025.



Semeando o futuro.

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



§3º Os benefícios previstos no *caput* deste artigo aplicam-se exclusivamente ao lançamento do IPTU do exercício de 2026.

Art. 3º Os benefícios relativos ao desconto para pagamento à vista ou parcelado do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 2026, estabelecidos na Lei Municipal nº 2.145, de 16 de dezembro de 2025, ficam prorrogados para até 30 (trinta) dias após o deferimento do pedido para todos os lançamentos de IPTU referentes ao exercício de 2026 que se enquadrem nos termos desta Lei, inclusive para aqueles individualizados nos termos do Art. 2º.

Parágrafo Único. Para os contribuintes que já tenham efetuado o pagamento integral ou parcial do IPTU de 2026, caso haja deferimento do benefício previsto nesta lei, terão os valores já pagos abatidos do montante total devido, aplicando-se o desconto sobre o saldo remanescente.

Art. 4º Fica estabelecido o prazo de 3 (três) anos, contados da data de publicação desta Lei, para que os possuidores das unidades imobiliárias em situação de REURB que tenham optado pelo regime excepcional de pagamento individualizado do IPTU, nos termos do Art. 2º, procedam à sua regularização cadastral definitiva junto aos órgãos competentes.

§1º Por "regularização cadastral definitiva" entende-se a adequação da situação fática das unidades imobiliárias aos registros públicos e ao Cadastro Imobiliário Municipal, por meio de desmembramento, instituição de condomínio, ou qualquer outra forma que assegure a individualização registral e cadastral de cada unidade autônoma.

§2º Decorrido o prazo de 3 (três) anos estabelecido no *caput* deste artigo sem que o possuidor tenha promovido a regularização cadastral definitiva de sua unidade, o lançamento do IPTU será efetuado de forma unificada para a matrícula original, sem possibilidade de individualização, e serão aplicadas as penalidades e os acréscimos legais previstos no Código Tributário Municipal para a falta de atualização cadastral e licenciamento de construções.

Art. 5º O Poder Executivo Municipal poderá regulamentar, por decreto, os procedimentos para a aplicação desta Lei.



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



Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Balneário Pinhal/RS, 29 de janeiro de 2026.

Registre-se,
publique-se.


Luiz Cezar Danelli Furini

Prefeito Municipal do Balneário Pinhal



Semeando o futuro.

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