



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA

MENSAGEM JUSTIFICATIVA

REF: Projeto de Lei Complementar nº 01/2026

Sr. Presidente,
Srs. Vereadores,
Sras. Vereadoras,

Por meio desta, apresentamos a esta Ilustre Casa de Leis, o Projeto de Lei Complementar nº 02/2025, Altera e acresce dispositivos à Lei Complementar nº 02, de 23 de setembro de 2025.

O presente projeto, tem como objetivo principal, a implementação de uma forma justa de cálculo do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, oriundo dos processos de regularização fundiária.

Os dispositivos que pretendemos acrescentar, atendem a constantes reivindicações de proprietários de terras que buscam regularização fundiária junto ao Instituto de Terras do Estado de Mato Grosso – INTERMAT, e Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Com a aplicação destes dispositivos, haverá maior celeridade nos processos de avaliação e aplicação da alíquota de ITBI, evitando ainda longas e infrutíferas demandas judiciais para a discussão da base de cálculo.

Pontue-se que órgãos como o INTERMAT, conforme disposto na Lei Estadual nº 3.992, de 20 de setembro de 1997, e Decreto Estadual nº 294, de 07 de novembro de 2009, e INCRA, por meio da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, utilizam base e metodologias de avaliação próprias fato que faz com que os valores fiquem geralmente abaixo dos valores fixados pelo município.

Desta forma, a aplicação de metodologia própria de avaliação por parte do município, com preços superiores, acaba se tornando um fator de desestímulo à regularização fundiária.

Cumpramos destacar, que o projeto apresentado está alinhado com a jurisprudência no Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, vejamos:



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA

DIREITO TRIBUTÁRIO E ADMINISTRATIVO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. MANDADO DE SEGURANÇA. BASE DE CÁLCULO DO ITBI. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. VALOR FIXADO EM PROCEDIMENTO OFICIAL. LIMINAR MANTIDA. AGRAVO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu liminar em mandado de segurança impetrado para garantir a emissão de guia de recolhimento do ITBI com base no valor atribuído à transação imobiliária formalizada por título definitivo expedido pelo INTERMAT, no âmbito de processo de regularização fundiária.

A decisão agravada considerou presente a plausibilidade jurídica do direito alegado, diante da presunção de legitimidade do valor fixado por avaliação oficial estadual, e o perigo de dano decorrente da cláusula resolutiva do título dominial.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se a liminar concedida em mandado de segurança, para fins de cálculo do ITBI com base no valor atribuído pelo INTERMAT em processo de regularização fundiária, atende aos requisitos legais da tutela provisória, nos termos do art. 995, parágrafo único, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. O valor atribuído pelo INTERMAT decorre de avaliação administrativa oficial e goza de presunção de legitimidade, não se tratando de simples declaração unilateral do adquirente.

5. A transação ocorreu no âmbito de regularização fundiária promovida por ente estatal, afastando a aplicação de critérios de mercado para definição da base de cálculo do ITBI.

6. Precedentes do STJ reconhecem que, em alienações públicas e arrematações judiciais, o valor oficial estabelecido corresponde ao valor venal para fins de incidência do ITBI.

7. O entendimento vem sendo replicado por esta Corte nos casos de regularização fundiária oficial, sendo que eventual divergência quanto ao valor declarado deve ser apurada em procedimento administrativo específico.

8. Presente também o requisito da reversibilidade da medida, uma vez que eventual diferença poderá ser cobrada posteriormente, sem risco irreparável ao erário.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo de instrumento desprovido.

Tese de julgamento: **“A base de cálculo do ITBI, nos casos de aquisição de imóvel por regularização fundiária formalizada por órgão público estadual, corresponde ao valor fixado no procedimento administrativo, dotado de presunção de legitimidade, sendo inaplicável o valor venal estimado unilateralmente pelo Município, salvo mediante impugnação formal em processo administrativo fiscal.”**

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 150, I; CTN, art. 38; CPC, arts. 300, §3º, e 995, p.u.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1.941.345/SP, Rel. Min. Francisco Falcão, 2ª Turma, j. 15.05.2023; STJ, AREsp 1.542.296/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, 2ª Turma, j. 22.10.2019; STJ, AREsp 1.425.219/SP, Rel. Min. Francisco Falcão, 2ª Turma, j. 21.02.2019; TJMT, Apelação Cível e Remessa Necessária 1000287-81.2023.8.11.0090, Rel. Des. Mário Roberto Kono de Oliveira, 2ª Câmara de Direito Público e Coletivo, j. 27.03.2024; TJMT, Agravo de Instrumento 1011115-47.2025.8.11.0000, Rel. Des. Deodete Cruz Junior, 2ª Câmara de Direito Público e Coletivo, j. 27.06.2025.

(N.U 1033405-56.2025.8.11.0000, CÂMARAS ISOLADAS CÍVEIS DE DIREITO PÚBLICO, VANDYMARA GALVAO RAMOS PAIVA ZANOLO, Terceira Câmara de Direito Público e Coletivo, Julgado em 11/11/2025, Publicado no DJE 15/11/2025)

Considerando que o entendimento jurisprudencial não cria normas, há divergências de



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA

interpretações acerca da base de cálculo a ser aplicada em casos de regularização fundiária. Como nossa região tem passado por uma série de regularizações que podem impactar de forma direta no crescimento de nossa cidade, já que a incidência de impostos maiores que outras regiões não incentivariam a instalação de novas empresas em nossa cidade, busca-se a presente autorização legislativa para incentivar os produtores de nossa região e outros cidadãos que pretendem realizar a regularização de suas áreas, todavia, encontram óbice nos custos para tal.

É dizer que não estamos tratando aqui da chamada renúncia de receita, mas sim a regularização do sistema de tributação de acordo com entendimentos mais recentes do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso (TJ/MT) e Superior Tribunal de Justiça (STJ), a fim de se evitar que futuramente o Município sofra com ações de reparações e devolução de valores, diante da cobrança irregular de impostos.

O assunto foi tratado junto com membros da equipe técnica, destacando a participação da Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento, departamento de tributos, contabilidade, gabinete do prefeito municipal, da Procuradoria Geral do Município e seus membros.

A seu turno, a alteração no § 3º do Art. 410, da Lei Complementar nº 02, de 23 de setembro de 2025, mantém o parcelamento de débitos tributários de empresas em recuperações judiciais em parâmetros aceitáveis. O texto original prevê que o prazo de parcelamento não poderá ser **inferior** ao concedido pela legislação federal específica, contudo, a Lei Federal nº 10.552, de 19 de julho de 2002, já prevê prazos que chegam a até 120 meses, desta forma propomos que o parcelamento municipal nesses casos não poderá ser fixado em patamares superiores.

Diante da urgência e da relevância do tema para o desenvolvimento socioeconômico e ambiental das famílias rurais de Alto Araguaia, confiamos na análise e consequente aprovação deste Projeto de Lei por parte dos nobres vereadores, ao tempo em que solicito que a concessão de **regime de urgência especial**.

Alto Araguaia - MT, 19 de janeiro de 2026.

JACSON MARLON NIEDERMEIER
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01, DE 19 DE JANEIRO DE 2026

Altera e acresce dispositivos à Lei Complementar nº 02, de 23 de setembro de 2025.

A CÂMARA MUNICIPAL de Alto Araguaia, tendo em vista o que dispõe o Art. 36 da Lei Orgânica Municipal, aprova e o PREFEITO MUNICIPAL, sanciona a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º O Art. 127, da Lei Complementar nº 02, de 23 de setembro de 2025, passa a vigorar com seu § 4º acrescido do inciso V, e, acrescido dos §§ 6º e 7º, com a seguinte redação:

“Art. 127 (...)

(...)

§ 4º (...)

(...)

V – o valor estabelecido em processos de regularização fundiária, realizados por órgãos da administração pública municipal, estadual e federal, com prévia ratificação por parte do Secretário Municipal de Finanças e Planejamento.

(...)

§ 6º Nas regularizações fundiárias onerosas realizada por órgãos da administração pública municipal, estadual ou federal, a base de cálculo incidirá sobre o valor do respectivo negócio jurídico, devendo ser ratificado pelo Secretário Municipal de Finanças e Planejamento, nas formas constantes no inciso V, deste artigo.

§ 7º Na hipótese de que trata o § 6º, o contribuinte deverá apresentar o laudo de avaliação oficial, bem como o contrato ou documento equivalente firmado junto ao órgão público responsável pela regularização.”

Art. 2º O § 3º, do Art. 410, da Lei Complementar nº 02, de 23 de setembro de 2025, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 410 (...)

(...)

§ 3º A inexistência da lei específica a que se refere o §2º deste artigo importa na aplicação das leis gerais de parcelamento do Município de ALTO ARAGUAIA - MT ao devedor em recuperação judicial, não podendo, neste caso, ser o prazo de parcelamento superior ao concedido pela lei federal específica.”

Art. 3º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Alto Araguaia - MT, 19 de janeiro de 2026.

JACSON MARLON NIEDERMEIER
Prefeito Municipal