

CNPJ: 03.984.483/0001-02

CÂMARA MUNICIPAL DE
TEIXEIRA DE FREITAS
RECEBIDO
EM 01/09/26
Marcia

PROJETO DE LEI DO LEGISLATIVO Nº 86 /2026.

Em 01 de Setembro de 2026.

**“Dispõe sobre a concessão de descontos no
Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU aos
imóveis localizados em vias públicas que
apresentem deficiência ou ausência de
infraestrutura, serviços públicos essenciais,
manutenção urbana e conservação, e dá outras
providências.**



O PREFEITO MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS, ESTADO DA BAHIA, faço
saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica instituído, no âmbito do Município de Teixeira de Freitas, Estado da Bahia, o Programa de Desconto do IPTU por Deficiência de Infraestrutura e Serviços Públicos Urbanos, destinado aos imóveis situados em vias públicas que apresentem condições inadequadas de infraestrutura urbana, conservação, manutenção ou prestação de serviços públicos essenciais.

Parágrafo único.

O benefício previsto nesta Lei será concedido mediante avaliação técnica das condições da via pública em que estiver localizado o imóvel, observados os critérios, percentuais e procedimentos estabelecidos nesta Lei.



CNPJ: 03.984.483/0001-02

X – existência de obstáculos, entulhos, resíduos ou acúmulo de materiais em áreas públicas que comprometam significativamente a utilização da via ou a segurança dos moradores;

XI – deficiência grave na manutenção de áreas públicas diretamente vinculadas à via;

XII – ausência ou precariedade de sinalização viária essencial, quando sua inexistência decorrer de responsabilidade do Poder Público;

XIII – deficiência de acesso ou mobilidade ocasionada diretamente pela precariedade da infraestrutura pública;

XIV – ausência ou deficiência de outros serviços públicos urbanos essenciais cuja responsabilidade seja do Município ou de órgão público competente; e

XV – outras situações de natureza semelhante que, mediante avaliação técnica, demonstrem condição inadequada ou insuficiente da infraestrutura ou dos serviços públicos urbanos da via.

DOS PERCENTUAIS DE DESCONTO

Art. 4º O desconto no IPTU será concedido de acordo com a gravidade, extensão, quantidade e duração das deficiências constatadas na via pública, observados os seguintes percentuais:

I – desconto de 30% (trinta por cento): quando constatada pelo menos uma deficiência relevante de infraestrutura ou serviço público urbano que prejudique parcialmente as condições de utilização, segurança, conservação ou qualidade de vida dos moradores;

II – desconto de 50% (cinquenta por cento): quando constatadas duas ou mais deficiências relevantes de infraestrutura ou serviços públicos urbanos, ou quando uma



CNPJ: 03.984.483/0001-02

única deficiência apresentar caráter grave e persistente;

III – desconto de 75% (setenta e cinco por cento): quando constatadas três ou mais deficiências relevantes, ou quando houver deficiência grave em serviços considerados essenciais à habitabilidade e à mobilidade urbana;

IV – desconto de 90% (noventa por cento): quando constatada situação excepcional de grave precariedade da via pública, caracterizada pela combinação de quatro ou mais deficiências relevantes, ou pela ausência simultânea de serviços e infraestrutura públicos essenciais, de forma a comprometer severamente as condições de moradia, circulação, segurança ou salubridade dos imóveis atingidos.

§ 1º

A classificação prevista neste artigo deverá considerar não apenas a quantidade de deficiências existentes, mas também sua gravidade, duração, extensão, frequência e impacto sobre os moradores e imóveis da via pública.

§ 2º

O percentual de desconto não será cumulativo, aplicando-se ao imóvel apenas o maior percentual correspondente à situação constatada, salvo disposição mais benéfica prevista em regulamentação específica.

§ 3º

Para fins de aplicação do percentual de desconto, serão consideradas especialmente graves as situações que envolvam:

I – ausência prolongada de pavimentação ou condições de circulação severamente prejudicadas;

II – existência de buracos ou deterioração da via que comprometa a circulação de



CNPJ: 03.984.483/0001-02

veículos, pedestres ou serviços essenciais;

III – ausência ou grave deficiência de iluminação pública em trecho habitado;

IV – ausência de infraestrutura de esgotamento sanitário quando tecnicamente exigível;

V – alagamentos ou problemas graves de drenagem recorrentes;

VI – condições de sujeira, mato, entulho ou falta de limpeza que comprometam a saúde, segurança ou circulação dos moradores; e

VII – combinação de duas ou mais das condições descritas nos incisos anteriores.

DA AVALIAÇÃO DAS VIAS PÚBLICAS

Art. 5º. A constatação das condições previstas nesta Lei será realizada pelo setor competente da Administração Tributária Municipal, preferencialmente vinculado à Secretaria Municipal de Finanças, ou outro órgão municipal que venha a ser formalmente designado pelo Poder Executivo.

§ 1º

O setor responsável poderá solicitar apoio técnico das secretarias, departamentos ou órgãos municipais responsáveis por:

I – obras e infraestrutura;

II – serviços urbanos;

III – iluminação pública;

IV – saneamento;

CNPJ: 03.984.483/0001-02

V – limpeza pública;

VI – meio ambiente;

VII – mobilidade e trânsito;

VIII – defesa civil; e

IX – outros setores técnicos que possam contribuir para a avaliação da situação da via pública.

§ 2º

A avaliação deverá ser realizada mediante vistoria técnica, registro fotográfico, informações cadastrais e demais elementos necessários à comprovação das condições encontradas.

§ 3º

Sempre que possível, a vistoria deverá indicar:

I – o nome da via pública;

II – bairro;

III – trecho avaliado;

IV – data da vistoria;

V – condições de pavimentação;

VI – condições de iluminação;

VII – condições de limpeza e capina;



CNPJ: 03.984.483/0001-02

VIII – existência ou ausência de rede de esgotamento sanitário;

IX – condições de drenagem;

X – existência de buracos, erosões, alagamentos ou outras deficiências;

XI – tempo estimado de permanência da irregularidade, quando possível; e

XII – percentual de desconto correspondente à situação constatada.

DO BENEFÍCIO PARA OS IMÓVEIS DA VIA

Art. 6º. Constatada a deficiência da infraestrutura ou dos serviços públicos de determinada via, o desconto será aplicado a todos os imóveis regularmente cadastrados no Município que estejam diretamente localizados no trecho da via pública afetado, desde que preenchidos os requisitos desta Lei.

§ 1º

O benefício não ficará condicionado à apresentação de requerimento individual por cada proprietário ou possuidor quando a Administração Municipal já tiver constatado oficialmente a situação da via.

§ 2º

A constatação de deficiência em determinada via deverá produzir efeitos de maneira isonômica para os imóveis que estejam sujeitos às mesmas condições objetivamente verificadas.



CNPJ: 03.984.483/0001-02

§ 3º

O Poder Executivo deverá disponibilizar, sempre que possível, consulta pública contendo as vias avaliadas, o percentual de desconto concedido e o período de validade do benefício.

DO REQUERIMENTO DO CONTRIBUINTE

Art. 7º. O proprietário, possuidor ou responsável pelo imóvel poderá requerer a realização de vistoria técnica quando entender que a via pública onde está localizado seu imóvel apresenta uma ou mais das condições previstas nesta Lei.

§ 1º

O requerimento poderá ser apresentado:

- I – presencialmente, perante o setor responsável;
- II – por meio eletrônico disponibilizado pelo Município;
- III – por meio da Ouvidoria Municipal;
- IV – pelos canais oficiais de atendimento ao contribuinte; ou
- V – por outro meio definido pelo Poder Executivo.

§ 2º

O requerimento deverá conter, sempre que possível:

- I – identificação do imóvel;
- II – endereço completo;



CNPJ: 03.984.483/0001-02

III – nome do proprietário ou possuidor;

IV – descrição das condições existentes na via; e

V – fotografias ou outros documentos que possam auxiliar na análise.

§ 3º

O requerimento apresentado por um único morador poderá ensejar vistoria de toda a via ou trecho afetado, não sendo necessária a apresentação de requerimentos individuais pelos demais moradores.

DA PERIODICIDADE DA AVALIAÇÃO

Art. 8º. As vias públicas beneficiadas por esta Lei deverão ser reavaliadas periodicamente pelo setor competente da Administração Municipal, preferencialmente antes do lançamento anual do IPTU.

§ 1º

A reavaliação deverá verificar se as condições que deram origem ao benefício permanecem existentes.

§ 2º

Caso as deficiências tenham sido solucionadas, total ou parcialmente, o percentual de desconto poderá ser reduzido ou cessado para o exercício seguinte, mediante nova avaliação técnica.

§ 3º

Caso a situação da via tenha se agravado, poderá ser concedido percentual superior, observados os critérios desta Lei.

CNPJ: 03.984.483/0001-02

DA DURAÇÃO DO DESCONTO

Art. 9º. O desconto será concedido pelo período correspondente ao exercício fiscal para o qual foi realizada a avaliação, podendo ser renovado enquanto permanecerem as condições que justificaram sua concessão.

§ 1º

A manutenção do desconto dependerá da permanência da situação que lhe deu origem.

§ 2º

A Administração Municipal poderá realizar nova vistoria a qualquer tempo quando houver informações de que as condições da via tenham sido modificadas.

§ 3º

A execução de obras ou serviços públicos que solucionem as deficiências deverá ser registrada no procedimento administrativo correspondente.

DA CONCESSÃO DE OFÍCIO

Art. 10. Sempre que a Administração Municipal possuir informações suficientes para identificar a deficiência da via pública, o benefício poderá ser concedido de ofício, independentemente de requerimento do contribuinte.



CNPJ: 03.984.483/0001-02

Parágrafo único.

A concessão de ofício deverá ser priorizada para situações que envolvam deficiência grave de infraestrutura, ausência prolongada de serviços públicos essenciais ou situações que atinjam número significativo de imóveis.

DA REVISÃO E DO RECURSO

Art. 11. O contribuinte que discordar da avaliação realizada ou do percentual de desconto concedido poderá apresentar pedido de revisão ao setor competente da Administração Municipal.

§ 1º

O pedido de revisão deverá indicar os motivos da discordância e poderá ser acompanhado de fotografias, documentos, vídeos ou outros elementos comprobatórios.

§ 2º

Sendo necessário, poderá ser realizada nova vistoria no local.

§ 3º

Da decisão administrativa caberá recurso na forma estabelecida pela legislação tributária municipal e pelo regulamento desta Lei.

DA RESPONSABILIDADE PELA AVALIAÇÃO

Art. 12. A concessão do desconto previsto nesta Lei ficará condicionada à existência de laudo, relatório ou parecer técnico emitido pelo setor competente da Administração

CNPJ: 03.984.483/0001-02

Municipal, não sendo suficiente, isoladamente, a alegação do contribuinte quanto às condições da via.

Parágrafo único.

O procedimento de avaliação deverá observar critérios objetivos, impessoais, uniformes e transparentes, evitando tratamento desigual entre imóveis submetidos às mesmas condições.

DAS EXCEÇÕES

Art. 13. Não será concedido o desconto quando a deficiência alegada:

- I – decorrer exclusivamente de responsabilidade do proprietário ou possuidor do imóvel;
- II – estiver localizada exclusivamente dentro do imóvel particular;
- III – decorrer de obra particular irregular;
- IV – resultar de intervenção realizada pelo próprio proprietário ou terceiros sem autorização;
- V – for meramente temporária e decorrer de obra ou serviço público regularmente programado, salvo quando o prazo de execução ultrapassar período considerado razoável pela Administração; ou
- VI – não puder ser tecnicamente comprovada.

DA TRANSPARÊNCIA

Art. 14. O Poder Executivo deverá manter registro atualizado das vias públicas avaliadas para fins desta Lei.

CNPJ: 03.984.483/0001-02

§ 1º

O registro deverá conter, sempre que possível:

I – nome da via;

II – bairro;

III – condições encontradas;

IV – percentual de desconto concedido;

V – data da vistoria;

VI – prazo de validade do benefício; e

VII – informação sobre eventual execução de obra ou serviço destinado à solução do problema.

§ 2º

As informações deverão ser disponibilizadas em meio eletrônico, observadas as normas de transparência e proteção de dados pessoais.

DA REGULAMENTAÇÃO

Art. 15. O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de sua publicação.



CNPJ: 03.984.483/0001-02

§ 1º

A regulamentação estabelecerá os procedimentos administrativos, formulários, critérios técnicos complementares, metodologia de vistoria, prazos, documentos e demais procedimentos necessários à execução desta Lei.

§ 2º

A regulamentação não poderá restringir os percentuais de desconto ou os direitos estabelecidos nesta Lei.

DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA

Art. 16. A implementação dos descontos previstos nesta Lei observará a legislação orçamentária e financeira vigente, especialmente as normas relativas à concessão ou ampliação de benefícios de natureza tributária que impliquem renúncia de receita.

Parágrafo único.

O Poder Executivo deverá elaborar, quando exigível, a estimativa do impacto orçamentário-financeiro decorrente da aplicação desta Lei, bem como adotar as medidas previstas na legislação fiscal aplicável.

DA ALTERAÇÃO DA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA MUNICIPAL

Art. 17. Fica o Poder Executivo autorizado a promover as adequações necessárias no sistema de lançamento, arrecadação e cadastro imobiliário municipal para permitir a aplicação automática dos descontos previstos nesta Lei.

CNPJ: 03.984.483/0001-02

Parágrafo único.

A aplicação do desconto deverá ser registrada no cadastro fiscal do imóvel, de forma a permitir sua identificação, fiscalização e renovação quando preenchidos os requisitos legais.

DA VIGÊNCIA

Art. 18. Os benefícios previstos nesta Lei serão aplicados aos lançamentos do IPTU realizados a partir do exercício financeiro subsequente ao de sua entrada em vigor, observadas as exigências da legislação orçamentária e tributária.

Parágrafo único.

A Administração Municipal poderá realizar, no exercício anterior ao da aplicação dos benefícios, o levantamento e cadastramento das vias públicas que apresentem as condições previstas nesta Lei.

Art. 19. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,
Senhoras Vereadoras,
Senhores Vereadores,

Submeto à apreciação desta Casa Legislativa o presente Projeto de Lei, que tem por objetivo instituir no Município de Teixeira de Freitas mecanismo de redução do Imposto

CNPJ: 03.984.483/0001-02

Predial e Territorial Urbano – IPTU para os imóveis localizados em vias públicas que apresentem condições inadequadas de infraestrutura urbana, conservação e prestação de serviços públicos essenciais.

O IPTU constitui importante instrumento de arrecadação municipal e deve contribuir para o desenvolvimento e a melhoria da cidade. A própria Prefeitura de Teixeira de Freitas informa que os recursos provenientes do imposto auxiliam na manutenção de serviços como infraestrutura e manutenção das ruas.

Entretanto, é necessário reconhecer que existem situações em que moradores são obrigados a conviver durante longos períodos com problemas que interferem diretamente na qualidade de vida, segurança, mobilidade e valorização de seus imóveis.

São exemplos dessas situações as vias que permanecem durante longo período com buracos, pavimentação deteriorada, ausência de calçamento, falta de iluminação pública, ausência de rede de esgotamento sanitário, falta de drenagem, mato excessivo, ausência de capina, falta de limpeza e outras deficiências de responsabilidade do Poder Público.

O presente projeto busca estabelecer um mecanismo objetivo e transparente para reconhecer essa realidade.

A proposta não pretende estimular a inadimplência tributária. Ao contrário, pretende estabelecer uma forma de justiça fiscal, fazendo com que o valor do IPTU possa levar em consideração as condições concretas de infraestrutura e serviços públicos existentes na região onde está localizado o imóvel.

O projeto estabelece quatro níveis de desconto: 30%, 50%, 75% e até 90%, de acordo com a gravidade e a extensão das deficiências constatadas.

CNPJ: 03.984.483/0001-02

A proposta também estabelece que a avaliação não será feita de maneira subjetiva ou baseada apenas na reclamação individual do contribuinte. A situação deverá ser tecnicamente verificada pelo setor competente da própria Administração Municipal, preferencialmente vinculado à estrutura tributária da Secretaria Municipal de Finanças, podendo contar com apoio dos setores responsáveis por obras, serviços urbanos, iluminação, saneamento, limpeza e demais áreas relacionadas.

Essa sistemática é especialmente importante porque a Secretaria Municipal de Finanças já possui atribuições relacionadas à gestão fiscal e tributária do Município e aos serviços relativos ao IPTU.

Outro aspecto relevante é que, uma vez constatada a deficiência de determinada via, o benefício deverá alcançar os imóveis que estejam efetivamente submetidos à mesma situação, evitando que somente o cidadão que tenha conhecimento ou disponibilidade para protocolar um pedido seja beneficiado.

O projeto também prevê que o desconto poderá ser concedido de ofício, garantindo maior eficiência administrativa e igualdade entre os contribuintes.

A proposta encontra fundamento na competência constitucional dos Municípios para instituir e disciplinar o IPTU, previsto no art. 156, inciso I, da Constituição Federal.

Também se mostra compatível com a legislação tributária nacional, desde que observados os requisitos legais para concessão de benefício tributário, especialmente a necessidade de lei específica e as exigências relativas à renúncia de receita. O Código Tributário Nacional estabelece que benefícios dessa natureza devem decorrer de lei que especifique suas condições e requisitos.

Do mesmo modo, deverá ser observado o art. 14 da Lei Complementar nº 101/2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal, que estabelece exigências para a concessão ou



CNPJ: 03.984.483/0001-02

ampliação de benefício tributário que implique renúncia de receita, inclusive quanto à estimativa do impacto orçamentário-financeiro.

Portanto, o presente Projeto de Lei busca estabelecer uma política pública de justiça tributária, responsabilidade administrativa e melhoria da qualidade urbana, permitindo que o Município reconheça, também no âmbito fiscal, situações em que a população permanece submetida a condições inadequadas de infraestrutura e serviços públicos.

É importante destacar que o objetivo não é penalizar a Administração Pública, tampouco retirar do Município a responsabilidade de realizar as obras e serviços necessários.

Ao contrário, a proposta pretende criar um incentivo adicional para que as deficiências sejam identificadas, registradas, divulgadas e solucionadas, estabelecendo-se, inclusive, que o benefício poderá ser reduzido ou cessado quando a situação da via for efetivamente regularizada.

Dessa maneira, o projeto estabelece uma relação mais direta entre tributação, infraestrutura urbana, qualidade de vida e prestação dos serviços públicos, fortalecendo os princípios da isonomia, razoabilidade, transparência e justiça fiscal.

Diante da relevância da matéria para os moradores de Teixeira de Freitas, solicito o apoio dos nobres pares para a aprovação do presente Projeto de Lei.

Plenário Francistônio Alves Pinto, 01 de Setembro de 2026.



João Alves de Alcântara Filho
Vereador