



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

Projeto de Lei nº /2026

Autoriza o Poder Executivo a celebrar termo de transação tributária para a extinção de créditos relacionados ao empreendimento "Condomínio One Atlântida Houses" e dá outras providências.

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a celebrar termo de transação tributária, nos termos do artigo 171 da Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), com a L3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., representada neste ato pela COMISSÃO DE REPRESENTANTES DOS ADQUIRENTES DO CONDOMÍNIO ONE ATLÂNTIDA HOUSES, visando à extinção dos créditos tributários e não tributários inscritos em dívida ativa, objeto das **Execuções Fiscais nº 5001097-94.2016.8.21.0141 e nº 5000665-12.2015.8.21.0141**, e demais débitos correlatos vinculados à incorporação do referido empreendimento.

Art. 2º A transação de que trata o artigo 1º desta Lei deverá observar as seguintes condições essenciais, a serem formalizadas no respectivo termo:

I - Aplicação do regime de incentivo fiscal previsto na Lei Municipal nº 499/2002, com as alterações da Lei nº 1.906/2016, para a redução de multas e juros incidentes sobre o valor principal dos débitos, consolidando-se o montante devido em **R\$ 6.916.153,34 (seis milhões, novecentos e dezesseis mil, cento e cinquenta e três reais e trinta e quatro centavos)**, sujeito à atualização monetária;

II - Pagamento do valor consolidado em parcela única, com vencimento em 36 (trinta e seis) meses contados da data de expedição do "Habite-se" geral e final do empreendimento;

III - Incidência, durante o período de carência de que trata o inciso II, de correção monetária pelo índice oficial adotado pelo Município para a atualização de seus créditos tributários, sem a incidência de novos juros moratórios ou multas, enquanto adimplidas as obrigações da transação;

IV - Exigência de garantia real, consubstanciada na constituição de hipoteca em primeiro grau em favor do Município de Xangri-Lá sobre, no mínimo, 10 (dez) unidades imobiliárias do empreendimento, livres e desembaraçadas, cujo valor de avaliação conjunto seja compatível com o montante do débito transacionado devendo ser obrigatoriamente formalizada mediante escritura pública.

V - Suspensão da exigibilidade dos créditos tributários abrangidos pela transação, a partir da assinatura do respectivo termo, nos termos do artigo 151, inciso VI,



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

Projeto de Lei nº /2026

do Código Tributário Nacional, com a consequente expedição de Certidão Positiva com Efeitos de Negativa (CPDEN) em favor do empreendimento, para fins de regularização administrativa e urbanística.

Art. 3º A celebração do termo de transação importará na confissão irrevogável e irretratável dos débitos por parte do devedor e na sua expressa renúncia a qualquer direito de ação, impugnação ou recurso administrativo ou judicial que tenha por objeto os créditos incluídos na transação.

Art. 4º O descumprimento de quaisquer das cláusulas do termo de transação, em especial a falta de pagamento da parcela única no vencimento estipulado, implicará na rescisão imediata do acordo e acarretará, independentemente de notificação prévia:

I - O restabelecimento integral do débito original, com todos os seus acréscimos legais (juros, multas e correção monetária), descontando-se eventuais valores que tenham sido pagos;

II - A imediata exigibilidade do saldo devedor e o prosseguimento dos atos de cobrança nas execuções fiscais correspondentes, que terão seu curso retomado;

III - A execução das garantias oferecidas, na forma da legislação aplicável.

Art. 5º Com o cumprimento integral das obrigações previstas no termo de transação, notadamente o pagamento do valor consolidado, o Poder Executivo declarará a extinção dos créditos tributários, nos termos do artigo 156, inciso III, do Código Tributário Nacional, outorgando quitação plena, geral e irrevogável quanto aos débitos objeto do acordo, incluindo principal, multas, juros, custas processuais suportadas pelo ente municipal e honorários de seus procuradores relativos aos processos abrangidos.

Art. 6º Fica o Poder Executivo autorizado a regulamentar, por meio de decreto, os procedimentos administrativos necessários ao fiel cumprimento desta Lei.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

Projeto de Lei nº /2026

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhores Vereadores!

Apresento para apreciação o presente Projeto de Lei que **“Autoriza o Poder Executivo a celebrar termo de transação tributária para a extinção de créditos relacionados ao empreendimento "Condomínio One Atlântida Houses" e dá outras providências.”**

Submetemos à elevada e criteriosa apreciação desta Egrégia Casa Legislativa o presente Projeto de Lei, cujo escopo precípua é autorizar o Poder Executivo Municipal a celebrar um termo de transação tributária, em caráter manifestamente excepcional e específico. O objetivo é a resolução de um intrincado e multifacetado passivo fiscal e urbanístico, intrinsecamente atrelado ao empreendimento imobiliário denominado "Condomínio One Atlântida Houses". As pendências que envolvem tal empreendimento se arrastam por longos anos, gerando um impasse significativo que obstaculiza o desenvolvimento urbano ordenado, compromete a arrecadação municipal e afeta sobremaneira os direitos de dezenas de adquirentes de boa-fé, que se viram imersos em um cenário de insegurança e prejuízo. A proposição legislativa em tela visa, portanto, conferir a necessária segurança jurídica a uma solução negociada, que, após detida análise das circunstâncias, afigura-se como a única via faticamente viável para a superação de um problema de notória envergadura social e econômica para o nosso Município.

A matéria versada neste projeto encontra seu fundamento basilar no artigo 171 do Código Tributário Nacional (Lei Federal nº 5.172/1966), o qual, de forma textual e inequívoca, faculta à lei autorizar a celebração de transação entre o sujeito ativo e o sujeito passivo da obrigação tributária. Tal instituto jurídico, que se concretiza mediante concessões mútuas, tem como finalidade primordial por fim a litígios e, conseqüentemente, extinguir o crédito tributário. Trata-se de um instrumento jurídico de grande relevância que, embora previsto há décadas na legislação federal, vem ganhando crescente proeminência como uma ferramenta moderna, racional e eficiente de gestão fiscal. Ele permite que o Poder Público e os contribuintes encontrem soluções consensuais para controvérsias tributárias, em especial aquelas de recuperação difícil ou improvável por meio dos mecanismos tradicionais de cobrança coercitiva. A presente iniciativa legislativa é, por conseguinte, um reflexo direto da busca por uma administração pública mais eficiente, pragmática e orientada à resolução de conflitos, em plena e irrestrita consonância com os princípios constitucionais da eficiência, razoabilidade e do interesse público, que devem reger a atuação do Estado em todas as suas esferas.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

Projeto de Lei nº /2026

O contexto fático que impulsiona esta proposição é de manifesta e notória complexidade. O empreendimento "Condomínio One Atlântida Houses", estrategicamente localizado na Avenida Jaçanã nº 1100, foi originalmente projetado para a edificação de 160 unidades residenciais de alto padrão. Contudo, a execução do projeto foi abruptamente interrompida em estágio inicial, em virtude do grave inadimplemento contratual e do posterior e completo abandono da obra pela incorporadora originária. Essa situação de abandono não apenas frustrou a legítima expectativa dos adquirentes das unidades, que investiram seus recursos na aquisição de um imóvel, mas também gerou um expressivo e crescente passivo tributário para com o Município de Xangri-Lá. Em decorrência direto do descumprimento de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) firmado com o poder público e de outras obrigações fiscais e tributárias associadas à incorporação, o débito foi regularmente inscrito em dívida ativa, o que culminou na propositura das **execuções fiscais de nº 5001097-94.2016.8.21.0141 e nº 5000665-12.2015.8.21.0141**. O montante consolidado dessas execuções, atualizado para a presente data de 11 de fevereiro de 2026, atinge a vultosa cifra de **R\$ 14.293.153,98 (quatorze milhões, duzentos e noventa e três mil, cento e cinquenta e três reais e quarenta e oito centavos)**, valor este composto por principal, correção monetária, juros, multas e honorários advocatícios sucumbenciais.

A persistência desse débito, cuja cobrança pelos meios executivos tradicionais se mostra de baixíssima probabilidade de êxito, dadas as circunstâncias fáticas do abandono pela incorporadora original e sua aparente insolvência, criou um paralisante círculo vicioso. Com o trânsito em julgado da ação de destituição da incorporadora, **processada sob o nº 5001054-55.2019.8.21.0141**, a coletividade dos adquirentes, devidamente organizada sob a forma de uma Comissão de Representantes, foi judicialmente investida na administração do empreendimento. Assumiram, assim, a hercúlea e louvável tarefa de retomar o processo construtivo e regularizar a situação jurídica e fiscal do condomínio. Contudo, a existência do referido e vultoso débito fiscal se ergue como um obstáculo intransponível, impedindo a emissão da Certidão Positiva com Efeitos de Negativa (CPDEN), documento absolutamente indispensável para a aprovação de projetos arquitetônicos revisados, a obtenção de licenças de obra e, ao final do processo, a expedição dos respectivos alvarás de "Habite-se". Sem a regularidade fiscal, a obra não pode prosseguir de forma legal; e sem a conclusão e a subsequente comercialização das unidades remanescentes, os adquirentes não dispõem dos meios financeiros para quitar o débito.

É precisamente diante deste impasse, que ameaça perpetuar um estado de degradação urbana e prejuízo contínuo, que a transação tributária se apresenta como a solução mais equilibrada e consentânea com o interesse público. A alternativa, qual seja, a insistência na cobrança judicial integral contra uma massa de adquirentes que não deu causa direta à dívida original, resultaria, com altíssimo grau de probabilidade, na perpetuação indefinida do litígio, na manutenção de um esqueleto de obra inacabada em área nobre do Município, com todas as suas externalidades negativas, e na frustração definitiva e completa da arrecadação. A solução negociada, por outro lado, viabiliza a retomada imediata do



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

Projeto de Lei nº /2026

desenvolvimento urbanístico, resolve um grave passivo social que aflige dezenas de famílias, e, de maneira fundamental, assegura o ingresso de receitas nos cofres municipais, tanto pelo pagamento do débito transacionado quanto pela futura e perene arrecadação de IPTU, ITBI e ISS decorrente da conclusão, ocupação e comercialização das unidades do condomínio.

A proposta de transação, cujas bases foram diligentemente estabelecidas em minuta de acordo celebrada entre a Procuradoria-Geral do Município e a Comissão de Representantes dos adquirentes, prevê a aplicação da Lei Municipal nº 499/2002, com as alterações promovidas pela Lei nº 1.906/2016. Essa legislação institui um regime de incentivo fiscal que contempla a redução de 90% (noventa por cento) das multas e juros incidentes sobre créditos em dívida ativa. Com a aplicação deste benefício, conforme simulação atualizada, a dívida seria consolidada no montante de **R\$ 6.916.153,34 (seis milhões, novecentos e dezesseis mil, cento e cinquenta e três reais e trinta e quatro centavos)**. A condição central para a viabilidade do acordo, e que justifica a necessidade da presente autorização legislativa específica dada a sua excepcionalidade, é a estipulação de um prazo de carência para o pagamento deste valor em parcela única, fixado em 36 (trinta e seis) meses a contar da expedição do "Habite-se" geral do empreendimento. Tal condição não representa uma renúncia de receita injustificada, mas sim uma premissa lógica e indispensável para o adimplemento da obrigação, uma vez que a capacidade de pagamento dos novos responsáveis pela obra depende intrinsecamente da geração de receita proveniente da regularização e comercialização das unidades que comporão o estoque do condomínio. Como garantia robusta para o cumprimento da obrigação, a Comissão de Representantes se compromete a oferecer 10 (dez) unidades de estoque do empreendimento, sobre as quais será constituída hipoteca de primeiro grau em favor do Município, perfazendo um valor de garantia estimado em R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais).

A celebração do termo de transação permitirá a imediata suspensão da exigibilidade dos créditos tributários, nos exatos termos do inciso VI do artigo 151 do Código Tributário Nacional. Este ato viabilizará a expedição da Certidão Positiva com Efeitos de Negativa (CPDEN) e, consequentemente, destravar todo o fluxo administrativo necessário à conclusão da obra. A necessidade de uma lei autorizativa específica, em vez de se apoiar unicamente em normas gerais de transação, decorre da magnitude do crédito envolvido, da singularidade das condições pactuadas — notadamente o termo inicial do prazo de pagamento atrelado a um evento futuro e incerto (a expedição do Habite-se) — e da imperiosa necessidade de conferir máxima transparência e legitimidade democrática a um ato administrativo de tamanha relevância para as finanças e o planejamento urbano municipal. A autorização desta Casa Legislativa robustece a segurança jurídica do ato, alinhando a atuação do Poder Executivo ao escrutínio e à chancela dos representantes do povo, em conformidade com o princípio da legalidade estrita e as mais recomendáveis práticas de governança fiscal.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

Projeto de Lei nº /2026

A aprovação deste Projeto de Lei não é apenas um ato de gestão fiscal; é uma decisão estratégica em prol do desenvolvimento sustentável de Xangri-Lá. É optar pela solução em detrimento do litígio, pela arrecadação possível em detrimento do crédito irrecuperável, e pelo progresso urbano em detrimento da estagnação e da degradação. É, em suma, atender ao princípio da eficiência, que deve nortear a Administração Pública em todos os seus atos, buscando o melhor resultado possível para a coletividade com os meios disponíveis.

Pelo exposto, e convictos do elevado e inquestionável interesse público que permeia a matéria, conclamamos os nobres Pares a aprovarem o presente Projeto de Lei, dotando o Município de Xangri-Lá do instrumento legal necessário para transformar um complexo problema em uma solução concreta, benéfica para o erário e para toda a comunidade.

Xangri-Lá, 18 de fevereiro de 2026.

CELSO BASSANI BARBOSA

Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ - RS

AV. ELMAR RICARDO WAGNER, 854 - CNPJ 94.436.474/0001-24

XANGRI-LÁ - RS - CEP:9588-000

FONE: (51) 3689 0600 - WWW.XANGRILA.RS.GOV.BR



CÓDIGO DE ACESSO

4DB26953E20E4E95B196BF9D05656920

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://xangrila.flowdocs.com.br/public/assinaturas/4DB26953E20E4E95B196BF9D05656920>