



Estado Da Paraíba
Prefeitura Municipal De Lucena
Procuradoria-Geral Do Município
CNPJ: 08.924.813/0001-80
Rua Américo Falcão, 736, Centro, Lucena-PB

Parecer nº 064/2023

Parecer Jurídico

Processo Administrativo nº00253/2023.

Requerente: Lucena Empreendimentos e Construções Ltda.

Assunto: Parecer Jurídico acerca da análise de responsabilidade do ITBI e dívida ativa de IPTU de vários imóveis de sua propriedade – Pedido de transferência de propriedade no cadastro imobiliário.

EMENTA: PARECER JURÍDICO ACERCA DE PEDIDO DE ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DE VÁRIOS IMÓVEIS – CADASTRO IMOBILIÁRIO;

Em atenção ao pedido de Parecer Técnico-Jurídico dirigido à Procuradoria-Geral do Município, opino como segue:

Trata-se de processo administrativo que a requerente **Lucena Empreendimentos e Construções Ltda, por meio de um legatário, não autorizado**, apresenta alguns documentos, requerendo ATUALIZAÇÃO CADASTRAL, alegando que **“os referidos lotes não são mais de sua propriedade”**.

Juntou documentação precária para análise do pedido.

Por se tratar de pessoa jurídica, faz-se necessário a apresentação de requerimento com informações mais específicas do pedido, ou seja, com os dados cadastrais dos imóveis objeto desta análise, da mesma forma, também se torna essencial a apresentação do contrato social, com a última alteração contratual que comprove a responsabilidade do sócio-administrador, o qual deverá assinar o requerimento, sendo o único com poderes para esses fim.

Ausente as certidões de registro de imóveis de cada lote, com nova propriedade.

É o relatório. Segue parecer opinativo.



Estado Da Paraíba
Prefeitura Municipal De Lucena
Procuradoria-Geral Do Município
CNPJ: 08.924.813/0001-80
Rua Américo Falcão, 736, Centro, Lucena-PB

A Procuradoria Geral do Município iniciou um trabalho de cobranças das dívidas ativas do município em meados de 2021, com a atualização do Código Tributário, do Sistema de Arrecadação e Cobrança de Tributos Municipais, além de implantação de cobranças administrativas por meio dos protestos em cartório e negativação de devedores no sistema de proteção ao crédito SPC/SERASA.

Tal procedimento tem amparo legal no art.138 da Lei nº1.038/2021:

“Art. 138. *Na cobrança por meios administrativos, a Secretaria da Receita e a Procuradoria-Geral do Município ficam autorizadas a adotar as seguintes medidas:*

I – encaminhar para protesto extrajudicial as Certidões de Dívida Ativa da Fazenda Pública Municipal, tributária ou não;

II – utilizar os serviços de entidades de proteção ao crédito ou que promovam cadastro de inadimplentes para registro dos créditos inscritos na Dívida Ativa da Fazenda Pública Municipal, tributária ou não;

III – oficiar ao Departamento de Trânsito do Estado da Paraíba e/ou ao Oficial de Registro de Imóveis para fins de informação ou registro informativo, mencionando os créditos inscritos na Dívida Ativa da Fazenda Pública Municipal, tributária ou não;

IV – realizar outras providências previstas na legislação processual ou no Regulamento, como o envio de carta de cobrança extrajudicial.

V – realizar mediação com o contribuinte, sujeito passivo da relação tributária, oferecendo-lhe parcelamento do seu débito na forma da lei.”

Importante destacar que por meio da negativação, identificamos uma demanda de várias empresas do ramo de incorporação imobiliária, as quais realizaram negócios jurídicos particulares precários, com os compradores de seus imóveis sem a devida e obrigatória comunicação ao Município, razão pela qual ainda constam no cadastro imobiliário municipal em nome das referidas empresas, na condição de responsáveis e devedoras do IPTU.

Ao nosso ver, as empresas incorporadoras imobiliárias, não vem praticando as obrigações acessórias previstas no art. 223 do Código Tributário do Município, o qual obriga mensalmente a remessa de dados para fins de :

“Art. 223. *Os responsáveis por qualquer tipo de parcelamento do solo, ao requerer a inscrição dos lotes no Cadastro Imobiliário, deverão anexar ao pedido a planta da área parcelada e remeter, mensalmente, ao Órgão de Finanças a relação dos lotes que, no mês anterior, tenham sido alienados ou prometidos a venda, mencionando o nome do adquirente ou compromissário comprador e seu endereço, bem como o nome*



Estado Da Paraíba
Prefeitura Municipal De Lucena
Procuradoria-Geral Do Município
CNPJ: 08.924.813/0001-80
Rua Américo Falcão, 736, Centro, Lucena-PB

do logradouro, número da quadra e número métrico linear do lote.”

Por essa razão, percebe-se a fragilidade e desorganização nos cadastros existentes, devendo urgentemente, serem regularizados.

É dever da Procuradoria Geral exigir os tributos inscritos em dívida ativa, independente de quem esteja constando como “Proprietário / Possuidor / Detentor”, de imóveis que apresentam débitos de IPTU dos últimos anos, bem como, de débitos de ITBI não recolhidos pelos referidos contratos de compra e venda, que na maioria dos casos, as empresas incorporadoras, tem apresentado para se eximir da responsabilidades das dívidas tributárias. Tal procedimento difere as regras do art. 216, **§ 2º do Código Tributário Municipal:**

*“Art. 216. A inscrição cadastral da unidade imobiliária será promovida, de forma excludente, na seguinte ordem:
I - pelo proprietário, pelo titular do domínio útil ou pelo detentor da posse;
II - pela enfiteuse, usufrutuário, ou fiduciário;
III - pelo inventariante, síndico, liquidante ou sucessor, nos casos de unidade imobiliária pertencente a espólio, massa falida, liquidada ou sucessora;
IV - pelo promissário vendedor ou comprador, quando se tratar de promessa de compra e venda, pelo efetivo comprador, quando da transmissão em cartório ou, também, neste último caso pelo vendedor;
V - pelo ocupante ou posseiro de unidade imobiliária da União, Estados ou Municípios;
VI - de ofício, através de auto de infração ou pela autoridade administrativa tributária.
§ 1º - A inscrição da unidade imobiliária será efetuada através de petição, constando as áreas do terreno e da edificação, o uso, as plantas de situação e localização, o título de propriedade, domínio ou posse e outros elementos exigidos em ato administrativo do Poder Executivo.
§ 2º - As alterações relativas à propriedade, ao domínio útil, à posse do imóvel, as características físicas e ao uso serão comunicadas à autoridade administrativa tributária que fará as devidas anotações no Cadastro Imobiliário.”*

Não basta um simples requerimento precário para o procedimento de alteração cadastral imobiliário, é preciso instruir o pedido com as informações e os documentos necessários para cada caso. Sabendo que existe casos possíveis e outros impossíveis de considerar as transferências de responsabilidades dos débitos de cada imóvel; a Procuradoria, visando o recuperações da alta dívida ativa do município, iniciou um novo procedimento, com proposta de acordo para as empresas devedoras, que apresentarem a



Estado Da Paraíba
Prefeitura Municipal De Lucena
Procuradoria-Geral Do Município

CNPJ: 08.924.813/0001-80

Rua Américo Falcão, 736, Centro, Lucena-PB

documentação completa para fins de notificação dos atuais possuidores/compradores dos imóveis que foram objeto de contrato de compra e venda.

Entretanto, vale ressaltar que tal procedimento visa acima de tudo, a recuperação da dívida ativa de IPTU dos últimos cinco anos, e do recolhimento do ITBI, ainda não executadas em juízo, que possam ser objeto de notificação os compradores indicados pelas empresas incorporadoras.

Portanto, para que seja possível a análise de processos que tenham como objeto a transferência cadastral, e por sua vez, da dívida existente em determinado imóvel, faz-se necessário que sejam apresentados inicialmente toda documentação para futuras notificações, por parte da Procuradoria, como exemplo:

1 – Requerimento solicitando o lançamento da responsabilidade dos débitos em dívida ativa, informando o ano em que o imóvel foi vendido, assinado pelo responsável legal da empresa, com cópia do contrato social, RG, CPF, e comprovante de residência do sócio-administrador, ou se o requerimento for assinado por procurador, anexar cópia da procuração com reconhecimento de firma do autogante, cópia do RG, CPF do procurador;

2 – Contrato de Compra e Venda assinados pelos responsáveis da empresa e pelo comprador / responsável pelo imóvel (LEGÍVEL);

3 - Comprovante de pagamento ou quitação dos imóveis objeto da compra e venda;

4 – Caso possua, certidão de registro de propriedade do lote;

Importante destacar que a empresa deverá fazer um requerimento por imóvel, como se recomenda, evitando-se confusão de pedidos e de documentos.

Outro ponto que merece importante destaque, na condução das notificações dos compradores identificados, a Procuradoria notificará os mesmos a regularizarem sua situação com os devidos recolhimentos do ITBI da compra e venda do seu imóvel, bem como, do recolhimento do IPTU dos anos posteriores a compra e venda.

Já em relação aos débitos de IPTU de anos anteriores a compra e venda, ainda dentro do período prescricional, esses continuam sendo de responsabilidade das empresas incorporadoras. **Recomendamos que providenciem os recolhimentos, pois não serão transferidos débitos anteriores ao contrato de compra e venda.**



Estado Da Paraíba
Prefeitura Municipal De Lucena
Procuradoria-Geral Do Município
CNPJ: 08.924.813/0001-80
Rua Américo Falcão, 736, Centro, Lucena-PB

Por fim, depois de todas os procedimentos administrativos de cobranças por meio das notificações, caso se obtenha êxito e o devido recolhimento do ITBI, bem como, dos IPTU atrasados, inscritos em dívida ativa; **esses serão deferidos os pedidos de atualização cadastral com a devida transferência de titularidade no cadastro imobiliário do sistema de arrecadação de tributos municipais.**

Já em relação aos procedimentos que não se obtenha êxito, a dívida permanecerá em nome da empresa incorporadora, devendo a mesma tomar as providências legais e que entender cabíveis. **Recomendamos o imediato parcelamento, evitando-se os protestos e em último caso, a execução fiscal.**

Conclusão:

Primeiramente, é nosso dever salientar que determinadas observações são feitas sem caráter vinculativo, mas em prol da segurança jurídica, da própria autoridade assessorada, Prefeitura Municipal de Lucena, a quem incumbe, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não, tais ponderações.

Devido a precariedade dos documentos apresentados, deixo de analisar os pedidos formulados pela empresa requerente, tendo em vista, que a atual legislação tributária municipal (Lei nº1.038/2021 – Código Tributário Municipal), não permite o procedimento de quaisquer alterações cadastrais, nos cadastros imobiliários, sem o devido processo legal, bem com, sem a comprovação inicial do recolhimento do ITBI – Imposto de Transferência de Bens Imóveis.

Sendo assim, diante das considerações acima expostas, **opinamos pela devolução dos documentos para a empresa requerente, para que a mesma proceda nos ajustes necessários, instruindo corretamente os processos por imóvel de forma individualizadas, considerando todas as observações deste parecer jurídico; para que seja possível as devidas análises de alterações cadastrais imobiliárias, e transferências de responsabilidades dos débitos inscritos em dívida ativa de cada imóvel.**

É o parecer.

Lucena -PB, 27 de março de 2023.

Emanuel Lucena Neri
Procurador do Município