



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 081/2023

Parecer Jurídico

Processo Administrativo nº00467/2023.

Requerente: Pedro de Oliveira Vêras Neto.

Assunto: Parecer Jurídico acerca da solicitação de isenção de IPTU de vários imóveis de sua propriedade – Alegação de pagamento de ITR.

EMENTA: PARECER JURÍDICO ACERCA DO PEDIDO DE ISENÇÃO DE IPTU EM VIRTUDE DO PAGAMENTO DE ITR;

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 **Pedro de Oliveira Vêras Neto**, apresenta alguns documentos, requerendo ISENÇÃO DE IPTU, alegando que o imóvel se encontra em zona rural e o imposto devido seria o ITR.

Juntou documentação precária para análise do pedido.

Ausente os comprovantes de pagamento de ITR de cada lote, bem como certidão da SPU e declaração de Imposto de Renda.

É o relatório. Segue parecer opinativo.

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 protestes 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:



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

“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.

Entretanto, sobre a incidência do ITR ou IPTU depende do enquadramento do imóvel na zona rural ou na zona urbana, o que é competência da Secretaria de Planejamento e Receita.

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

Não basta um simples requerimento precário para o procedimento de alteração cadastral imobiliário, é preciso instruir o pedido com as informações da União e não do Estado da Paraíba, reconhecendo o imóvel como zona rural, bem como juntando os comprovantes de pagamento do citado imposto.

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.



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

CNPJ: 08.924.813/0001-80

Rua Américo Falcão, 736, Centro, Lucena-PB

No caso em tela, o requerente anexou declaração da Secretaria de Administração e Receita de 01/04/2019, constatando que o IPTU não é devido até essa data. Contudo, não exime a responsabilidade do ano 2020 em diante.

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 – Declaração da SPU (Secretaria de Patrimônio da União);

2 – Comprovantes de pagamento do ITR;

3 - Declaração de Imposto de Renda dos anos de 2018 a 2023 em que constam o imóvel e os impostos como Zona Rural;

4 – Declaração do Secretário do Planejamento e Receita referente aos anos posteriores a 2019;

Diante do exposto, a Procuradoria opina pela notificação do requerente para apresentação da documentação acima citada.

Ainda, **Recomendamos que a Secretaria de Planejamento e Receita verifiquem a situação *in loco*, informando a situação do imóvel, urbana ou rural, desde 2020 até hoje.**

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.



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

CNPJ: 08.924.813/0001-80

Rua Américo Falcão, 736, Centro, Lucena-PB

Sendo assim, diante das considerações acima expostas, **opinamos pela**

notificação do requerente para apresentação da documentação citada:

- 1 – Declaração da SPU (Secretaria de Patrimônio da União);**
- 2 – Comprovantes de pagamento do ITR;**
- 3 - Declaração de Imposto de Renda dos anos de 2018 a 2023 em que constam o imóvel e os impostos como Zona Rural;**
- 4 – Declaração do Secretário do Planejamento e Receita referente aos anos posteriores a 2019;**

Ainda, referente ao ponto 4, **Recomendamos que a Secretaria de Planejamento e Receita verifiquem a situação *in loco*, informando a situação do imóvel, urbana ou rural, desde 2020 até hoje.**

É o parecer.

Lucena -PB, 14 de junho de 2023.

**Emanuel Lucena Neri
Procurador do Município**