



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GARÇA  
Estado de São Paulo

Ofício n.º 095/2023

Garça, 18 de maio de 2023.

**Ref.: Encaminha Projeto de Lei.**

Ao  
Excelentíssimo Senhor  
**RODRIGO GUTIERRES**  
Câmara Municipal de Garça  
NESTA

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Encaminhamos para apreciação e deliberação desta Casa, o incluso Projeto de Lei, por meio do qual estamos alterando o artigo 187 do Código Tributário Municipal – Lei Municipal nº 3.220 de 1997, objetivando atribuir responsabilidade tributária solidária ao proprietário de imóvel estabelecido neste Município de Garça e ao possuidor.

Atualmente a legislação municipal apresenta margem para discussão acerca de quem deve pagar IPTU e, nesse contexto, pode ocorrer a falta de responsabilização tanto do possuidor do imóvel, quanto do proprietário do imóvel, que podem elidir-se do pagamento, dependendo da situação, como já se verificou em questionamentos contidos em processos judiciais.

A permanência da Lei Municipal na redação atual causa prejuízo ao erário, tendo em vista a morosidade do ingresso da receita que o deslinde da discussão judicial ou extrajudicial promove, isto quando não resta frustrada a pretensão municipal em receber valores devidos a título de IPTU e outros que recaem sobre o imóvel urbano.

Considerando que, nesse cenário, resta prejudicado o Interesse Público, considerando que tais receitas são para investimento na manutenção e/ou melhoria do próprio Município, passa-se a fundamentação da presente proposta.

O Código Civil vigente, em seu artigo 1.227, prevê:

*Art. 1227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.*

Já os artigos mencionados pelo dispositivo acima transcrito do mesmo código preveem o que segue:

*Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.*

*§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.*



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GARÇA Estado de São Paulo

*§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.*

*Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.*

*Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.*

*Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.*

Assim, entende-se que o proprietário de imóvel é aquele que consta na matrícula do imóvel. Por sua vez, o possuidor, segundo o artigo 1.196 do Código Civil, é aquele que tem de fato o exercício de fato, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

Pelo Código Civil, apenas o registro do título translativo na matrícula do imóvel tem o condão de transferir a propriedade no Registro de Imóveis competente.

Ocorre que, na prática, as pessoas, físicas e jurídicas, entre si, não apenas transacionam a venda e compra, mais, também, compromissos de venda e compra, cessões e promessas de cessões que, por lei, são passíveis de registro no Registro de Imóveis competente, todavia deixam de fazer.

No que tange ao compromisso de venda e compra, cessões e promessas de cessão, a Lei Federal nº 6.766/79, que dispõe sobre parcelamento do solo urbano, prevê:

*Art. 26. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:*

*I - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;*

*II - denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;*

*III - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;*



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GARÇA Estado de São Paulo

*IV - preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;*

*V - taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;*

*VI - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;*

*VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.*

*§ 1º O contrato deverá ser firmado em 3 (três) vias ou extraídas em 3 (três) traslados, sendo um para cada parte e o terceiro para arquivo no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas.*

Assim, tem-se que o possuidor pode ter seu compromisso de venda e compra, cessões e promessas de cessões registrados no Registro de Imóveis competente, podendo constar na matrícula do imóvel, tanto o proprietário, quanto o possuidor, o que na praxe não vem ocorrendo.

Em consonância com tal permissão, também é Decreto Municipal nº 9.489/2022, que dispõe sobre o processo administrativo para atualização dos dados cadastrais relativos à titularidade dos sujeitos passivos dos imóveis devidamente inscritos do cadastro fiscal imobiliário, prevê:

*Art. 3º. A atualização dos dados cadastrais imobiliária deverá ser requerida mediante a apresentação de requerimento através da plataforma digital do Município (atualização cadastral), indicando o endereço do imóvel, acompanhado de cópia do RG, CPF ou CNPJ, e de documentos que comprovem a aquisição ou propriedade do imóvel ou mesmo a respectiva posse, em original ou cópias autenticadas em cartório, a saber:*

*I - certidão de matrícula do registro do imóvel, expedida há, no máximo, 30 (trinta) dias;*

*II - escritura pública de compra e venda, de compromisso de venda e compra, doação ou permuta;*

*III - contrato particular de compra e venda, de compromisso de venda e compra, permuta ou doação, assinado pelas partes e testemunhas, com respectivas firmas reconhecidas;*

*IV - escritura pública ou contrato particular de cessão de direitos sobre o imóvel e de cessão de direitos possessórios, com firmas reconhecidas;*



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GARÇA  
Estado de São Paulo

*V - formal de partilha;*

*VI - sentença de reconhecimento de usucapião, transitada em julgado;*

*VII - sentença ou liminar concedida em ação possessória;*

*VIII - escritura pública de constituição de direito de superfície;*

*IX - título comprobatório de direito de herdeiro, legatário ou sucessor;*

*X - decisão judicial de nomeação de inventariante;*

*XI - instrumento de constituição do usufruto; e*

*XII - demais títulos que a lei confira caráter probatório da propriedade, posse ou domínio útil sobre o bem imóvel.*

*§ 1º Para efeito de atualização dos dados de titularidade dos contribuintes no cadastro imobiliário, considera-se proprietário aquele que possui imóvel devidamente matriculado no Cartório de Registro de Imóveis, sendo que os demais documentos somente possibilitam a anotação como compromissário, responsável ou possuidor.*

Destarte, além de poder registrar o compromisso de venda e compra no Registro de Imóveis, as partes podem apresentar o mesmo instrumento para atualização cadastral perante o Município, o que na praxe, igualmente não vem ocorrendo.

Desta feita, pelos dispositivos acima transcritos, repete-se que o entendimento é pelo cadastro como contribuinte do IPTU perante à Municipalidade, tanto o proprietário de imóvel situado em Garça/SP, quanto o possuidor, através da apresentação da documentação elencada na legislação pertinente, podendo qualquer um deles, portanto, ser responsável pelos tributos que recaem sobre o imóvel.

Desta forma, solicitamos especial atenção dos nobres Edis para aprovação do Projeto de Lei ora apresentado, **bem como requeremos sua tramitação em regime de urgência**, nos termos do artigo 54 da Lei Orgânica do Município.

Atenciosamente;

JOÃO CARLOS DOS SANTOS  
Prefeito Municipal



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GARÇA  
Estado de São Paulo

**PROJETO DE LEI**

**ALTERA A LEI MUNICIPAL Nº 3.220, DE 23 DE DEZEMBRO DE 1997.**

A Câmara Municipal de Garça aprova a seguinte lei:

**Art. 1º** O artigo 187 da Lei Municipal nº 3.220, de 23 de dezembro de 1997, passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 187. O Imposto Predial e Territorial Urbano será lançado em nome de um, de alguns, ou de todos os sujeitos passivos relacionados no artigo 177, a critério da Administração.*

*§1º No mesmo boletim de arrecadação poderão ser lançadas as taxas de serviços públicos.*

*2º No caso de imóvel objeto de compromisso de compra e venda, o lançamento será efetuado em nome do promitente vendedor até o efetivo registro do título translativo na matrícula do imóvel, ou do promitente comprador, ou de ambos, a critério da Administração.*

*(...)*

*5º São solidariamente responsáveis pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, o proprietário do imóvel, o titular do domínio útil ou o possuidor.”*

**Art. 2º** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**Art. 3º** Ficam revogadas as disposições em contrário.

Garça, 18 de maio de 2023.

JOÃO CARLOS DOS SANTOS  
Prefeito Municipal