

DA SESSÃO DE ABERTURA: A Comissão Permanente de Licitação – CPL/IPAM procederá a **abertura do envelope Nº 03**, referente a proposta de preços da empresa habilitada, em sessão pública a ser realizada na sede da Comissão às **09:00 horas (horário local) do dia 16 de janeiro de 2023**.

Porto Velho/RO, 10 de janeiro de 2023.

QUEILA ISRAEL DA SILVA
Presidente da CPL/IPAM

DANIEL ORLANDO DANTAS DA SILVA
Secretário da CPL/IPAM

LÍCIA CRISTINE NASCIMENTO MARQUES
Membro da CPL/IPAM

PAULO ROGÉRIO CLEMENTINO DA SILVA
Assistente da CPL/IPAM

FRANCIELY SOETHE LIMA ALVES
Assistente da CPL/IPAM

Publicado por:
Fernanda Santos Julio
Código Identificador:F3F9BEE8

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
SUBPROCURADORIA FUNDIÁRIA PARECER JURÍDICO
REFERENCIAL Nº 01/2023/SPFUN/PGM**

**PARECER JURÍDICO REFERENCIAL N.º
01/2023/SPFUN/PGM**

Ao GAB/PGM,

**Assunto: TRANSFERÊNCIA DE RESPONSABILIDADE
TRIBUTÁRIO - IPTU**

Senhor Procurador Geral do Município,

Esta Subprocuradoria Fundiária - SPFUN/PGM compõe a estrutura organizacional básica da Procuradoria Geral do Município e tem suas atribuições definidas no artigo 21 da Lei Complementar n. 99/2000, dentre elas, "I – emitir pareceres sobre matérias jurídicas relativas à ocupação e ao uso do solo, cadastramento e escritura de áreas do perímetro urbano, bem como sobre loteamentos e áreas de expansão urbana" e "III – prestar consultoria jurídica à Secretaria Municipal específica sobre questões e assuntos de natureza fundiária".

Importa destacar que tem recrudescido, consideravelmente, o número de processos formulados por contribuintes junto à Secretaria Municipal de Regularização Fundiária, Habitação e Urbanismo - SEMUR pleiteando a Transferência do Responsável Tributário - IPTU.

A Transferência do Responsável Tributário- IPTU nada mais é do que a atualização do cadastro municipal da inscrição fiscal de um imóvel em favor do contribuinte que comprove aquisição perante o atual cadastrado como responsável tributário desse imóvel.

Esse procedimento é importantíssimo, pois mantém o cadastro municipal dos lotes atualizado, facilitando contato com o real responsável pelo imóvel, além de não ser frustrada uma tentativa de correspondência, como envio de carnê do IPTU, notificação administrativa e até judicial.

Pois bem, considerando que o procedimento para alteração do responsável tributário - IPTU é bastante simples e possui critérios objetivos a serem observados, esta SPFUN/PGM, por meio deste PARECER JURÍDICO REFERENCIAL, propõe a prescindibilidade de apreciação desta subprocuradoria em processos que versem sobre a transferência do responsável tributário - IPTU numa inscrição fiscal, desde que atendidos os critérios objetivos abaixo elencados, de forma

que não haja dúvidas jurídicas a serem enfrentadas por esta subprocuradoria.

A propositura desse Parecer Jurídico Referencial tem como fundamento, além das demandas repetitivas, a Lei Complementar n. 099/2000 (Reestruturação da PGM), Portaria n. 032/GAB/PGM/2022, alterada pela Portaria n. 002/GAB/PGM/2023 de 05 de janeiro de 2023, publicada no DOM n. 3384, Lei Complementar n. 878/2021 (Código Tributário Municipal - CTM), Lei Federal n. 5.172/1966 (Código Tributário Nacional - CTN) e especialmente o inciso LXXVIII do artigo 5º e os princípios elencados no *caput* do artigo 37 da Constituição Federal

É o que se entende pertinente relatar.

FUNDAMENTAÇÃO

A Constituição Federal positiva no inciso LXXVIII do artigo 5º que "a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação", além do disposto no artigo 37, onde observa que toda atuação da "administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência [...]".

A Lei Federal n. 5.172/1966 dispõe sobre o Código Tributário Nacional - CTN e, no seu artigo 34, define o contribuinte do IPTU, senão veja:

Art. 34 – Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular de seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.

Da mesma forma dispõe o artigo 186 da Lei Complementar n. 878/2021 – Código Tributário do Município de Porto Velho/RO, acrescentando ainda no seu § 1º que “Respondem pelo imposto os promitentes-compradores, os cessionários, os comodatários e os ocupantes a qualquer título do imóvel, ainda que pertencente à pessoa física ou jurídica de direito público ou privado isenta do imposto ou a ele imune.”

Ademais, a matéria já está pacificada no Superior Tribunal de Justiça – STJ, o qual editou a Súmula 399 informando que: “Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU.”

Considerando que para fins de identificação do titular da obrigação tributária a legislação municipal pertinente admite a posse a qualquer título, somos pelo entendimento de que a **Transferência do Responsável Tributário** é juridicamente possível e necessária.

Importante destacar que tanto o CTN no artigo 32, quanto o CTM no artigo 182 definem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do bem imóvel localizado na zona urbana do município que seja beneficiado com no mínimo dois dos melhoramentos elencados no § 1º.

Art. 182. O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

§ 1º Considera-se zona urbana aquela definida em lei municipal e desde que possua, pelo menos, dois dos seguintes melhoramentos, construídos ou mantidos pelo poder público:

I – meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II – abastecimento de água;

III – sistema de esgotos sanitários;

IV – rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar de energia elétrica;

V – escola primária ou posto de saúde, com acesso por vias públicas, a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

Nos casos a serem analisados que ficarem demonstradas a caracterização do fato gerador e a presença dos melhoramentos acima colacionados, é dever da administração cadastrar e tributar esses imóveis, conforme dispõem os artigos 19, 20 e 21 da Lei municipal n. 202/81.

Art. 19º – Na forma disposta pelo Parágrafo Único do Art. 5º da Lei n. 6.431/77, os bens imóveis do Município sobre os quais incidam ocupações legítimas, manifestadas através de benfeitorias [...]

Art. 20º – As posses acima mencionadas materializar-se-ão através de processos regulares, com tramitação no setor competente, que inferirá sua legitimidade mediante o preenchimento de pré-requisitos a serem estabelecidos por esta Lei, e outras diligências circunstanciais, instituída via regulamento.

Art. 21º – A inscrição no cadastro técnico municipal e o respectivo pagamento de tributos, serão condições que habilitarão a regularização dos ocupantes [...] (grifo nosso)

O Parágrafo Único do art. 4º do Decreto n. 1.304/81 – Decreto que regulamenta a Lei 202/81 conceitua benfeitoria, senão veja:

Art. 4º - [...]

Parágrafo Único – Benfeitoria para os fins de direito são aquelas obras ou despesas realizadas no imóvel para sua conservação, melhoramento ou recreio individual.

O novo CTM (LC 878/2021) atualizou e ratificou esse texto quanto a obrigatoriedade da efetivação dos cadastros dos imóveis, conforme se observa nos artigos 69 e 224.

Art. 69. Os imóveis existentes como unidades imobiliárias autônomas no Município e os que venham a surgir [...] deverão ser obrigatoriamente cadastrados no Cadastro Imobiliário do Município. (grifo nosso)

§ 1º O Cadastro Imobiliário tem por finalidade manter os dados cadastrais de todas as unidades e subunidades imobiliárias existentes no Município [...]

§ 2º O Cadastro Imobiliário manterá, além dos dados do proprietário, os das pessoas que sejam contribuintes ou responsáveis tributários pelos tributos incidentes sobre a propriedade imobiliária. (grifo nosso)

§ 3º São responsáveis pelas informações relativas aos imóveis do Cadastro Imobiliário do Município:

I – o proprietário;

II – o titular do domínio útil e o superficiário;

III – o possuidor a qualquer título

§ 4º Os imóveis encontrados sem inscrição no Cadastro Imobiliário serão cadastrados de ofício, ficando passíveis do lançamento dos tributos aplicáveis: (grifo nosso)

Art. 224. A inscrição será requerida pelo interessado, mediante declaração [...]

§ 1º No caso de benfeitoria construída em terreno de titularidade desconhecida, a inscrição será promovida em caráter precário, exclusivamente, para efeitos fiscais

Dessa forma, resta claro a necessidade de cadastrar um imóvel junto à municipalidade tanto para tributação, quanto para controle territorial, devendo a administração agir de ofício, se necessário.

Dito isso, este parecer se refere a ato posterior ao cadastro do responsável tributário, qual seja, àquele onde o responsável tributário transmite seus direitos possessórios a outrem que deve comunicar a administração dessa alienação do imóvel para que seja promovida a atualização cadastral por meio da Transferência do Responsável Tributário - IPTU em favor do novo adquirente.

Essa obrigatoriedade de comunicação também está prevista no novo CTM no artigo 227.

Art. 227. Deverá ser comunicado à Administração Tributária, no prazo de 60 (sessenta) dias:

[...]

III – transferência de propriedade ou de domínio;

A transferência de propriedade nada mais é que a averbação do proprietário no cadastro municipal conforme registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, o que não é a matéria deste parecer. Por outro lado, a transmissão do domínio (posse) é o nosso objeto aqui, ficando evidente a obrigação do contribuinte no fornecimento das informações necessárias para a manutenção do cadastro atualizado.

Conforme narrado acima, o número de processos formulados por contribuintes pleiteando a Transferência do Responsável Tributário - IPTU tem aumentado consideravelmente, causando acúmulo nesta SPFUN/PGM.

Ocorre que a grande maioria desses processos não possuem dúvidas jurídicas a serem enfrentadas, ou seja, o lote possui benfeitorias, está regular junto à fazenda municipal e o requerente (normalmente o adquirente, novo detentor da posse), comprova aquisição perante o atual cadastrado, bem como posse, seja direta ou indireta. O que, no entendimento deste parecerista, prescinde de apreciação desta subprocuradoria fundiária, haja vista tratar de mera atualização cadastral exigida pela legislação municipal.

Partindo desse entendimento e com fundamento na Portaria n. 032/GAB/PGM/2022 (artigo 1º, § 1º), publicada no DOM n. 3241 no dia 14/06/2022, é que esta SPFUN/PGM formulou os argumentos acima e colacionou os textos legais com o fim de evitar a tramitação de processos que versem sobre essa matéria (transferência de responsável tributário - IPTU) para análise desta subprocuradoria, objetivando fluidez na movimentação dos processos e celeridade no atendimento dos pleitos dos contribuintes, homenageando a celeridade e o princípio da eficiência supracitados e encontrados na Constituição Federal.

Art. 1º – Fica instituído o Parecer Jurídico Referencial no âmbito da Procuradoria Geral do Município, visando realizar manifestação jurídica referencial no âmbito de processos administrativos que tramitam na Administração Municipal.

§ 1º. O Parecer Jurídico Referencial poderá analisar todas as questões jurídicas que envolvam matérias idênticas e recorrentes, dispensando, desse modo, a análise individualizada pela Procuradoria Geral do Município

Posto isso, esta Subprocuradoria Fundiária - SPFUN/PGM propõe este Parecer Jurídico para que tenha força Referencial, vinculando todos os processos que versem sobre Transferência do Responsável Tributário - IPTU que não possuam dúvidas jurídicas, PRESCINDINDO de apreciação desta SPFUN/PGM desde que atendidos todos os critérios objetivos relacionados abaixo e de forma cumulativa.

1) Requerimento devidamente preenchido, firmado e datado pelo interessado, informando de forma inequívoca o imóvel e serviço pretendidos;

2) Taxa de abertura de processo devidamente recolhida;

3) Cópia legível dos documentos pessoais do interessado (RG, CPF, Certidão de Nascimento ou Casamento, Comprovante de residência atual);

4) Certidão Negativa de Débitos - CND atualizada do imóvel junto à municipalidade. Podendo ser obtida pelo site "https://www.semfazonline.com/portal/certidao_imobiliaria_emissao_input.action";

5) Instrumento jurídico de aquisição do lote pleiteado:

5.1) quando celebrado perante o atual cadastrado junto à municipalidade:

a) Contrato ou Escritura Pública de Venda e Compra / doação / permuta, etc. (obs.: quando celebrado por procuração, essa deve ser apresentada com o contrato, bem como com as firmas devidamente reconhecidas em cartório; quando o vendedor for casado, seu cônjuge deve também firmar o contrato).

5.2) quando celebrado perante meeiro e herdeiros do atual cadastrado junto à municipalidade ou pleiteado por algum desses:

a) no caso de falecimento: Inventário judicial ou extrajudicial com o devido formal de partilha ou Escritura Pública de Cessão de Direitos Hereditários;

b) no caso de separação/divórcio: Escritura Pública ou Sentença Judicial que se deu a separação/divórcio acompanhada do devido formal de partilha.

6) Certidão de Inteiro Teor atualizada do imóvel (quando houver) emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

7) BCC, BIC, Planta esquemática, auditoria, Certidão de Inteiro Teor da Carta de Aforamento (quando houver) emitida pela SEMUR;

8) Vistoria com relatório fotográfico atestando posse, benfeitorias, área construída, número predial, objetivando atualizar de forma completa o cadastro do imóvel;

Esses critérios objetivos devem constar como anexo da Instrução Normativa a ser publicada pela SEMUR, bem como serem atestados por servidor responsável pela atualização cadastral que submeterá à aprovação do Diretor (a) de departamento para autorização da Transferência do Responsável Tributário - IPTU em favor do adquirente.

Os documentos listados nos itens 1 a 6 são de responsabilidade do requerente apresentar, ao passo que os elencados nos itens 7 e 8, competem à SEMUR instruir.

Importante destacar que consta no cadastro municipal três figuras distintas entre si que são corresponsáveis fiscais pelo imóvel, quais sejam, Proprietário, Compromissário e Posseiro. O primeiro refere-se àquele devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis como tal, devendo observar o disposto no artigo 1.245 e parágrafos do Código Civil; Compromissário é aquele que adquiriu o imóvel do proprietário, todavia, ainda não efetuou a registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis; sendo o terceiro aquele que adquiriu o lote por meio idôneo e detém a posse do imóvel, entretanto não o adquiriu diretamente do proprietário ou não possui a cadeia dominial completa até esse.

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

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

§ 2º o 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.

Orientamos ainda, não havendo lançamentos de IPTU + TRSD, presentes os requisitos para a incidência do IPTU, sejam os autos remetidos ao Departamento de Administração Tributária/SEMFAZ para lançamento do IPTU dos últimos 05 anos para o lote em questão, na forma estabelecida nos artigos 149, inciso VIII e 173 do Código Tributário Nacional, notificando-se o contribuinte para saldar o débito e após, inscrevendo o mesmo em dívida ativa pela Subprocuradoria da Dívida Ativa – SPDA/PGM.

Para resguardar a possível executoriedade judicial dos créditos tributários e não tributários do lote em questão, deverá a SEMUR cadastrar no SIAT todas as informações constantes do Boletim de Complementação Cadastral – BCC, em especial toda a cadeia possessória-dominial, que deverá aparecer no módulo “contribuintes anteriores” do SIAT.

Sugerimos por fim, que a SEMUR, por meio do Departamento competente, verifique o cadastro como um todo, conferindo todos os dados, como por exemplo, endereço de correspondência, numeração predial, o campo matrícula, área construída e os demais dados que se fizerem necessários para atualização cadastral, bem como elaborar Instrução Normativa definindo as seguintes situações como seus anexos:

a) Relação dos critérios objetivos bem detalhados que servirão como *check list* para análise do pedido;

b) Fluxo do processo;

c) Modelo do "Ateste". Esse documento poderá ter forma de despacho e afirmará que a instrução processual atende aos critérios objetivos elencados neste Parecer e na Instrução Normativa, sendo submetido à aprovação do Diretor (a) para autorizar a atualização cadastral.

d) Cópia deste Parecer Jurídico Referencial.

S.M.J.

É o parecer, o qual submetemos à apreciação do Senhor Procurador Geral, para aprovação, nos termos do Art. 10, VII da Lei Complementar nº 099, de 28 de abril de 2000 e em especial à Portaria n. 032/GAB/PGM/2022 de 14 de junho de 2022, alterada pela Portaria n. 002/GAB/PGM/2023 de 05 de janeiro de 2023, publicada no DOM n. 3384.

Porto Velho/RO, 06 de Janeiro de 2023.

ALEXANDRO BORGES COATTI
Subprocurador Fundiário

LUIZ DUARTE FREITAS JÚNIOR
Procurador Geral do Município

Publicado por:
Fernanda Santos Julio
Código Identificador:D7C4DBCB

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
SUBPROCURADORIA DE PROCESSO DISCIPLINAR
PORTARIA Nº 005/CD/SPPD/PGM/2023

PORTARIA Nº 005/CD/SPD/PGM/2023 Porto Velho, 09 de janeiro de 2023
Processo: 04.0045/CD/PGM/2022

O PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO, no uso de suas atribuições legais e,

RESOLVE: