



CÂMARA MUNICIPAL DE MURIAÉ

ESTADO DE MINAS GERAIS

INDICAÇÃO Nº ____ / 2 0 2 3

Ao Exmo. Sr. Vereador Presidente
Gerson Ferreira Varella Neto

Excelentíssimo Presidente,

O vereador abaixo assinado, com fundamento no Inciso I do art. 191 c/c o art. 192 do Regimento Interno, dessa Casa Legislativa, vem perante V.Exa., satisfeitas as formalidades regimentais vigentes, solicitar que seja encaminhado a presente **INDICAÇÃO AO EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL, DR. MARCOS GUARINO DE OLIVEIRA**, com a solicitação que seja encaminhado a essa Casa Legislativa um Projeto de Lei Complementar tendente a alterar o § 5º, do artigo 229 do Código Tributário Municipal – CTM (Lei Complementar nº 3.195/2005), pelos fatos e fundamentos adiante dispostos:

Um grande problema sentido pelas construtoras de imóveis e incorporadoras é a exigência de muitos Municípios da transferência plena da propriedade do imóvel por meio de escritura pública, para a posterior transferência do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano).

Tal exigência não parece a solução mais adequada para o caso, uma vez que, por um lado, visa obrigar a transferência da escritura e o pagamento do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), tributo municipal com valor considerável, e por outro, temos uma promessa de compra e venda, que não é compra e venda de imóveis.

Se o Código Civil permite que seja firmado um contrato particular de promessa de compra e venda de imóveis como gerador de direitos, não é razoável que o Município, embora



CÂMARA MUNICIPAL DE MURIAÉ

ESTADO DE MINAS GERAIS

credor do imposto em questão, venha obstaculizar no reconhecimento do contrato a ponto de transferir o IPTU para o promitente adquirente.

Sem dúvida é a melhor solução a ser aplicada, e de interesse do próprio Município, que nenhum prejuízo sentirá com a transferência do imposto do promitente vendedor ao promitente comprador.

A conclusão é bastante simples, pois a justiça a exemplo do Superior Tribunal de Justiça, tem posicionamento correto e pacífico de que o Município pode cobrar o imposto tanto do proprietário vendedor, quanto do comprador no contrato de promessa de compra e venda. Vejamos um precedente recente:

“ENUNCIADO ADMINISTRATIVO N. 3/**STJ. IPTU. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CONTRIBUINTES RESPONSÁVEIS. PROMITENTE COMPRADOR E PROMITENTE VENDEDOR. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL PROVIDO....IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR)”** (STJ - Resp: 1936548 SP 2021/0134283-4, Relator: Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, Data de Publicação: DJ 19/05/2021)

Assim do ponto de vista do credor tributário, temos que o mesmo não perde o direito com relação ao proprietário constante da escritura pública, e ainda amplia o rol de devedores, pois o promitente comprador passa a ser também devedor do tributo, por força do contrato de compromisso de compra e venda.

O Código Tributário Municipal, em seu artigo 192, que:

Art. 192. Constitui fato gerador do Imposto Predial Urbano a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou acessão física, localizado na zona urbana do Município, Distritos e Povoados.



CÂMARA MUNICIPAL DE MURIAÉ

ESTADO DE MINAS GERAIS

É óbvia a conclusão de que o Município não terá prejuízo com a transferência do vendedor para o comprador contratual, uma vez que a própria legislação ampara o ente público a levar a efeito a providência.

Pensar diferente somente cria obstáculos desnecessários para todas as partes envolvidas.

Ora, quem vende por contrato de compromisso de compra e venda, faz pela dificuldade do pagamento a vista, principalmente pelo valor do imóvel, ou por opção de parcelar, legalmente admitida através de contrato particular.

O Município gerando obstáculos para a transferência do imposto predial e territorial urbano para o promitente comprador cria uma dificuldade desnecessária para o promitente vendedor, mesmo a jurisprudência determinando a obrigação de ambos.

Em outras palavras, o Município acaba restringindo o obrigado tributário, limitando ao titular do domínio, em uma falsa ideia de obrigar a transferência da escritura (que seria ao final do pagamento) para o promitente comprador.

A postura não se espelha na melhor justiça, ainda mais quando a lei permite a confecção de contrato de compromisso de compra e venda, bem como o próprio instrumento contratual determina que o comprador se obriga a saldar o IPTU.

A conclusão não pode ser outra, senão que a exigência de escritura pública e pagamento do ITBI para a posterior transferência do IPTU de imóvel adquirido por contrato de compromisso de compra e venda, nada contribui para o Município e cria dificuldades desnecessárias às partes nos atos negociais permitidos por lei.

Ainda, o próprio Município, restringindo a transferência do imposto ao comprador contratual e criando dificuldade para as partes contratantes fazerem valer os comandos do instrumento particular, pode ensejar demandas com fim de obrigar o ente a efetuar a transferência e respeitar os pactos de compromisso de compra e venda.

Noutro norte, ao aceitar o contrato de compromisso de compra e venda como instrumento hábil à transferência do IPTU, nenhum prejuízo sofre o erário público, e ainda amplia a legitimidade passiva tributária.

Diante de todo o anteriormente disposto, esse Vereador indica à V. Sra., um projeto de lei complementar alterando o CTM, mais especificamente o § 5º, do artigo 229, devendo constar do referido parágrafo a seguinte redação:

§ 5º - Preenchidos os requisitos do § 6º deste artigo, a Administração Fazendária deverá inscrever como titulares.



CÂMARA MUNICIPAL DE MURIAÉ

ESTADO DE MINAS GERAIS

Plenário Dr. João Evangelista Bandeira de Mello, aos 04 de abril de 2023

ANDERSON OLIVEIRA DA SILVA

(ANDERSON DA CAIXA)

Vereador – PSD