



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE VOLTA REDONDA
Gabinete do Prefeito

Em, 20 de agosto de 2025

MENSAGEM Nº 058/2025

Senhor Presidente:

Tenho a honra de submeter à elevada consideração de Vossas Excelências o incluso Projeto de Lei, que tem por finalidade, dispor sobre o lançamento e cobrança de tributos em áreas de terras públicas ou privadas, não inscritas no Cadastro Imobiliário.

CONSIDERANDO que o Município de Volta Redonda tem em seus limites territoriais 174 (cento e setenta e quatro) áreas de posses, todas urbanizadas, providas de todos os equipamentos previstos conforme artigo 32, parágrafos 1º e 2º, incisos de I a V do artigo 32 do Código Tributário Nacional – CTN;

CONSIDERANDO que para fazer face às despesas com as manutenções dessas áreas posseiras, o município se utiliza das receitas próprias (IPTU, ISS, Taxas e Contribuição de Melhoria) dos contribuintes cujo imóveis sejam regulares ou não, inscritos no Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal de Fazenda – SMF arcam com essas despesas “extras” no orçamento;

CONSIDERANDO que todos os imóveis em áreas municipais não têm suas áreas construídas lançadas para efeito de cobranças dos tributos devidos ao Erário, impactando no orçamento que não tem como suportar as despesas decorrentes, sem as receitas das edificações irregulares posseiras que gozam do orçamento sem contribuir;

CONSIDERANDO que a incidência do imposto não importa em reconhecimento, pelo Município, para quaisquer fins, da regularidade da construção, conforme artigos 7º e Parágrafo Único do artigo 12, todos do Código Tributário Municipal – CTM;

CONSIDERANDO que o artigo 13 do referido Diploma Legal (CTM/VR), citado acima, que poderá ser considerado responsável pelo IPTU, quando do lançamento, qualquer dos possuidores, sejam diretos ou indiretos, sem prejuízo das responsabilidades dos demais;

CONSIDERANDO que esses possuidores estão sendo beneficiados com os pagamentos de impostos por parte dos demais contribuintes inscritos no Cadastro Imobiliário Fiscal deste Município, desequilibrando a execução orçamentária, com despesas adicionais;

CONSIDERANDO a previsão no § 6º do artigo 17 do CTM/VR define que no caso de compromisso de compra e venda, o lançamento será feito em nome do promitente vendedor ou do compromissário comprador, se este estiver na posse do imóvel, o que



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE VOLTA REDONDA

Gabinete do Prefeito

MENSAGEM Nº 058/2025

.02

corroborar para a atualização do Cadastro Imobiliário Fiscal, inibindo lançamentos e/ou cobranças indevidas;

CONSIDERANDO a recente Resolução de nº 547, de 22 de fevereiro de 2024 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ que instituiu medidas de tratamento racional e eficiente na tramitação das execuções fiscais pendentes no Poder Judiciário, a partir do julgamento do tema 1.184 da repercussão geral pelo STF, em seu artigo 4º, que a atualização cadastral de forma correta, evita a cobrança indevida de IPTU a antigos possuidores ou proprietários de imóveis urbanos que não mais detenham essa condição;

CONSIDERANDO o que determina o artigo 128 do Código Tributário Nacional que trata da definição de contribuinte, o dever de pagar o tributo não é apenas deste, existe a figura do responsável, que é aquele sujeito que, tendo uma relação (mas não necessariamente imediata) com o fato gerador, obriga-se por lei ao recolhimento da exação;

CONSIDERANDO a Sentença prolatada nos autos do Processo Judicial nº 0010089-15.2019.8.19.0066 - Anulação/nulidade de Ato Administrativo, com trânsito em julgado em 26/03/2025, trata de questões ligadas às áreas de posses consolidadas;

CONSIDERANDO que o CTN dispõe que o fato gerador do IPTU é a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou acessão física, o que nos casos de invasão (posses) consolidadas, sem possibilidade de recuperação, o proprietário registral perde a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, de modo que os tributos a ele inerentes não podem ser cobrados;

CONSIDERANDO a necessidade de se promover no Município de Volta Redonda regularização do Cadastro Tributário Municipal;

Diante do exposto e na certeza de que posso contar com o espírito de devoção aos interesses de nossa cidade que estimulam a todos os representantes dessa Casa para a aprovação do Presente Projeto de Lei, aproveito para renovar nossos protestos de estima e consideração.

Antonio Francisco Neto
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.
Edson Carlos Quinto
DD. Presidente
CÂMARA MUNICIPAL DE VOLTA REDONDA
N E S T A

Ref.: VR-12.054-00004692/2025
GEGOV/rpo



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE VOLTA REDONDA

Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI MUNICIPAL

Dispõe sobre o lançamento e cobrança de tributos em áreas de terras públicas ou privadas, não inscritas no Cadastro Imobiliário.

A Câmara Municipal de Volta Redonda aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - O lançamento de tributos incidentes sobre imóveis edificadas ou ocupadas situadas em áreas públicas ou privadas não cadastradas será realizado de ofício ou mediante declaração do contribuinte, desde que configurado o uso efetivo para fins residenciais, comerciais, mistos ou institucionais.

§1º - O lançamento será efetuado preferencialmente em nome do possuidor ou ocupante, com base nos dados técnicos e cadastrais exigidos pela Secretaria Municipal de Fazenda – SMF.

§2º - O lançamento não implica reconhecimento da titularidade dominial, da regularidade da construção ou da conformidade urbanística do imóvel.

§3º - O lançamento do imposto será precedido de ciência do contribuinte ocupante e/ou possuidor.

Art. 2º - Todos os imóveis, construídos ou não, e os que venham a surgir por desmembramento ou remembramento dos atuais, inclusive os imunes ou isentos, deverão ser obrigatoriamente inscritos no Cadastro Imobiliário do Município.

§1º - O Cadastro Imobiliário tem caráter multifinalitário e deverá conter, entre outros dados:

- I** - Características físicas e localização do imóvel;
- II** - Identificação do proprietário, compromissário comprador, titular de domínio útil ou possuidor a qualquer título;
- III** - Área de terreno e construção, uso, padrão construtivo e demais elementos relevantes à tributação.

§2º - São responsáveis pela inscrição no Cadastro Imobiliário:

- I** - O proprietário ou compromissário comprador;
- II** - O titular do domínio útil ou superficiário;
- III** - O possuidor a qualquer título.

§3º - O IPTU correspondente à área remanescente será lançado em nome do contribuinte que conste no Cadastro Imobiliário Fiscal como proprietário ou compromissário.



PROJETO DE LEI MUNICIPAL

.02

§4º - Considera-se imóvel construído, onde exista edificação permanente, que sirva para habitação, uso, recreio ou para o exercício de quaisquer atividades, econômicas ou não, seja qual for sua forma ou destino aparente ou declarado do imóvel.

§5º - Nos casos de imóveis utilizados para atividades sociais ou econômicas, na ocasião do licenciamento da atividade ou de renovação de licença, caberá ao requerente constituir Responsável Técnico que apresentará desenho técnico, contendo:

- I** - Área de terreno ocupada;
- II** - As áreas construídas de forma individualizada com respectiva numeração;
- III** - Dados do possuidor/ocupante; e
- IV** - Apresentar ART ou RRT atestando as condições de higiene, segurança e demais aspectos legais para uso da edificação.

Art. 3º - Na ocasião do licenciamento da atividade ou de renovação de licença como de Escritório de Apoio ou Economia Doméstica, em imóveis exclusivamente residenciais, caberá ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano – IPPU/VR, realizar o levantamento das edificações, para preenchimento do Boletim de Informações Imobiliárias – BIM, contendo:

- I** - Área de terreno ocupada;
- II** - As áreas construídas de forma individualizada com respectiva numeração, sendo vedado croqui de forma manuscrita a mão livre;
- III** - Dados do possuidor/ocupante

Art. 4º - Compete ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Volta Redonda – IPPU/VR, preencher o Boletim de Informações Imobiliárias – BIM, mediante levantamento técnico dos imóveis a serem cadastrados.

§1º - O IPPU/VR poderá utilizar:

- I** - Registros e bases de dados dos órgãos municipais;
- II** - Imagens aéreas, levantamento planialtimétrico, fotogrametria ou outras tecnologias equivalentes;
- III** - Dados estimados de volumetria, padrão construtivo e uso da edificação.

§2º - Para efeito de apuração da data de conclusão da edificação:

- I** - Nas edificações residenciais, considerar-se-á a data do levantamento, salvo comprovação em contrário pelo contribuinte;
- II** - Nas edificações comerciais e industriais, considerar-se-á a data apurada pelo IPPU/VR ou a informada pela SMF.

§3º - Os levantamentos para fins de lançamento conterão:



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE VOLTA REDONDA

Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI MUNICIPAL

.03

I - Desenho de situação da área de terra, contendo medidas e confrontações, sendo vedado croqui de forma manuscrita a mão livre;

II - Desenho das construções ou imagem aérea com medidas por unidade, sendo vedado croqui de forma manuscrita a mão livre;

III - Numeração, padrão construtivo e uso;

IV - Data de conclusão estimada ou comprovada.

Art. 5º - Com base no Boletim de Informações Imobiliárias – BIM, o Departamento de Impostos Imobiliários – DII/SMF efetuará o lançamento dos tributos devidos, mantendo-se, quando aplicável, o histórico cadastral de propriedade.

Art. 6º - O lançamento será efetuado em nome do possuidor ou ocupante do imóvel, nos termos do art. 34 do Código Tributário Nacional, c/c o art. 1.228 do Código Civil e art. 12 da Lei Municipal nº 1.896/1984.

Art. 7º - Para fins de lançamento tributário, a área ocupada será classificada no Cadastro Imobiliário com os seguintes identificadores:

I - "USUCAPIÃO", quando objeto de ação judicial com reconhecimento da posse;

II - "ÁREA PÚBLICA", quando se tratar de ocupação em terrenos públicos;

III - "ÁREA OCUPADA", quando se tratar de ocupação em terrenos privados sem regularização fundiária.

Parágrafo Único. A área cadastrada como "USUCAPIÃO" será deduzida da área matriz e lançada separadamente, mantendo-se a parcela remanescente.

Art. 8º - O lançamento de tributos previsto nesta Lei não importa em reconhecimento da regularidade da construção, do parcelamento do solo ou da titularidade da posse.

Parágrafo Único. A ciência dessa condição constará expressamente nas notificações de lançamento.

Art. 9º - As construções realizadas sem licença ou em desacordo com o Plano Diretor, o Código de Obras ou a Lei de Uso e Ocupação do Solo serão cadastradas para fins exclusivamente tributários.

Parágrafo Único. A inscrição no cadastro não gera presunção de legalidade da edificação, tampouco impede a aplicação de sanções administrativas ou demolição, conforme legislação vigente.

Art. 10 - Para fins de lançamento de imóveis localizados em glebas sem código de via cadastrado, caberá à Secretaria Municipal de Fazenda criar código específico, atribuindo-se valor de logradouro (Vr. log) pelo IPPU/VR.

PROJETO DE LEI MUNICIPAL



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE VOLTA REDONDA

Gabinete do Prefeito

.04

Parágrafo Único. Em áreas com características condominiais, será aplicado o valor da via principal, vedada a criação de códigos internos adicionais.

Art. 11 - Fica isento do pagamento do IPTU o imóvel de uso exclusivamente residencial, cujo ocupante resida no local e esteja devidamente inscrito no Cadastro Único para Programas Sociais (CAD-Único), mantido pelo Governo Federal e gerenciado, no âmbito municipal, pela Secretaria Municipal de Assistência Social – SMAS.

Parágrafo Único. A isenção será concedida mediante requerimento anual. Cessado o vínculo no CAD-Único, o tributo será lançado no exercício seguinte.

Art. 12 - Todos os imóveis de propriedade do Município, edificados ou não, deverão ser informados ao IPPU/VR e à SMF pelo Departamento de Patrimônio da Secretaria Municipal de Administração para fins de inscrição e atualização cadastral.

Art. 13 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando o artigo 3º da Lei Municipal nº 3.333, de 16 de junho de 1997.

Parágrafo Único. Os órgãos da Administração Municipal adotarão as providências necessárias à regulamentação e fiel execução desta Lei, no prazo de até 90 (noventa) dias.

Volta Redonda,