PROJETO DE LEI Nº 215/2025

Autoriza a inclusão do possuidor de imóvel como responsável tributário pelo IPTU no cadastro imobiliário do Município e dá outras providências.

Autoria: Vereador Beni Rodrigues

A Câmara Municipal de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, aprova:

Art. 1º Fica autorizado a inscrição no cadastro imobiliário do município do "possuidor do imóvel" como responsável tributário para fins de lançamento e cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), nos termos do art. 34 do Código Tributário Nacional, sem prejuízo da responsabilidade do proprietário ou do titular do domínio útil.

Art. 2º Para fins desta Lei, considera-se "possuidor" o indivíduo que detenha a posse direta ou indireta do imóvel, caracterizada como a situação em que alguém exerce, de fato, poderes inerentes à propriedade, independentemente da titularidade formal.

§ 1º A comprovação da posse deverá ser realizada por meio da apresentação de documentos idôneos, admitidos conforme a natureza do caso concreto, dentre os quais se incluem:

I – contratos escritos que atribuam a posse, tais como locação, comodato, arrendamento, cessão ou instrumentos congêneres;

II – contrato de promessa ou compromisso de compra e venda, ou outros instrumentos translativos que confiram a posse direta ao adquirente, ainda que não registrados;

III – contas ou faturas de fornecimento de serviços públicos essenciais, como água, energia elétrica ou outros, emitidas em nome do possuidor;

Assinado por 1 pessoa: BENI RODRIGUES PINTO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://fozdoiguacu.1doc.com.br/verificacao/9963-2F80-9261-116A e informe o código 9963-2F80-9261-116A

IV – declaração expressa do proprietário ou do titular do domínio útil, reconhecendo a condição de possuidor;

V – decisão judicial transitada em julgado ou em vigor que reconheça a posse.

§ 2º Em caso de conflito de posses não pacificado judicialmente, prevalecerá a responsabilidade do proprietário ou titular do domínio útil até decisão definitiva do Poder Judiciário.

Art. 3º O cadastro imobiliário do Município deverá incluir o nome do possuidor do imóvel, quando devidamente comprovado, a fim de garantir a correta arrecadação do IPTU e evitar a frustração de receitas municipais.

Art. 4º O possuidor do imóvel, ao ser registrado como responsável tributário, terá o direito de solicitar o parcelamento do IPTU, bem como realizar qualquer ação relacionada ao imposto, incluindo, mas não se limitando a:

I – contestação de valores;

II – pedidos de isenção;

III – recursos administrativos.

Parágrafo único. O exercício dos direitos previstos neste artigo não exclui a legitimidade do proprietário ou titular de domínio útil para intervir nos processos administrativos ou judiciais relacionados ao imóvel.

Art. 5º A inclusão do nome do possuidor no cadastro imobiliário poderá ser realizada através de:

Assinado por 1 pessoa: BENI RODRIGUES PINTO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://fozdoiguacu.1doc.com.br/verificacao/9963-2F80-9261-116A e informe o código 9963-2F80-9261-116A

I – informações obtidas de cadastros públicos, como os de fornecimento de água e energia elétrica, da Receita Federal e de outros sistemas que possibilitem a identificação do possuidor;

II – requerimento administrativo instruído com comprovação documental da posse.

Art. 6º A inclusão do possuidor como responsável tributário será subsidiária, não afastando a responsabilidade primária do proprietário ou titular do domínio útil. O Município priorizará a cobrança do proprietário, sem prejuízo da possibilidade de exigir do possuidor quando demonstrada sua utilização do imóvel.

§ 1º O proprietário formal será notificado da inclusão do possuidor no cadastro imobiliário, preservando-se seu direito de manifestação administrativa no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 2º O pagamento realizado por qualquer dos responsáveis não prejudica o direito de regresso em face do outro, assegurado em ação própria ou no âmbito do processo administrativo fiscal.

§ 3º O possuidor será excluído do cadastro imobiliário quando cessada sua posse, mediante simples comprovação documental, independentemente de anuência do proprietário.

§ 4º Na hipótese de ocupação irregular de interesse social, caberá exclusivamente ao Município disciplinar a cobrança ou eventual isenção do tributo, sendo vedada a inclusão automática do possuidor vulnerável como responsável tributário.

Art. 7º Antes da inscrição em dívida ativa, será facultado ao possuidor e ao proprietário requerer mediação administrativa junto à Procuradoria Fiscal do Município para dirimir divergências quanto à responsabilidade pelo tributo.

Assinado por 1 pessoa: BENI RODRIGUES PINTO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://fozdoiguacu.1doc.com.br/verificacao/9963-2F80-9261-116A e informe o código 9963-2F80-9261-116A

Art. 8º Poderá ser implementado um sistema de atualização cadastral, utilizando tecnologias de geoprocessamento e bancos de dados integrados, visando a eficiência na arrecadação e a correta identificação dos responsáveis tributários.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, 15 de setembro de 2025.

Beni Rodrigues
Vereador

JUSTIFICATIVA

A presente proposta legislativa tem por objetivo aperfeiçoar a gestão do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) no Município de Foz do Iguaçu, possibilitando que o possuidor do imóvel figure como responsável tributário no cadastro imobiliário, em consonância com o artigo 34 do Código Tributário Nacional (CTN).

1. Necessidade da Lei

Atualmente, muitos imóveis encontram-se em situações irregulares de registro, litígios judiciais ou simples desatualização cadastral. Nessas hipóteses, a cobrança exclusiva do proprietário formal pode gerar dificuldades na arrecadação, prejudicando as receitas municipais.

Assinado por 1 pessoa: BENI RODRIGUES PINTO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://fozdoiguacu.1doc.com.br/verificacao/9963-2F80-9261-116A e informe o código 9963-2F80-9261-116A

Igualmente, há a complexidade do processo sucessório no Brasil, que é marcada por longas e morosas ações de inventário, que frequentemente resulta em imóveis registrados em nome de contribuintes falecidos. Essa situação também tem sérias consequências:

I. Processos de execução paralisados: Segundo dados do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), processos de execução fiscal podem levar até 12 anos para serem concluídos, muitas vezes sem um desfecho favorável à administração.

II. Impossibilidade de cobrança amigável: Sem o conhecimento do responsável pelo débito, a administração encontra dificuldades em realizar cobranças amigáveis e em promover protestos.

III. Dificuldades na execução fiscal: Os sistemas eletrônicos dos tribunais não permitem ações de execução sem a inserção do CPF do devedor, o que gera um entrave adicional para a arrecadação.

IV. Perda de receita: A consequência direta desses problemas é a perda de receita tributária, que compromete a capacidade do município de realizar investimentos e atender às necessidades da população.

Cumpre destacar que, atualmente, tramitam na Procuradoria do Município mais de 30 mil processos, cujo volume expressivo demonstra a necessidade de aprimoramento das ferramentas de arrecadação e cobrança. Nesse cenário, torna-se indispensável garantir a recuperação da dívida ativa municipal, reforçando o papel fundamental da tributação para a geração de receitas e para o equilíbrio fiscal da administração pública. Tal aspecto é ainda mais relevante diante dos contextos de limitação orçamentária, nos quais a eficiência arrecadatória constitui fator decisivo para assegurar a continuidade de políticas públicas e serviços essenciais. (Fonte Disponível: Rádio Cultura Foz. Pesquisa em 08/09/2025)

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), em decisões, afirma que é inexigível a cobrança de tributos de proprietário que não detém a posse do imóvel, devendo o município, no caso, lançar o débito tributário em nome de quem ocupava o imóvel. (Fonte Disponível: Jusbrasil. Pesquisa em 04/09/2025)

A jurisprudência do STJ, constante do Recurso Especial nº 1.796.224 - SP referente os créditos de IPTU, se consolida no mesmo sentido da decisão acima, ou seja, do possuidor qualificado. (Fonte Disponível: STF_Julgamento Eletrônico. Pesquisa em 05/09/2025)

Assinado por 1 pessoa: BENI RODRIGUES PINTO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://fozdoiguacu.1doc.com.br/verificacao/9963-2F80-9261-116A e informe o código 9963-2F80-9261-116A

A inclusão do possuidor como sujeito passivo do IPTU aumenta a efetividade da tributação, assegurando que quem usufrui do imóvel e exerce poderes de fato sobre ele também responda pelo tributo.

2. Segurança Jurídica

A proposta não afasta a responsabilidade do proprietário ou titular do domínio útil, mas permite que o possuidor devidamente comprovado também seja registrado.

Foram previstos mecanismos para:

- comprovar a posse mediante documentos idôneos (contratos, contas de serviços públicos, declarações, decisões judiciais);
- resolver conflitos de posse, priorizando o proprietário formal quando houver disputa não pacificada;
- garantir direitos ao possuidor, permitindo parcelamentos, pedidos de isenção e recursos administrativos.

Para mitigar litígios, a redação prevê:

- responsabilidade subsidiária do possuidor;
- notificação obrigatória ao proprietário;
- direito de regresso entre os responsáveis;
- exclusão automática do cadastro quando cessar a posse;
- mediação administrativa antes da execução fiscal;
- proteção especial a possuidores em situação de vulnerabilidade social.

Essas previsões evitam fraudes, reduzem litígios e trazem maior clareza quanto à legitimidade do contribuinte.

3. Eficiência Administrativa e Tecnológica

A lei também sugere a utilização de geoprocessamento e integração de bases de dados públicas, modernizando o cadastro imobiliário e melhorando a identificação dos contribuintes.

4. Compatibilidade com o CTN

Ao referenciar expressamente o artigo 34 do CTN, a proposta assegura que a norma municipal não extrapole a competência tributária definida em nível nacional, evitando futuras declarações de inconstitucionalidade.

5. Benefícios Esperados

- Maior eficiência arrecadatória e redução de inadimplência;
- Justiça fiscal, ao responsabilizar quem efetivamente usufrui do imóvel;

Assinado por 1 pessoa: BENI RODRIGUES PINTO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://fozdoiguacu.1doc.com.br/verificacao/9963-2F80-9261-116A e informe o código 9963-2F80-9261-116A

- Redução de litígios judiciais por falta de clareza na cobrança;
- Modernização do cadastro imobiliário do Município.

A aprovação desta lei representa um avanço significativo para a administração tributária municipal, pois concilia a eficiência arrecadatória com a segurança jurídica, em benefício da coletividade e da boa gestão pública.

Além do respaldo legal e jurisprudencial, a proposta também se fundamenta na possibilidade de modernização dos cadastros municipais. O Município de Foz do Iguaçu poderá utilizar informações de cadastros públicos, como os de fornecimento de água e energia elétrica, da Receita Federal e de outros sistemas integrados, para atualizar o cadastro imobiliário. Tecnologias como "data lake" e geoprocessamento podem facilitar essa atualização, tornando o processo mais econômico e eficiente.

A proposta concilia eficiência arrecadatória, segurança jurídica e sensibilidade social. Representa avanço na modernização da gestão pública e está em conformidade com o CTN e com jurisprudências do STJ.

Assinado por 1 pessoa: BENI RODRIGUES PINTO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://fozdoiguacu.1doc.com.br/verificacao/9963-2F80-9261-116A e informe o código 9963-2F80-9261-116A

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 9963-2F80-9261-116A

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

BENI RODRIGUES PINTO (CPF 751.XXX.XXX-72) em 15/09/2025 11:59:07 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://fozdoiguacu.1doc.com.br/verificacao/9963-2F80-9261-116A