

EXMO. SR. PRESIDENTE

PL 449/2009

A autoria da presente proposição é do Vereador José Francisco Martinez.

Dá nova redação aos Artigos 29; 30 e 34 da Lei 1.444, de 13 de dezembro de 1966, que dispõe sobre o sistema tributário do Município, e dá outras providências.

O art. 29, da Lei nº 1.444/66, passa a vigorar com a seguinte redação: Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, o seu possuidor a qualquer título ou o compromissário comprador de lote de loteamento registrado nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 ou do Decreto nº 58/37, cujo contrato esteja quitado e registrado no Serviço de Registro de Imóveis competente (Art. 1º); o art. 30 da Lei nº 1.444/66, passa a vigorar com a seguinte redação: o imposto é dividido, a critério da repartição competente: por quem exerça a posse direta do imóvel, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos possuidores indiretos. Por qualquer dos possuidores indiretos, sem prejuízo da responsabilidade dos demais possuidores direto. O imposto é devido pelo

compromissário comprador de lote de loteamento registrado nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 ou do Decreto Lei nº 58/37, se o contrato estiver quitado e registrado e exercendo a posse direta do imóvel. O disposto neste artigo aplica-se ao espólio das pessoas referidas (Art. 2º); o art. 34, da Lei 1.444/66, passa a vigorar com a seguinte redação: o lançamento do imposto é anual e feito em nome do sujeito passivo, na conformidade do disposto nos artigos 29 e 30, alterado por esta Lei. No caso de parcelamento do solo urbano, o lançamento continuará sendo feito pela gleba bruta, até a data da expedição do termo de verificação e recebimento das obras pelo Município. Após a expedição do termo referido, o lançamento do imposto será feito individualmente lote por lote. Considerando-se ocorrido o fato gerador em 1º de janeiro do ano a que corresponde o lançamento (Art. 3º); cláusula de despesa (Art. 4º); vigência da Lei(Art. 5º).

Esse PL dá nova redação ao art. 29, da Lei 1.444/66, dispondo:

Art. 29 – Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, o seu possuidor a qualquer título ou o compromissário comprador de lote de loteamento registrado nos termos da lei federal 6.766/79 ou Decreto-Lei nº 58/37, cujo contrato esteja quitado e registrado no Serviço de Registro de Imóveis competente.

O Código Civil, normatiza sobre o assunto, dispondo :

DOS DIREITOS REAIS

Art. 1.225. São direitos reais:

VII – o direito do promitente comprador do imóvel.

Diz mais o mesmo codex:

Art. 417. Mediante promessa de compra e venda, em que não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel. (g.n.)

Art. 418. O promitente comprador, titular do direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

O Código Civil de 2002, consagrou, o direito do promitente comprador do imóvel, como direito real .

Maria Helena Diniz, em sua Obra, Dicionário Jurídico, São Paulo, Editora Saraiva, 1998, página 176, conceitua Direito Real:

DIREITO REAL. Direito Civil. Trata-se do jus in re, ou seja, do poder imediato sobre a coisa. É uma relação entre o homem e a coisa corpórea ou incorpórea que contém um sujeito ativo, uma coisa e a inflexão imediata daquele sobre esta. É oponível erga omnes, isto é, a quem quer que seja, havendo uma relação jurídica entre o titular e toda a humanidade, que fica obrigada passivamente a respeitar o direito do sujeito passivo ativo. Com isso seu titular tem ação real e direito de seqüela contra quem injusta ou indistintamente detiver a coisa. Portanto, o direito real é o direito de ter como seus objetos materiais ou coisas corpóreas ou incorpóreas (Goffredo Telles Jr.).

Sugerimos a adequação da nova redação, que se propõe ao art. 29 e 30, da Lei 1.444/66, aos ditames do Código Civil: **promitente comprador, mediante promessa de compra e venda, em que**

não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Antes do Novo Código Civil, se reconhecia a existência de Direito Real, no caso constante no decreto 58/37:

Art. 22. Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda e cessão de direitos de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma, ou mais prestações, desde que, inscritos a qualquer tempo, atribuem aos compromissos direito real oponível a terceiros, e lhes conferem o direito de adjudicação compulsória nos termos dos artigos 16 desta lei, 640 e 641 do Código de Processo Civil. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973) (g.n.)

LEI 6.766 de 19 de dezembro de 1979 trata do tema, no caso de parcelamento de solo:

- Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

Art. 25 - São irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.

Face a tais legislações se entendia que, o compromisso de compra e venda e cessão de direito de imóveis não loteados, registrado; bem como, compromisso de compra e promessa de cessão de lote de loteamento, registrado, conferiam direito real; isto na vigência do Código Civil de 1.916, comenta em sua obra, Silvio Rodrigues, Direito Civil. Volume 3. São Paulo. Editora Saraiva. 1.993. Página 176:

Observa-se que o compromisso de venda e de compra de imóveis, em tese gerador de meros direitos pessoais, sofreu profunda modificação em nosso meio. Isso porque, através do Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1.937, e legislação subsequente, o legislador atribuiu o caráter real aos direitos do compromissário comprador.

Observa-se que o Código Civil de 1916 (Lei nº 3.071) disciplinava sobre os direitos reais, sem reconhecer como tal, o direito do promitente comprador do imóvel :

Art. 674. São direitos reais, além da propriedade:

I - a enfiteuse;

II - as servidões;

III - o usufruto;

IV - o uso;

sobre imóveis;

V - a habitação;

VI - as rendas expressamente constituídas

VII - o penhor;

VIII - a anticrese;

IX - a hipoteca.

Face a nova codificação de Direito Civil, leciona, Caio Mário da Silveira, em sua obra Instituições de Direito Civil. Volume III. Rio de Janeiro. Editora Forense. 2006. Página 198:

A promessa de compra e venda gerando em princípio obrigação de fazer, não adstrita a requisito formal para ter validade e vincular as partes ao cumprimento das respectivas obrigações. **Sendo irretratável e constando de registro público, dá nascimento a direito real**, e submete o promitente vendedor à execução conativa (Código Civil, art. 463 e 464), obrigando-o o Juiz a outorgar a escritura definitiva, sob pena de valer a Sentença como suprimento do ato recusado. E, como a instituição de direito real sobre imóvel está submetida ao requisito formal do registro, é necessário que obedeça a esse requisito, a fim de que possa produzir tal efeito, isto é, haverá de ser levado ao registro competente, no caso o registro de imóveis. Já que o art. 462 não exige forma pública para o contrato preliminar, a consequência é a de que por imposição legal **deverá ser registrado no Registro de Imóveis qualquer contrato de promessa**

de compra e venda que tenha por objeto bem imóvel, e não apenas os terrenos loteados, como ocorria no sistema anterior ao Código de 2.002, por força do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1.937. (g. n.)

No que concerne ao contribuinte de IPTU, sendo o imóvel em questão celebrado por Contrato de Compra e Venda, comenta Hugo de Brito Machado, Curso de Direito Tributário. 22ª Edição. São Paulo. Editora Malheiros. 2003. Página 354:

Contribuinte de imposto sobre a propriedade predial e territorial é o proprietário do imóvel, o titular de seu domínio útil ou seu possuidor a qualquer título.

Questionado já se foi no caso de imóvel a respeito do qual fora celebrado contrato de promessa de compra e venda, o contribuinte é o proprietário ou o promitente comprador. Tratava-se de imóvel de autarquia federal, que prometera vender a particulares. O Supremo Tribunal Federal decidiu que o imposto é ônus do proprietário e não do promitente comprador (Súmula nº 74). Posteriormente o Ato Complementar de 10.7.1969, estabeleceu, referindo-se as autarquias, que “os imóveis de propriedade destas prometidos à venda a particulares estão sujeitos ao ônus tributário, a cargo dos promitentes compradores, desde a data do contrato que serviu de base a transação”, e a Emenda Constitucional nº 01, de 16.10.1969, tratando da imunidade tributária das autarquias, estabeleceu que essa imunidade não exonera o promitente comprador da obrigação de pagar imposto que incidir sobre o imóvel objeto de promessa de compra e venda (Art. 19, § 1º).

Entendemos que o contribuinte de imposto sobre propriedade predial e territorial urbana é o proprietário, se este reúne em seu patrimônio os dois domínios do imóvel. Se há enfiteuse, o contribuinte é o titular do domínio útil. E, finalmente se alguém, com animo de proprietário, tem a posse do imóvel, faltando para ser proprietário apenas o título respectivo, então será esse titular da posse o contribuinte.

A regra a respeito do limitado alcance, da imunidade das autarquias foi mantido pela vigente Constituição, que tem regra expressa segundo a imunidade da pessoa jurídica de direito público – imunidade recíproca – não exonera o promitente comprador, da obrigação de pagar imposto relativamente ao bem imóvel (art. 150, § 3º).

Temos a dizer ainda, que a competência legiferante sobre matéria tributária é concorrente entre o Poder Legislativo e Executivo, tendo se manifestado neste sentido o Supremo Tribunal Federal na Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 5.838, de 09.03.1999, a qual impugnava a Lei Municipal de Sorocaba, nº 5.838, de 09.03.1999:

“A Constituição de 1998 admite a iniciativa parlamentar na instauração do processo legislativo em tema de direito tributário. A iniciativa reservada, por constituir matéria de direito estrito, não se presume e nem comporta interpretação ampliativa, na medida que – por implicar limitação ao poder de instauração do processo legislativo – deve necessariamente derivar de norma constitucional explícita e inequívoca. – O ato de legislar sobre direito tributário, ainda que para conceder benefícios jurídicos

de ordem fiscal, não se equipara – especialmente para os fins de instauração do respectivo processo legislativo – ao fato de legislar sobre o orçamento do Estado.. No mesmo sentido : ADI 352 ; Ag.148.496 (AgRg); ADI 2.304 (ML)-RS; ADI 352-SC. Assim posta a questão, forte no disposto no art. 557, 1.-A, CPC, conheço do recurso e dou-lhe provimento. Publique-se . Brasília, 10 de abril de 2002. Ministro Carlos Veloso – Relator” – Recurso Provido – Votação Unânime – Presidência do Senhor Ministro Celso de Melo. Presentes à Sessão os Senhores Ministros Carlos Veloso, Mauricio Correa, Nelson Jobim e Gilmar Mendes”. (g.n.)

O Tribunal de Justiça de São Paulo se manifestou sobre a matéria (competência legiferante em matéria tributária) na ADIN nº 153.089-0/7-00, destacamos partes desse Acórdão:

“Como bem afirmado pelo ilustrado parecer do Procurador Geral de Justiças, inexistente óbice à iniciativa parlamentar quanto à matéria tributária, não fazendo tanto a Constituição Federal, como a Estadual, qualquer menção a uma suposta exclusividade do executivo sobre tal assunto.

Entretanto a matéria legislada seja, de fato tributária, ela traz em seu bojo uma redução de receita, como a concessão de isenção parcial sobre serviço (...).

Cuida-se, assim, especificamente, de lei tributária benéfica, que, nos dizeres de Roque Antonio Carraza, em seu Curso de Direito Constitucional Tributário, 21ª edição, pág. 301, são conceituadas como aquelas que ‘quando aplicadas, acarretam diminuição de receita (leis que concedem isenções tributárias, que parcelam débitos fiscais, que aumentam prazos para o normal recolhimento do tributo, etc (...))’.

Neste mesmo sentido, diversos outros julgados deste Órgão Especial, podendo ser mencionadas as ADINs nº 72.174-0 e de 128.160-0.”

Finalizando: entendemos que a presente Proposição encontra respaldo na Doutrina; na Jurisprudência; bem como em nosso Direito Positivo, **tão somente sugerimos quanto a nova redação dada ao art. 29; art. 30, acrescentando o § 1º, ambos da Lei 1.444/66, pelos arts. 1º e 2º deste PL, seja em conformidade com a legislação vigente que trata do assunto, ou seja o Código Civil, Lei nº 10.406, de 10.1.2002,** bem como salientamos que o Novo Código Civil abrange não só compromissário comprador de lote de loteamento (Decreto-Lei nº 58/37 e Lei 6.766/79), mas qualquer compromissário que tenha firmado compromisso de compra e venda de imóveis, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, confere a esses Direito Real sobre o Imóvel . Destacamos ainda que conforme manifestação de nossos Tribunais, STF e TJ, a matéria que versa o presente PL é de competência, para iniciativa de leis, concorrente entre o Poder Legislativo e Executivo. A matéria

que versa esse PL, há de se considerar de que, não se trata de Lei Tributária Benéfica, essa face o entendimento do Tribunal de Justiça é de competência privativa do Chefe do Executivo.

Excetuando a sugestão de adequação a atual legislação; no aspecto jurídico nada a opor .

Frisamos que dependerá do voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara, para aprovação deste PL, conforme art. 163, I, do RIC e art. 40, § 2º, 1, da LOM.

É o parecer, salvo melhor juízo .

Sorocaba, 19 de novembro de 2.009.

MARCOS MACIEL PEREIRA
ASSESSOR JURÍDICO

De acordo:

MÁRCIA PEGORELLI ANTUNES
Consultora Jurídica