
PARECER NORMATIVO Nº 02/2025 – PGM/PROFIS

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. PARECER NORMATIVO. ALTERAÇÃO DE TITULARIDADE NO CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL. FINALIDADE ESTRITAMENTE FISCAL. HIPÓTESES DE TRANSFERÊNCIA COM REGISTRO IMOBILIÁRIO E SEM REGISTRO IMOBILIÁRIO (POSSE E TRANSMISSÕES NÃO ONEROSAS). SUJEIÇÃO PASSIVA DO IPTU. PROPRIETÁRIO, TITULAR DO DOMÍNIO ÚTIL E POSSUIDOR A QUALQUER TÍTULO. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 75, 78, 96, 99, 100, 106, 107, 119, 277, 281, 285 E 307 DA LEI MUNICIPAL Nº 1572/2015 (CÓDIGO TRIBUTÁRIO E DE RENDAS DO MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS). PROCEDIMENTOS A SEREM ADOTADOS PELA ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA. ATO DE NATUREZA MERAMENTE CADASTRAL E FISCAL, SEM EFEITOS SOBRE O DOMÍNIO OU A POSSE PARA FINS CIVIS.

I - RELATÓRIO

Trata-se de estabelecer, por meio deste Parecer Normativo, diretrizes e procedimentos a serem observados pela Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ), especialmente por seus setores de Cadastro

Imobiliário e Coordenação Tributária, no que concerne aos pedidos de alteração de titularidade no Cadastro Imobiliário Municipal, para fins fiscais e administrativos.

O presente pronunciamento visa uniformizar o entendimento e a prática fazendária diante das diversas situações fáticas e jurídicas que envolvem a transferência de imóveis ou de direitos a eles relativos, buscando garantir a correta identificação do sujeito passivo da obrigação tributária (e não tributária), em conformidade com a legislação municipal vigente, notadamente a Lei nº 1572, de 26 de agosto de 2015 (Código Tributário e de Rendas do Município de Lauro de Freitas - CTRM), e com os princípios que regem o Direito Tributário.

Serão abordadas as principais hipóteses de transferência de titularidade, distinguindo-se aquelas que contam com o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis (RI) daquelas que se baseiam em outros títulos ou na simples posse qualificada do bem, detalhando-se os documentos necessários e as verificações fiscais pertinentes a cada caso, incluindo a análise quanto ao recolhimento do Imposto sobre a Transmissão Intervivos de Bens Imóveis (ITIV) e do Laudêmio, quando aplicáveis.

Antes de examinar as questões fáticas e jurídicas específicas, cumpre salientar que a presente manifestação normativa toma por base, exclusivamente, a legislação tributária municipal e nacional pertinente, bem como os princípios gerais de direito aplicáveis à matéria. A este órgão incumbe prestar orientação sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar a conveniência e à oportunidade dos atos administrativos a serem praticados no âmbito da SEFAZ, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-operacional, os quais são de responsabilidade dos setores competentes daquela Secretaria.

O objetivo é fornecer um guia claro e objetivo para a análise dos requerimentos de alteração cadastral, ressaltando-se, desde já, a possibilidade e a recomendação de consulta formal a esta Procuradoria Fiscal (PROFIS) sempre que surgirem dúvidas jurídicas relevantes ou situações não expressamente contempladas neste parecer.

É o relatório. Passo a opinar.

II - FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A questão central a ser normatizada por este parecer reside na definição dos critérios e procedimentos para a alteração da titularidade de imóveis no Cadastro Imobiliário Municipal, ato administrativo com repercussão direta na identificação do sujeito passivo das obrigações fiscais e, conseqüentemente, na regularidade do lançamento e da arrecadação tributária.

II.1. Da Natureza do Cadastro Imobiliário e da Sujeição Passiva do IPTU

O Cadastro Fiscal do Município, conforme dispõe o artigo 277 da Lei nº 1572/2015, é constituído de informações sobre sujeitos passivos de obrigações tributárias e quaisquer outras pessoas que se relacionam com a Administração Pública (obrigações não tributárias ou administrativas).

O Cadastro Imobiliário, especificamente, tem por finalidade inscrever todas as unidades imobiliárias urbanas e rurais existentes no Município, independentemente da sua categoria de uso ou da incidência da tributação (art. 278, I e §1º, e art. 281).

É fundamental ressaltar a natureza eminentemente fiscal do Cadastro Imobiliário. Sua função primordial é fornecer à Administração Tributária os elementos necessários para o correto lançamento dos tributos imobiliários, em especial o IPTU.

O artigo 99 do CTRM estabelece que o IPTU será lançado de ofício, anualmente, “*com base em elementos cadastrais declarados pelo contribuinte ou apurado pela Administração Tributária*”.

O artigo 100 do mesmo diploma legal determina que o lançamento se fará “*em nome do proprietário, do titular do domínio útil ou do possuidor do imóvel*”, admitindo ainda o lançamento em nome de outros sujeitos passivos definidos na lei, como o espólio ou a massa falida, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos demais.

Importante destacar que a inscrição ou alteração de dados no Cadastro Imobiliário, embora necessária para a regularidade fiscal, não confere, por si só, o direito de propriedade sobre o imóvel.

A propriedade imobiliária, no direito brasileiro, transmite-se mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis competente, conforme expressa disposição do artigo 1.245 do Código Civil.

O cadastro municipal, portanto, reflete uma situação para fins tributários, que pode ou não coincidir com a titularidade dominial formal. O artigo 281, §2º, do CTRM é claro ao dispor que *“Para a caracterização da unidade imobiliária, deverá ser considerada a situação de fato do imóvel, coincidindo ou não com a descrita no respectivo título de propriedade, domínio ou posse, ou no cadastro”*.

Da mesma forma, o artigo 286 estabelece que mesmo edificações irregulares serão inscritas para efeito de incidência do imposto, *“não gerando, entretanto, quaisquer direitos ao proprietário, titular do domínio útil ou possuidor a qualquer título”*.

Essa base de dados é fundamental não apenas para a correta identificação do sujeito passivo e lançamento dos tributos imobiliários, como o IPTU (Art. 99, Lei nº 1.572/2015) e a Taxa de Coleta, Remoção e Destinação de Resíduos Sólidos Domiciliares - TRSD (Art. 188, Lei nº 1.572/2015), COSIP, foro, etc., mas também serve de suporte ao planejamento urbano, ao controle do uso e ocupação do solo (Art. 30, VIII, CF/88), à regularização fundiária e à implementação de políticas públicas diversas.

A manutenção de um cadastro atualizado e fidedigno à realidade fática é, portanto, crucial para a eficiência da gestão fiscal e administrativa, garantindo a justiça fiscal na cobrança dos tributos e a adequada gestão do território municipal.

A correta identificação do titular fiscal do imóvel evita lançamentos tributários em nome de pessoas que já não detêm a propriedade ou a posse qualificada do bem, direcionando a cobrança para o efetivo beneficiário dos serviços públicos e detentor da capacidade contributiva associada ao imóvel.

II.2. Do Fato Gerador e do Contribuinte do IPTU

O fato gerador do IPTU, conforme o artigo 75 do CTRM, em consonância com o artigo 32 do Código Tributário Nacional (CTN), é *“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”*.

A definição do sujeito passivo (contribuinte) é crucial para a correta aplicação da norma tributária e para os procedimentos de alteração cadastral. O artigo 96 do CTRM, espelhando o artigo 34 do CTN, estabelece de forma clara e alternativa os possíveis contribuintes: *“Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título”*.

O parágrafo primeiro do artigo 96 amplia o rol de responsáveis, incluindo “*os promitentes-compradores imitidos na posse, os cessionários, os comodatários e os ocupantes a qualquer título do imóvel, ainda que pertencente a pessoa física ou jurídica de direito público ou privado isenta do imposto ou imune*”. Ademais, o artigo 78, inciso II, do CTRM, reforça que a incidência do imposto independe “*da legitimidade do título de aquisição ou de posse do imóvel*”.

Da leitura desses dispositivos, conclui-se que a legislação tributária não exige que o contribuinte do IPTU seja exclusivamente o proprietário registral. A posse qualificada, exercida com *animus domini* (intenção de ser dono), também configura fato gerador e torna o possuidor um contribuinte legítimo do imposto. Essa posse se distingue da mera detenção (como a do caseiro) ou da posse precária (como a do locatário ou comodatário, que possuem o bem em nome de outrem).

O possuidor a qualquer título, para fins de IPTU, é aquele que exerce de fato os poderes inerentes à propriedade (uso, gozo e, potencialmente, disposição), mesmo que não detenha o título formal registrado.

Essa interpretação visa alcançar a capacidade contributiva real, tributando aquele que efetivamente detém a disponibilidade econômica do bem imóvel.

Neste ponto, é imperativo destacar a distinção entre a atualização do cadastro fiscal municipal e a transferência de propriedade no âmbito do direito civil. A alteração da titularidade no Cadastro Imobiliário da SEFAZ é um ato de natureza estritamente fiscal e administrativa, cujo objetivo precípua é identificar o correto sujeito passivo para fins de lançamento e cobrança do IPTU e outros encargos incidentes sobre o imóvel.

Tal alteração *não* configura, por si só, transferência de domínio ou propriedade. A propriedade de bens imóveis, conforme o artigo 1.245 do Código Civil, somente se transfere mediante o registro do título translativo (como a escritura de compra e venda, doação, formal de partilha, etc.) no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

A inscrição ou alteração no cadastro municipal, portanto, não confere ao possuidor a qualidade de proprietário perante a lei civil, mas o reconhece como contribuinte do IPTU, dada a sua relação material direta com o bem.

II.3. Da Transferência de Titularidade com Registro Imobiliário

II.3.1 Em razão da transferência da Propriedade no Cartório de Registro de Imóveis

Esta hipótese ocorre quando o interessado na alteração cadastral apresenta à SEFAZ um título translativo de propriedade (como Escritura Pública de Compra e Venda, Doação, Permuta, Dação em Pagamento; Formal de Partilha; Carta de Adjudicação; Carta de Arrematação; Sentença Declaratória de Usucapião) devidamente registrado na matrícula do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis (RI) competente.

O registro no RI é o ato que, nos termos da lei civil (art. 1.245 do CC), efetivamente transfere a propriedade.

Procedimento da SEFAZ:

1. **Análise Documental:** Receber e analisar a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula do Imóvel, atualizada, que comprove o registro do título translativo em nome do novo titular (requerente). Verificar a autenticidade e a correspondência dos dados do imóvel (descrição, localização, área) com os registros cadastrais.
2. **Alteração Cadastral:** Confirmada a regularidade do registro, proceder à alteração da titularidade no Cadastro Imobiliário, fazendo constar o nome do adquirente (proprietário registral) como novo contribuinte do IPTU e demais obrigações tributárias e não tributárias incidentes sobre o imóvel.
3. **Verificação Fiscal (ITIV e Laudêmio):** Antes de finalizar a alteração ou simultaneamente a ela, o setor responsável da SEFAZ deverá realizar as seguintes verificações fiscais, conforme a natureza da transmissão:
 - a) **ITIV:** Se a transmissão registrada foi a título oneroso (compra e venda, permuta, dação, arrematação, adjudicação, etc., conforme arts. 106 e 107 do CTRM), verificar nos sistemas da SEFAZ se o Imposto sobre a Transmissão Intervivos de Bens Imóveis (ITIV) foi devidamente recolhido ou se houve reconhecimento administrativo de não incidência ou isenção. O artigo 119 do CTRM veda a lavratura e o registro de atos translativos sem a prova de quitação do ITIV ou o reconhecimento da desoneração. Portanto, a existência do registro no RI gera uma

presunção relativa de regularidade fiscal quanto ao ITIV. Contudo, é dever da SEFAZ *confirmar* essa regularidade em seus próprios sistemas, identificando o correspondente Documento de Arrecadação Municipal (DAM) quitado ou o processo administrativo que concedeu a isenção/não incidência.

b) **Laudêmio:** Caso o imóvel objeto da transferência seja foreiro ao Município (conforme registros cadastrais ou documentação apresentada), e a transmissão onerosa tenha envolvido o domínio útil, verificar o recolhimento do laudêmio municipal, correspondente a 2,5% sobre o valor da transação ou sobre o valor venal atualizado do terreno, o que for maior (art. 307, §2º, do CTRM). A comprovação do recolhimento deve ser exigida ou verificada nos sistemas da SEFAZ.

4. **Providências em Caso de Irregularidade Fiscal:** Caso a verificação aponte a ausência de recolhimento do ITIV ou do laudêmio devidos na transação que originou o registro, a SEFAZ deverá:

a) Intimar o sujeito passivo do respectivo tributo através da Auditoria Fiscal do Município, conforme art. 114, e intimar o alienante/transmitente do domínio útil para o laudêmio, para que efetue o pagamento no prazo de 30 (trinta) dias, acrescido das cominações legais cabíveis.

b) Caso o pagamento não seja efetuado no prazo concedido, o processo administrativo referente à alteração cadastral (ou um processo específico de cobrança) deverá ser encaminhado à Procuradoria Fiscal (PROFIS) para análise e adoção das medidas cabíveis, incluindo a inscrição do débito em Dívida Ativa e a propositura da execução fiscal.

c) **A alteração cadastral da titularidade do IPTU deve ser realizada, mas a pendência fiscal relativa à transmissão deve ser registrada e encaminhada para cobrança.**

II.4. Da Transferência de Titularidade sem Registro Imobiliário

Esta categoria abrange situações em que a transferência do imóvel ou dos direitos a ele relativos ocorreu, mas o título correspondente ainda não foi levado a registro no RI, ou a transferência se baseia fundamentalmente na posse.

II.4.1. Transmissões Não Onerosas Documentadas (sem registro no RI):

Hipóteses: Apresentação de Escritura Pública de Doação, Decreto Expropriatório, Formal de Partilha (em processo de inventário judicial ou extrajudicial), Divórcio Igualitário, Carta de Sentença em Ação de Usucapião, ou outros documentos formais que atestem a transmissão do bem, mas que ainda não foram registrados na matrícula do imóvel.

Procedimento da SEFAZ:

1. **Análise Documental:** Receber e analisar a documentação apresentada (Escritura, Formal, Sentença, Decreto). Verificar a autenticidade, a validade formal do documento e a clara identificação do imóvel e do adquirente/beneficiário.
2. **Alteração Cadastral:** Constatada a idoneidade do documento, proceder à alteração da titularidade no Cadastro Imobiliário, fazendo constar o nome do adquirente/beneficiário como novo contribuinte, *com a expressa anotação da condição de "possuidor por título não registrado" ou similar*, para fins de clareza cadastral.
3. **Verificação Fiscal:** Nestas hipóteses, via de regra, não há incidência de ITIV, por se tratar de transmissão não onerosa (a doação está sujeita ao ITCMD, de competência estadual; a desapropriação, a sucessão e a usucapião são formas originárias ou não onerosas de aquisição). O laudêmio também não incide, salvo situações excepcionais de transferência onerosa do domínio útil disfarçada ou vinculada. A principal verificação fiscal será quanto à existência de débitos de IPTU anteriores ao ato de transmissão, cuja responsabilidade acompanha o imóvel (art. 97 do CTRM), devendo o novo titular ser notificado para regularização, se for o caso.

II.4.2. Da Transferência de Titularidade de Imóvel com Matrícula no RI, Sem o Registro do Título no Cartório

Contexto: Este tópico aborda especificamente as situações em que o imóvel possui matrícula regularmente registrada no Registro Imobiliário (RI), contudo, as partes envolvidas apresentam títulos que ainda não foram devidamente registrados no Cartório competente, acarretando,

assim, ausência de recolhimento do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos (ITIV) e, quando aplicável, do laudêmio.

Requisitos Documentais e Probatórios: Para que a SEFAZ proceda à alteração ou ao lançamento com base na posse, o interessado deverá apresentar, cumulativamente ou alternativamente, conforme o caso e a análise da SEFAZ:

1. **Título Indicativo da Transmissão da Propriedade:** Contrato particular de compra e venda, cessão de direitos, que indique a aquisição do imóvel. Recomenda-se que tais documentos tenham as firmas dos signatários reconhecidas em cartório para maior segurança jurídica, embora a ausência do reconhecimento de firma, por si só, não invalide o documento para fins de análise da titularidade, devendo ser corroborado por outras provas, tais como o comprovante de pagamento.
2. **Comprovação da Posse Efetiva e Atual:** Documentos que demonstrem o exercício atual da posse com *animus domini* pelo requerente. São exemplos relevantes: faturas recentes de serviços públicos essenciais (energia elétrica - Coelba, água/esgoto - Embasa) em nome do requerente ou cônjuge/companheiro, vinculadas ao endereço do imóvel; comprovantes de pagamento de IPTU anteriores em seu nome (se houver); declarações de vizinhos com firma reconhecida e inscrição municipal do imóvel confrontante; fotografias datadas do imóvel ocupado; comprovantes de realização de benfeitorias; entre outros que evidenciem o controle material e a intenção de dono sobre o bem. A análise deve considerar o conjunto probatório.
3. **Vistoria Técnica:** Caso a documentação apresentada não seja suficiente para comprovar inequivocamente a posse atual e qualificada, ou se houver indícios de conflito ou irregularidade, a SEFAZ *deverá* solicitar a realização de vistoria *in loco* por agente do Cadastro Imobiliário ou órgão técnico competente (SEDUR). A vistoria tem o objetivo de verificar a situação fática do imóvel, identificar o ocupante atual, constatar a existência de edificações ou benfeitorias e colher informações que confirmem ou infirmem a posse alegada pelo requerente. O relatório de vistoria é peça fundamental para a decisão em casos duvidosos.

Procedimento da SEFAZ:

4. **Incidência do ITIV e Laudêmio:** Em casos de transmissão onerosa da propriedade ou cessão de direitos sobre imóvel com matrícula registrada no RI, a SEFAZ deverá avaliar a incidência do ITIV, conforme artigos 106, III, e 107, XVIII e XIX do CTRM.

O laudêmio deverá ser lançado conjuntamente com o ITIV se o imóvel for foreiro e a transmissão ocorrer de maneira onerosa.

5. **Prazo e Recolhimento dos Tributos:** O prazo para o recolhimento do ITIV e laudêmio é de 30 (trinta) dias a contar da notificação formal da SEFAZ ao interessado.

6. **Solidariedade Tributária:** Na ausência do recolhimento do ITIV e do laudêmio no prazo assinalado, tanto o proprietário formal (titular registral) quanto o adquirente possuidor devem figurar como responsáveis tributários solidários.

7. **Exigência da Comprovação de Pagamento:** A SEFAZ deve exigir, obrigatoriamente, a apresentação do comprovante de pagamento dos tributos (ITIV e laudêmio, quando devido), além dos documentos probatórios de posse.

8. **Atualização da Titularidade no Cadastro:** Havendo o efetivo pagamento dos tributos, a titularidade fiscal deverá ser alterada em nome do requerente com base nos documentos apresentados, independentemente da apresentação imediata da matrícula atualizada com certidão de ônus.

9. **Ausência de Pagamento:** Caso o pagamento não seja efetuado no prazo indicado, o pedido de alteração cadastral será indeferido, devendo constar no cadastro a responsabilidade solidária tributária entre o proprietário registral e o possuidor adquirente, cabendo a adoção das medidas fiscais e administrativas pertinentes, inclusive com encaminhamento dos autos à PROFIS para análise e providências cabíveis, quando o imóvel for foreiro.

10. **Conflito de Titularidade por Posse:** Em caso de múltiplos requerentes alegando posse sobre a mesma área, sem registro imobiliário, a SEFAZ deverá analisar comparativamente as provas apresentadas por cada um e o resultado das vistorias. A decisão

deverá favorecer aquele que demonstrar a posse mais qualificada, atual e publicamente reconhecida, sempre para fins exclusivamente fiscais. Persistindo dúvida insanável ou conflito agudo, o caso deverá ser submetido à PROFIS.

II.4.3. Transferência Baseada na Posse de imóvel sem registro no RI (Alteração de Titular Anteriormente Cadastrado por Posse ou Lançamento Inicial por Posse):

Contexto: Esta situação ocorre quando o titular anterior já constava no cadastro como possuidor (seja por informação de Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI em recadastramento, seja pela apresentação anterior de contrato particular) ou quando se trata do primeiro lançamento do imóvel no cadastro com base na posse. O novo requerente (ou o requerente inicial) apresenta um título público ou particular (contrato de compra e venda "de gaveta", cessão de direitos possessórios, doação particular, escritura pública de cessão de posse, etc.) ou outros elementos para comprovar sua posse qualificada e solicitar a alteração ou o lançamento da titularidade fiscal em seu nome.

Requisitos Documentais e Probatórios: Para que a SEFAZ proceda à alteração ou ao lançamento com base na posse, o interessado deverá apresentar, cumulativamente ou alternativamente, conforme o caso e a análise da SEFAZ:

1. **Título Indicativo da Transmissão da Posse:** Contrato particular de compra e venda, cessão de direitos possessórios, doação particular, ou documento similar que indique a aquisição da posse. Recomenda-se que tais documentos tenham as firmas dos signatários reconhecidas em cartório para maior segurança jurídica, embora a ausência do reconhecimento de firma, por si só, não invalide o documento para fins de análise da posse, devendo ser corroborado por outras provas.
2. **Comprovação da Posse Efetiva e Atual:** Documentos que demonstrem o exercício atual da posse com *animus domini* pelo requerente. São exemplos relevantes: faturas recentes de serviços públicos essenciais (energia elétrica - Coelba, água/esgoto - Embasa) em nome do requerente ou cônjuge/companheiro, vinculadas ao endereço do imóvel; comprovantes de pagamento de IPTU anteriores em seu nome (se houver); declarações de

vizinhos com firma reconhecida e inscrição municipal do imóvel confrontante; fotografias datadas do imóvel ocupado; comprovantes de realização de benfeitorias; entre outros que evidenciem o controle material e a intenção de dono sobre o bem. A análise deve considerar o conjunto probatório.

3. **Vistoria Técnica:** Caso a documentação apresentada não seja suficiente para comprovar inequivocamente a posse atual e qualificada, ou se houver indícios de conflito ou irregularidade, a SEFAZ *deverá* solicitar a realização de vistoria *in loco* por agente do Cadastro Imobiliário ou órgão técnico competente (SEDUR). A vistoria tem o objetivo de verificar a situação fática do imóvel, identificar o ocupante atual, constatar a existência de edificações ou benfeitorias e colher informações que confirmem ou infirmem a posse alegada pelo requerente. O relatório de vistoria é peça fundamental para a decisão em casos duvidosos.

Procedimento da SEFAZ:

4. **Análise Conjunta:** Analisar o título de transmissão da posse em conjunto com os comprovantes de posse efetiva e atual.

5. **Deferimento (Posse Comprovada):** Se o conjunto probatório (documentos e/ou vistoria) for suficiente para atestar que o requerente exerce a posse qualificada sobre o imóvel, a SEFAZ *deverá* proceder à alteração cadastral (ou ao lançamento inicial), indicando o nome do requerente como contribuinte na condição de *possuidor*.

6. **Indeferimento (Posse Não Comprovada):** Se, mesmo após a análise documental e eventual vistoria, não for possível comprovar a posse qualificada do requerente, ou se for constatado que a posse é exercida por terceiro ou é precária (locatário, comodatário), o pedido de alteração cadastral *deverá* ser indeferido, mantendo-se o titular anterior ou, se for o caso de imóvel sem lançamento prévio e sem possuidor identificável, adotando-se as medidas cabíveis para apurar a situação (inclusive eventual titularidade do Município, se aplicável, após consulta à PGM).

7. **Conflito de Titularidade por Posse:** Em caso de múltiplos requerentes alegando posse sobre a mesma área, sem registro imobiliário, a SEFAZ *deverá* analisar

comparativamente as provas apresentadas por cada um e o resultado das vistorias. A decisão deverá favorecer aquele que demonstrar a posse mais qualificada, atual e publicamente reconhecida, sempre para fins exclusivamente fiscais. Persistindo dúvida insanável ou conflito agudo, o caso deverá ser submetido à PROFIS.

II.5. Da Responsabilidade Tributária e da Natureza do Ato Cadastral

É imperativo reiterar que todas as alterações cadastrais realizadas com base nos procedimentos acima descritos têm natureza estritamente fiscal. A inclusão ou alteração do nome do contribuinte no Cadastro Imobiliário visa unicamente a identificar o sujeito passivo para fins de lançamento e cobrança dos tributos devidos, das obrigações não tributárias de imóveis foreiros, bem como para fins administrativos, conforme a situação fática apurada pela Administração (propriedade registrada ou posse qualificada).

Este ato administrativo não possui o condão de declarar, constituir ou transferir direitos reais sobre o imóvel, nem de convalidar posse ou propriedade para quaisquer outros fins legais, como usucapião, regularização fundiária ou disputas cíveis. **A definição da propriedade e a solução de conflitos possessórios ou dominiais são matérias afetas ao Poder Judiciário.**

A responsabilidade pelo pagamento dos tributos incidentes acompanha o imóvel (obrigação *propter rem*), conforme artigo 97 do CTRM. Havendo múltiplos sujeitos passivos potenciais (proprietário, possuidor), a Administração pode lançar o tributo em nome de qualquer um deles que melhor reflita a relação econômica com o bem, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos demais (art. 100, parágrafo único).

A alteração cadastral para o nome do possuidor não exime o proprietário registral (se houver e for diverso) de sua responsabilidade solidária perante o Fisco, embora direcione a cobrança inicial para aquele que detém a posse.

A mudança de titularidade no Cadastro Imobiliário é ato de natureza estritamente fiscal, destinado a identificar o sujeito passivo das obrigações incidentes sobre o imóvel, bem como para controle administrativo (proprietário, titular do domínio útil ou possuidor com *animus domini*), não conferindo, convalidando ou extinguindo direitos reais sobre o imóvel.

II.6. Da Consulta à Procuradoria Fiscal (PROFIS)

Diante da complexidade inerente a algumas situações de transferência de titularidade, especialmente aquelas envolvendo posse, ausência de registro, documentação precária ou conflitos entre particulares, é fundamental que os setores da SEFAZ atuem com cautela e busquem segurança jurídica.

Conforme previsto no artigo 14 da Lei nº 1572/2015, faculta-se ao sujeito passivo formular consulta sobre a interpretação da legislação tributária. De forma análoga e por dever de prudência, recomenda-se que a própria SEFAZ, por meio de seus coordenadores ou do Secretário, **formule consulta formal à Procuradoria Fiscal (PROFIS)** sempre que se deparar com:

- a) Dúvidas relevantes sobre a interpretação ou aplicação de dispositivos legais do CTRM ou do CTN aos casos concretos de alteração cadastral.
- b) Situações fáticas complexas não claramente abrangidas por este parecer normativo.
- c) Conflitos de titularidade que não possam ser resolvidos administrativamente com base nas provas apresentadas e vistorias realizadas.
- d) Questões sobre a incidência de ITIV ou laudêmio em transmissões de posse ou outras situações atípicas.
- e) Análise de documentos judiciais ou extrajudiciais de natureza complexa.

A consulta à PROFIS garantirá a uniformidade da interpretação legal, a segurança jurídica dos atos administrativos e a prevenção de litígios futuros.

III - CONCLUSÃO

Diante do exposto, e com fundamento na legislação tributária municipal (Lei nº 1572/2015) e nacional (CTN), bem como nos princípios aplicáveis, esta Procuradoria Fiscal estabelece as seguintes diretrizes normativas para a alteração de titularidade no Cadastro Imobiliário Municipal para fins fiscais e administrativos:

1. **Hipótese 1: Transferência com Registro no RI:**

Possibilidade: A alteração é possível e deve ser realizada em nome do proprietário constante na Certidão de Matrícula atualizada.

Condicionantes:

- a) Apresentação da Certidão de Inteiro Teor da Matrícula do RI atualizada, comprovando o registro da transmissão ou a escritura pública com selo/carimbo do Cartório de Registro de Imóveis.
- b) Verificação, pela SEFAZ, da regularidade fiscal da transmissão quanto ao ITIV (se onerosa) e ao Laudêmio (se imóvel foreiro e transmissão onerosa do domínio útil).
- c) **Providência Fiscal:** Constatada a falta de recolhimento de ITIV, intimar o contribuinte para pagamento em 30 (trinta) dias, através da Auditoria Fiscal do Município. Constatada a falta de recolhimento do Laudêmio, intimar o sujeito passivo para pagamento em 30 (trinta) dias. Não havendo pagamento, encaminhar à PROFIS para cobrança, sem prejuízo da imediata alteração cadastral para fins imobiliários.

2. Hipótese 2: Transferência sem Registro no RI:

Sub-Hipótese 2.1: Transmissões Não Onerosas Documentadas (Doação por Escritura Pública, Desapropriação, Sucessão, Usucapião - títulos ainda não registrados):

- a) **Possibilidade:** A alteração é possível, lançando-se o adquirente/beneficiário como *possuidor por título* não registrado.
- b) **Condicionantes:** Apresentação e análise do documento formal (Escritura, Formal de Partilha, Sentença, Decreto). Verificar débitos de IPTU anteriores.

Sub-Hipótese 2.2: Transferência de Titularidade de Imóvel com Matrícula no RI, Sem o Registro do Título no Cartório:

- a) Exigir, cumulativamente:
 - a.1) Documento indicativo da transmissão (ex.: contrato particular, escritura de compra e venda);

- a.2) Comprovação da posse atual e qualificada;
- a.3) Relatório de vistoria, quando houver dúvida sobre a efetiva posse.
- a.4) Notificar o requerente para pagamento do ITIV e, se aplicável, do laudêmio, no prazo de 30 (trinta) dias.
- b) **Possibilidade:** Após o recolhimento dos tributos exigíveis, ainda que não apresentada a matrícula atualizada.
- c) **Condicionante:** Em caso de não pagamento, considerar ambos os envolvidos (proprietário registral e possuidor adquirente) como solidariamente responsáveis pelos tributos.

Sub-Hipótese 2.3: Transferência Baseada na Posse de Imóvel não Registrado no Cartório:

- a) **Possibilidade:** A alteração (ou o lançamento inicial) é possível, indicando o requerente como *possuidor*.
- b) **Condicionantes:**
 - b.1) Apresentação de título indicativo da transmissão da posse (contrato particular, cessão, etc.), preferencialmente com firma reconhecida.
 - b.2) Apresentação de provas robustas da posse efetiva e atual com *animus domini* (faturas de consumo recentes, comprovantes de benfeitorias, declarações, etc.).
 - b.3) Realização de vistoria técnica conclusiva pelo órgão competente (Cadastro Imobiliário/SEDUR) caso a documentação seja insuficiente ou haja dúvidas.
- c) **Conflitos de Titularidade:** Em caso de múltiplos requerentes para a mesma área sem registro, a SEFAZ deve decidir com base na melhor prova de posse qualificada apresentada nos autos (documentos e vistorias), para fins exclusivamente fiscais. Persistindo dúvida insanável, consultar a PROFIS.

Em todos os casos, cumpre registrar que a existência de débitos de IPTU não impede a alteração da titularidade cadastral, uma vez que a obrigação acompanha o imóvel (art. 97 do CTRM). O novo titular (proprietário ou possuidor) deve ser notificado para pagamento dos débitos existentes (respeitada a prescrição), sem prejuízo da responsabilidade do titular anterior pelo período em que foi contribuinte.

Por fim, recomenda-se que a SEFAZ submeta à análise desta Procuradoria Fiscal, mediante consulta formal, os casos que envolvam dúvidas jurídicas relevantes, interpretação de legislação, análise de documentos complexos ou situações fáticas não expressamente previstas neste normativo.

Este é o parecer normativo, que se submete à superior consideração, para ampla divulgação e aplicação pelos setores competentes da Secretaria Municipal da Fazenda.

Lauro de Freitas - BA, 07 de maio de 2025.

LUIZ AUGUSTO
AGLE FERNANDEZ
FILHO:01772364509

Assinado de forma digital por
LUIZ AUGUSTO AGLE
FERNANDEZ FILHO:01772364509
Dados: 2025.05.07 09:17:33
-03'00"

LUIZ AUGUSTO AGLE

Procurador Fiscal do Município

RATIFICAÇÃO: Ratifico, em todos os seus termos, o presente parecer normativo, nos termos do art. 8º, X, da Lei Municipal n. 1.664/2016. Lauro de Freitas (BA), 07 de maio de 2025.



JARBAS MAGALHÃES

Procurador Geral do Município