



MUNICIPIO DE PORTO REAL
Estado do Rio de Janeiro

Decreto nº 2353 de 14 de agosto de 2019

Regulamenta o artigo 157 do Código Tributário Municipal, que dispõe sobre quem pode ser contribuinte do IPTU, estabelecendo ao procedimento para cadastramento de promitentes compradores, herdeiros e possuidores de imóveis para fins de lançamento e cobrança de IPTU.

O Prefeito Municipal de Porto Real, no uso de suas atribuições legais e com fundamento nos incisos II, IV, XV do art. 78 da resolução nº 027/97 – Lei Orgânica do Município – e no Art. 3º da Lei nº 189 de 29 de dezembro de 2003 – Código Tributário Municipal,

Decreta:

Art. 1º. As pessoas que tenham a posse com ânimo de dono de determinado imóvel poderão requerer a titularidade do IPTU do mesmo, através do cadastro de compromissário.

Parágrafo único. O cadastro de compromissário não altera o cadastro de proprietário do imóvel, que acompanhará o registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis (RGI).

Art. 2º. A pessoa cadastrada como compromissária de determinado imóvel será considerada como corresponsável pelos débitos do Imposto pela Propriedade Territorial Urbana (IPTU) desde a data em que comprovar a posse do mesmo.

§1º. Na hipótese de haver mais de uma pessoa na posse ou com direitos sobre um mesmo imóvel, poderão ser cadastradas todas como compromissárias e serão consideradas corresponsáveis pelo respectivo IPTU, devendo ser indicado o compromissário principal para fins de confecção e endereçamento do carnê anual.

§2º. O reconhecimento da posse ou do direito da pessoa ao imóvel atingirá seu cônjuge, ressalvados os casos expressos de incomunicabilidade.

Art. 3º. A pessoa que requerer o lançamento de Imposto sobre a Transmissão de Bem Imóvel (ITBI) para fins de registro em cartório será cadastrada como compromissário do imóvel independentemente de requerimento.

Art. 4º. A pessoa cadastrada como compromissário será cadastrada como responsável pela respectiva conta de água e esgoto, independentemente de requerimento, e será considerada corresponsável pelos débitos desde a data em que comprovar a posse do imóvel.

Art. 5º. O procedimento de que trata este decreto será adotado apenas para fins de lançamento de IPTU e tarifa de água e esgoto, não sendo hábil, em nenhuma hipótese, para transferir ou atestar a propriedade de qualquer imóvel.



MUNICÍPIO DE PORTO REAL
Estado do Rio de Janeiro

DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Art. 6º. Poderá requerer o cadastramento como compromissário a pessoa que apresentar:

I – Contrato de compra e venda assinado pelo proprietário constante do Registro Geral de Imóveis (RGI), com firma do vendedor reconhecida em cartório por autenticidade;

II – Contrato de concessão ou cessão de direitos assinado pelos titulares do direito concedido/cedido, conforme o que constar no RGI, com firma dos concedentes/cedentes reconhecida em cartório por autenticidade.

§1º. Em caso de aquisições sucessivas, o requerente deverá apresentar todos os contratos subsequentes, desde aquele em que seja vendedor/concedente/cedente o proprietário constante no RGI, até aquele em que o requerente conste como adquirente.

§2º. Em caso contratos sucessivos, as assinaturas dos vendedores/concedentes/cedentes de todos os contratos deverão estar reconhecidas por autenticidade em cartório.

§3º. Os contratos com firma reconhecida antes de 2008 (dois mil e oito) serão aceitos com o reconhecimento de firma por semelhança da época.

§4º. A falta do reconhecimento da firma por autenticidade dos vendedores/concedentes/ cedentes poderá ser suprida pelo comparecimento pessoal dos mesmos ao Departamento Tributário, portando documento de identificação.

Art. 7º. O requerimento a ser protocolado deverá estar acompanhado de:

I – cópia do RG e CPF do requerente;

II – cópia de comprovante de residência atual do requerente;

III – cópia da certidão da matrícula do imóvel no Cartório do Registro Geral de Imóveis (RGI);

IV – cópia dos contratos de compra e venda ou cessão de direitos.

Parágrafo único. Fica facultado à autoridade administrativa requerer outros documentos que entenda necessários, bem como requerer a vista das vias originais dos documentos juntados ao requerimento.

DA HERANÇA

Art. 8º. Poderá requerer o cadastramento como compromissário a pessoa que for herdeira, na forma do Código Civil, do proprietário ou compromissário cadastrado no imóvel.

Parágrafo único. Qualquer herdeiro que comprove direito a qualquer fração do imóvel poderá requerer o cadastramento como compromissário e será considerado corresponsável pelo respectivo IPTU, devendo ser indicado um compromissário principal para fins de confecção e endereçamento do carnê anual.

Art. 9º. O requerimento a ser protocolado deverá estar acompanhado de:

I – cópia do RG e CPF do requerente;

II – cópia de comprovante de residência atual do requerente;

III – cópia da certidão da matrícula do imóvel no Cartório do Registro Geral de Imóveis (RGI);

IV – cópia da certidão de óbito do proprietário ou compromissário anterior.



MUNICIPIO DE PORTO REAL
Estado do Rio de Janeiro

§1º. Se o requerente for o inventariante, deverá apresentar cópia do respectivo termo de inventariante ou documento equivalente.

§2º. Se o requerente for o cônjuge sobrevivente, deverá apresentar cópia da respectiva certidão de casamento.

§3º. Se o requerente for o(a) companheiro(a), deverá comprovar a união estável e o período.

§4º. Os demais herdeiros deverão comprovar o grau de parentesco e ficarão condicionados à inexistência de outros parentes de grau mais próximo. Em surgindo herdeiro de grau mais próximo, o cadastro do imóvel poderá ser alterado independentemente da anuência dos herdeiros de grau mais distante.

§5º. Fica facultado à autoridade administrativa requerer outros documentos que entenda necessários, bem como requerer a vista das vias originais dos documentos juntados ao requerimento.

DA POSSE

Art. 10. A pessoa que comprove exercer a posse de imóvel situado em zona urbana do Município de Porto Real poderá requerer a titularidade do IPTU incidente sobre o mesmo nos prazos e condições deste decreto.

Art. 11. Somente serão analisados os requerimentos relativos a imóveis que estejam com o IPTU em atraso por 5 (cinco) anos ou mais, ou, estando o imposto em dia, que o requerente comprove ter efetuado o recolhimento dos últimos 5 (cinco) anos.

Parágrafo único. Também serão levadas em consideração as informações cadastrais do proprietário principal do referido imóvel.

Art. 12. Poderá requerer a titularidade de IPTU de imóvel a pessoa que comprove exercer a posse do mesmo por, no mínimo, 5 (cinco) anos e tenha nele estabelecido sua moradia.

Art. 13. O requerimento a ser protocolado deverá estar acompanhado de:

I – cópia do RG e CPF do requerente;

II – cópia de comprovante de residência atual do requerente;

III – cópia da certidão da matrícula do imóvel no Cartório do Registro Geral de Imóveis (RGI);

IV – cópia dos documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como, correspondências que contenham data e o endereço do imóvel, notas fiscais de construção com o endereço do imóvel, contas de luz do imóvel, todos em nome do requerente;

IV – documentos de transferência de posse, quando for o caso.

§1º. Nos casos de transferência e continuidade de posse, os documentos do inciso IV poderão ser apresentados em nome dos possuidores anteriores para fins de contagem do tempo.

§2º. Fica facultado à autoridade administrativa requerer outros documentos que entenda necessários, bem como a vista das vias originais dos documentos juntados ao requerimento.



MUNICIPIO DE PORTO REAL
Estado do Rio de Janeiro

Art. 14. Atendendo o pedido ao requisito do art. 11, o processo será encaminhado para a Fiscalização de Obras e para a Secretaria de Assistência Social e Habitação para verificação dos requisitos do art. 12.

§1º. A Fiscalização de Obras instruirá o processo com relatório em que constem as informações sobre a edificação existente no imóvel, a área construída, o tempo aproximado da construção e outras informações que entenderem pertinentes, bem como relatório fotográfico, encaminhando o processo para análise da Secretaria de Assistência Social e Habitação.

§2º. A Secretaria de Assistência Social e Habitação instruirá o processo com relatório em que constem as informações sobre a ocupação do imóvel, as condições da mesma, seus ocupantes, tempo aproximado da ocupação e outras informações que entenderem pertinentes, devolvendo o mesmo para análise da fiscalização tributária.

Art. 15. A fiscalização tributária analisará as informações apresentadas pelo requerente, as informações prestadas pela Fiscalização de Obras e pela Secretaria de Assistência Social e Habitação e outras informações pertinentes e decidirá sobre a inclusão ou não do requerente como compromissário no imóvel pretendido.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 16. Este decreto entra em vigor na data da sua publicação, podendo suas disposições ser aplicadas aos pedidos já em andamento.

Ailton Basílio Marques
Prefeito