JUSTIFICATIVA - PL 0420/2017

A falta de comunicação, à Prefeitura Municipal, das transferências de propriedade dos bens imóveis localizados na Cidade tem gerado grandes problemas, como atrasos no recebimento de tributos e despesas desnecessárias à Municipalidade e seus cidadãos.

Compete ao Município a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). ato este que deve recair, necessariamente, sobre o real proprietário do bem. A cobrança equivocada - ou seja, contra aquele que, por qualquer motivo, não é mais o proprietário do imóvel - gera atraso no recebimento do imposto, podendo levar, até mesmo, à prescrição da dívida, além do desperdício de trabalho do corpo de procuradores municipais.

São inúmeros os casos em que o Município cobra quem não é mais o proprietário do imóvel e só toma conhecimento de tal fato anos depois, durante a cobrança judicial, quando o crédito já foi inscrito na dívida ativa e o sujeito passivo da execução não pode mais ser alterado.[1]

Nesse sentido, a propositura vai ao encontro dos esforços feitos pela CPI da Divida Ativa Tributária, em funcionamento na Câmara Municipal de São Paulo nesse momento, evitando que o Município deixe de receber os tributos devidos em razão de falta de informação correta sobre o devedor.

Além do atraso no recebimento do imposto, é certo que a cobrança indevida gera a assunção de uma série de custos processuais, como honorários de sucumbência, por exemplo, que são suportados, em última instância, pelo Município.

Registre-se que o ato de comunicação obriga a declarar dados como o valor declarado na operação, o que pode ser mecanismo para contribuir com a fiscalização sobre o correto recolhimento de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)

O prejuízo, porém, não fica restrito ao Poder Público. Ao antigo proprietário indevidamente cobrado - já que não detém mais vínculo com o imóvel e não é responsável pelo pagamento do IPTU -, além do transtorno de receber cobrança indevida, há também o prejuízo econômico, decorrente da necessidade de contratar advogado para defendê-lo em eventual execução fiscal.

Importante ressaltar que, em âmbito estadual, já há procedimento similar para a comunicação de transferência de propriedade de veículos, possibilitando ao Estado, especialmente, cobrança mais eficaz do Imposto sobre a Propriedade de Veículos Automotores (IPVA).

Assim, a Lei nº 13.296 de 2008, regulamentada pelo Decreto nº 60.489 de 2014, obriga os notários localizados no Estado de São Paulo a fornecerem ao Fisco informações sobre a transferência de propriedade de veículos - até então, dependia-se da comunicação pelo antigo proprietário. No ano seguinte ao de início de vigência do Decreto, segundo dados do Detran.SP, o número de comunicações de transferência cresceu 415,33%[2].

Com relação à transferência de propriedade de bem imóvel, atualmente a alteração de cadastro deve ser feita pelo novo proprietário. A presente propositura tem por objetivo criar um novo e mais efetivo canal de informação à Prefeitura Municipal, para que esta possa atualizar seu cadastro independentemente da vontade do novo proprietário, eliminando os transtornos e prejuízos decorrentes de cobranças equivocadas.

Por fim, como o Registrador detém fé pública, torna-se desnecessária maior burocracia na planilha informativa, podendo o encaminhamento das informações ser feito por comunicação simples, firmada pelo Oficial Delegado, na qual constem os dados necessários para que a Prefeitura faça as emissões adequadas.

---

[1] Súmula n. 392 do STJ: A Fazenda Pública pode substituir a certidão de divida ativa (CDA) até a prolação da sentença de embargos, quando se tratar de correção de erro material ou formal, vedada a modificação do sujeito passivo da execução.

[2] http://www.saopaulo.sp.gov.br/spnoticias/ultimas-noticias/comunicacao-de-venda-de-veiculo-cresce-415-com-serviço-via-cartorio/

Publicado no Diário Oficial da Cidade em 09/08/2017, p. 64

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site www.camara.sp.gov.br.