

DECRETO Nº 7239, de 06 de janeiro de 2026.

“Dispõe sobre o Cadastro Imobiliário Municipal, regulamenta os procedimentos de inscrição precária de imóveis para fins fiscais, e dá outras providências.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE PIRAÍ, no uso de suas atribuições legais, e

CONSIDERANDO o disposto no art. 32 do Código Tributário Nacional, que define como fato gerador do IPTU a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou acessão física;

CONSIDERANDO o art. 34 do Código Tributário Nacional, que estabelece como contribuinte do IPTU o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor a qualquer título;

CONSIDERANDO os arts. 164 e 165 da Lei Complementar Municipal nº 03/1999 (Código Tributário Municipal), que reproduzem a definição do fato gerador e do sujeito passivo do IPTU no âmbito local;

CONSIDERANDO o art. 11 da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), que impõe à Administração Pública a instituição, previsão e efetiva arrecadação de todos os tributos de sua competência, como requisito essencial da responsabilidade na gestão fiscal;

CONSIDERANDO a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, em especial o REsp 1.760.214/SP, que reconhece a inexigibilidade da cobrança de IPTU em face do proprietário que perdeu a posse, atribuindo legitimidade tributária ao possuidor direto do imóvel;

CONSIDERANDO a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, a exemplo da Apelação Cível nº 0011540-76.2019.8.19.0001, que validou a instituição de inscrição individualizada a título precário, mediante decreto regulamentar, para permitir a cobrança do IPTU em situações de posse exclusiva e independente;

CONSIDERANDO a necessidade de organizar, de forma clara e transparente, os procedimentos da inscrição no Cadastro Imobiliário Municipal;

DECRETA:

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O Cadastro Imobiliário Municipal é o instrumento oficial destinado a gerir as informações relativas aos imóveis situados no território urbano do Município de Pirai, com finalidade fiscal, para fins de lançamento e arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU.

Art. 2º O fato gerador do IPTU é a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou acessão física, localizado na zona urbana, nos termos da legislação civil e tributária.

Art. 3º O Cadastro Imobiliário terá caráter exclusivamente fiscal, com finalidade de lançamento, arrecadação e cobrança do IPTU, não implicando em:

- I - reconhecimento de propriedade ou de direitos reais;
- II - validação urbanística, edilícia ou registral.

CAPÍTULO II - DO SUJEITO PASSIVO

Art. 4º Contribuinte do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou seu possuidor a qualquer título.

- 1º São também contribuintes:

I - os promitentes compradores imitidos na posse conforme título devidamente registrado no Registro de Imóveis;

II - os posseiros;

III - os ocupantes ou comodatários de imóveis pertencentes à União, aos Estados, ao Município ou quaisquer outras pessoas isentas do imposto ou a ele imunes.

- 2º Na hipótese de coexistência de proprietário e possuidor, a inscrição fiscal poderá ser atribuída ao possuidor, desde que comprovada a perda da posse pelo proprietário.

CAPÍTULO III - DA INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

Art. 5º Para fins de tributação do IPTU, considera-se unidade imobiliária autônoma predial, devendo ser tributada de forma individualizada:

I - a única edificação erigida em um terreno, ressalvada a hipótese prevista no inciso III;

II - a edificação única erigida em dois ou mais terrenos de mesma titularidade, ainda que não lembrados;

III - cada uma das unidades, isoladas entre si, pertencentes à mesma edificação, observado o disposto nos parágrafos deste artigo;

IV - cada uma das unidades de agrupamentos de casas, observado o disposto nos parágrafos deste artigo;

- 1º Para fins do disposto no inciso II, equipara-se à edificação única o conjunto de construções não contíguas que ocupem terrenos distintos e sejam parte do mesmo projeto de arquitetura, ressalvado o previsto no inciso III.
- 2º Não se aplica o disposto no inciso II nos casos de interligação entre edificações distintas, ainda que contíguas.
- 3º Para fins de aplicação dos incisos III e IV, cada unidade imobiliária autônoma predial deverá ser assinalada por designação específica, numérica ou alfabética, aprovada pelo órgão competente para o licenciamento urbanístico, ressalvado o disposto no § 6º.
- 4º Aplica-se o disposto nos incisos III e IV, observado o previsto no § 3º, inclusive no caso em que o empreendimento tenha sido erigido em dois ou mais terrenos de mesma titularidade ainda não lembrados.
- 5º Para fins do disposto nos incisos III e IV, desde que as obras sejam licenciadas pelo órgão competente, serão tributadas apenas as áreas privativas das unidades, ainda que não registrada a instituição de condomínio no Registro de Imóveis.
- 6º Para fins do disposto nos incisos III e IV, se não houver licenciamento urbanístico, serão atribuídas inscrições individualizadas de IPTU a título precário, desde que comprovado o animus domini, nos termos a serem estabelecidos em ato do Secretário Municipal de Fazenda.
- 7º Se o empreendimento de fato ocupar dois ou mais terrenos contíguos, o cadastramento das unidades poderá ser feito em um único procedimento administrativo.
- 8º Para fins do disposto nos §§ 6º e 7º, os requerimentos de cadastramento das unidades deverão obedecer às regras a serem estabelecidas em ato do Secretário Municipal de Fazenda.
- 9º Para fins do disposto nos §§ 6º e 7º, estando o empreendimento construído em área sujeita a qualquer tipo de restrição à ocupação, o cadastramento será realizado, devendo a Secretaria Municipal de Fazenda comunicar ao órgão responsável a

existência das edificações.

Art. 6º Considera-se também unidade imobiliária autônoma predial:

I - aquela que possua matrícula individualizada no Registro de Imóveis, no caso em que não haja designação específica, numérica ou alfabética, aprovada pelo órgão competente para o licenciamento urbanístico;

II - aquela descrita no endereço constante da matrícula do Registro de Imóveis, cuja designação, embora não aprovada pelo órgão competente para o licenciamento urbanístico, tenha sido averbada anteriormente à vigência da Lei urbana.

Art. 7º Considera-se inscrição imobiliária precária a identificação cadastral de fração de imóvel ou unidade autônoma de fato, ocupada ou exercida com animus domini, ainda que não haja registro de propriedade ou de instituição de condomínio no Registro de Imóveis, destinada exclusivamente à apuração da base de cálculo e ao lançamento do IPTU e das taxas correlatas, sem produção de efeitos de natureza real ou dominial.

Parágrafo único - A inscrição imobiliária precária constitui procedimento de natureza administrativa e fiscal, não implicando reconhecimento de propriedade, domínio útil ou qualquer outro direito real, nem gerando efeitos perante o ofício imobiliário e não gera presunção de titularidade dominial e não autoriza alienação, transferência, oneração ou desmembramento registral do imóvel, aplicando-se, no que couber, os arts. 1.228 e 1.244 do Código Civil, bem como os arts. 183 e 191 da Constituição Federal.

Art. 8º O procedimento de inscrição precária poderá ser iniciado a requerimento do interessado ou de ofício pela autoridade fiscal, destinando-se à individualização cadastral de unidade imobiliária, para fins exclusivos de lançamento e arrecadação do IPTU e taxas correlatas, observadas as disposições deste artigo:

I - a inscrição individualizada de cada unidade predial acarretará o lançamento do IPTU e das taxas vinculadas a partir do exercício seguinte ao de seu cadastramento;

II - no caso em que o terreno e/ou o conjunto de edificações já possua inscrição fiscal, serão atribuídas novas inscrições individualizadas para cada unidade objeto do pedido, mantida a inscrição anterior de Maior Porção.

- 1º Entende-se como área de Maior Porção o terreno e/ou edificação originalmente cadastrado na inscrição imobiliária primária constante no Cadastro Imobiliário Municipal.
- 2º Se, após a individualização da(s) unidade(s), for identificada área remanescente não abrangida pelo pedido de inscrição, esta permanecerá vinculada à inscrição de Área de Maior Porção, respondendo pelos tributos correspondentes.
- 3º O órgão gestor do Cadastro Imobiliário Municipal poderá realizar vistoria administrativa para validação de informações apresentadas, inclusive para fins de confirmação de limites físicos e ocupação, podendo utilizar geoprocessamento, fotografias, imagens aéreas ou outros meios técnicos admitidos.

Art. 9º Os créditos tributários já constituídos ou em constituição, vinculados à inscrição imobiliária originária correspondente à Área de Maior Porção, não serão transferidos às novas inscrições decorrentes da inscrição imobiliária precária, permanecendo exigíveis integralmente em relação ao imóvel que lhes deu origem, até sua extinção na forma da lei.

. § 1º A manutenção da exigibilidade dos créditos tributários exclusivamente na inscrição originária não caracteriza renúncia de receita, uma vez que não há desoneração ou exoneração do sujeito passivo, permanecendo íntegra a pretensão arrecadatória do Município.

- 2º No ato de deferimento da inscrição imobiliária precária, o órgão gestor do Cadastro Imobiliário Municipal deverá formalmente cientificar o requerente, por meio físico ou eletrônico, acerca da existência de débitos vinculados à inscrição originária, indicando valores atualizados, fundamento legal e os meios de regularização, permanecendo tais créditos vinculados ao imóvel como um todo para todos os efeitos fiscais.
- 3º A individualização cadastral decorrente da inscrição imobiliária precária não implica novação, remissão, transação tácita ou qualquer forma de extinção, redução ou modificação dos créditos tributários constituídos anteriormente.

Art. 10. A inscrição precária será promovida a requerimento ou de ofício e terá caráter unicamente fiscal, não produzindo efeitos quanto à propriedade, ao domínio útil ou à regularização urbanística e pode ser revogada e renovada a qualquer tempo mediante ato motivado.

Art. 11. O cadastramento da unidade imobiliária e sua atualização não atribuem ou transferem a propriedade do imóvel e não desobriga o contribuinte de proceder ao registro do título no Cartório

de Registro de Imóveis competente, não induzem a usucapião e nem eximem o proprietário das obrigações tributárias que responderá solidariamente nos termos da legislação

Art. 12. Para requerer a inscrição precária, o interessado deverá apresentar:

I - documento de identidade e CPF/CNPJ;

II - comprovante de residência ou sede com data anterior a 3 meses;

III - contrato particular de compra e venda, cessão de direitos, termo de posse ou carta de arrematação em hasta pública ou outros que comprovem a propriedade ou posse do imóvel;

IV - declaração de posse firmada pelo requerente, sob responsabilidade civil e criminal;

V - planta, memorial descritivo ou croqui da área objeto do pedido.

- 1º A Secretaria de Fazenda poderá solicitar documentos adicionais para comprovação da posse.
- 2º A concessão da inscrição precária não implica renúncia a créditos tributários já constituídos.

CAPÍTULO IV - DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 12. Compete à Secretaria Municipal de Fazenda expedir Instruções Normativas complementares para regulamentar os procedimentos previstos neste Decreto, inclusive prazos, fluxos internos e modelos de formulários.

Art. 13. Revogam-se as disposições em contrário em especial os artigos 7º, 8º, 9º, 10, 11 e 13 do Decreto nº 1.780, de 19 de janeiro de 2000.

Art. 14. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAÍ, em 06 de janeiro de 2026.

LUIZ FERNANDO DE SOUZA

Prefeito Municipal