



GABINETE DO  
PREFEITO

**PREFEITURA DE SÃO SEBASTIÃO**  
ESTÂNCIA BALNEÁRIA ESTADO DE SÃO PAULO



Ofício nº 0085/2022 – GP

**Referente: Veto ao Projeto de Lei Complementar nº 12/2022.**

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
PROCOLO Nº 2103
DATA 25 / 08 / 22
HORÁRIO 14 00
VISTO Subane

São Sebastião, 23 de agosto de 2022.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Cumprimentando - o respeitosamente, sirvo-me do presente para dar ciência a esta Nobre Casa de Leis e, conseqüentemente, aos Nobres Vereadores que a compõe, o que dispõe o artigo 47 da Lei Orgânica Municipal, que o Projeto de Lei Complementar nº 12/2022, de autoria do Vereador Mauricio Bardusco Silva, será **VETADO TOTALMENTE**, pelas razões abaixo expostas:

No que se refere ao Projeto de lei é formalmente inconstitucional, ante a patente invasão da iniciativa privativa do Chefe do Executivo, bem como evidente afronta aos postulados da reserva da administração e separação dos poderes, conforme se nota em seus artigos 1º, 2º e parágrafo único é criada atribuição administrativa aos servidores públicos do Poder Executivo Municipal.

Posto isso, independente da adequação constitucional, com fulcro no artigo 30, I, os vícios apontados afrontam a Lei Orgânica do Município, artigo 41, II. Ademais, aplicável por simetria, aponta-se a questão da invasão de competência do Poder Executivo em sua organização administrativa, no artigo 61, paragrafo 1º, inciso II, alínea "b", da Constituição Federal.

Nesta toada, aponta-se também afronta aos princípios da reserva da administração e separação de poderes, como consta ao artigo 2º da Constituição Federal, bem como ao artigo 47, inciso XIX, alínea "a", da Constituição Federal.

Entretanto, independentemente do esforço legislativo de caráter louvável no tocante a sua constitucionalidade material, resta prejudicada a juridicidade do Projeto de Lei frente aos apontamentos de evidente vício formal.

Apesar da intenção de adequar e desburocratizar não pode atribuir a desburocratização sinônimo de atualização cadastral de qualquer forma. Dito isso, vejamos a redação em vigor da alínea "b" do artigo 56 da LC 1317/98:



*“Artigo 56 - A inscrição e respectivas atualizações serão promovidas pelo sujeito passivo, nas hipóteses de:*

*§ 2º Em se tratando de atualização do nome do sujeito passivo, o formulário de atualização deverá estar acompanhado dos seguintes documentos:*

*b) cópia autenticada do título de aquisição ou promessa de aquisição do domínio útil ou de posse do imóvel, devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Comarca, se o sujeito passivo não possuir a propriedade do imóvel (art. 524 do Código Civil), ou direito sobre ela, e;*

Da referida redação, acrescentou-se ao final: **ou cópia simples do contrato de compromisso de compra e venda com reconhecimento de firma das assinaturas”.**

Em verdade, respeitadas as opiniões divergentes; o presente projeto é um retrocesso, pois, em um município com mais de 50.000 (cinquenta mil) cadastros, destes mais de 60% (sessenta por cento) são de posse, onde abrir a possibilidade de atualização cadastral com base em mero instrumento particular sem o revestimento de qualquer segurança, formalidade e, respeito a outras normas é ilegal. Assim, não se pode pensar em desburocratizar situação que requer rito específico.

Lembremos que a atualização cadastral impacta diretamente na receita pública, logo, mero instrumento particular com apenas o reconhecendo a assinatura, nem em 1998 (ano da edição da lei que se pretende alterar) era admitido, hoje menos ainda.

Ademais, referido projeto choca-se com o artigo 123 do CTN, pois **as convenções particulares, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes.**

Nesse sentido a jurisprudência do Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

**STJ-AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL: AgRg nos EDcl no REsp 1422471 PE 2013/0397012-5**







GABINETE DO  
PREFEITO

# PREFEITURA DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA ESTADO DE SÃO PAULO



Dados Gerais

Processo: AgRg nos EDcl no REsp 1422471

PE 2013/0397012-5

Relator: Ministro HUMBERTO MARTINS

Julgamento: 16/06/2015

Órgão julgador: T2 - SEGUNDA TURMA

**Publicação: DJe 25/06/2015**

**Ementa:** TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. ANÁLISE DE DISPOSITIVOS E PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO SÚMULA N 211/STJ. NÃO ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DO ART 535 DO CPC. AÇÃO ANULATÓRIA DE DÉBITO NÃO RECOLHIMENTO DE CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS PATRONAIS. RESPONSABILIDADE CONTRATO DE COMODATO. CONVENÇÃO PARTICULAR. INOPONIBILIDADE AO FISCO. ART 123 DO CTN. PRECEDENTES (...)

5. No sistema tributário, **as convenções particulares não são oponíveis à Fazenda Pública. A relação tributária se estabelece entre o Fisco, de um lado, como seu sujeito ativo, e, de outro, o contribuinte, como seu sujeito passivo. É uma relação de natureza objetiva, em que não devem ser admitidos elementos estranhos, a teor do disposto no art. 123 do Código Tributário Nacional.** Agravo regimental improvido.

Não é só, vejamos o artigo 221 do Código Civil:

Art. 221. **O instrumento particular**, feito e assinado, ou somente assinado por quem esteja na livre disposição e administração de seus bens, prova as obrigações convencionais de qualquer valor; **mas os seus efeitos, bem como os da cessão, não se operam, a respeito de terceiros, antes de registrado no registro público.** (destacou- se).

**Ainda, o referido projeto impõe insegurança jurídica, pois, no presente caso, tanto o que vende quanto o que compra, ambos irão figurar no polo passivo de eventual execução**



Autenticar documento em <http://177.39.233.6/cmsaosebastiao/autenticidade> com o identificador 32003900310034003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



**fiscal, justamente pela ausência de segurança ao instrumento particular, vejamos decisão do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:**

TJ-SP-Apeação: APL 00034923720128260274 SP 0003492 37.2012.8.26.0274

**Dados Gerais**

Processo: APL 00034923720128260274 SP 0003492 37.2012.8.26 0274

Relator (a): Rodrigues de Aguiar

Julgamento: 09/04/2015

Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público

Publicação 15/04/2015

**Ementa:** APELAÇÃO AÇÃO ORDINARIA. IPTU, exercícios de 2003 a 2008. Município de Itápolis. **Compromisso de compra e venda por instrumento particular.** Sujeição passiva tributária. **Legitimidade concorrente entre o promitente-vendedor proprietário e o promissário-comprador possuidor.** **RECURSO PROVIDO.**

Por fim, importante lembrar aquele que compra um imóvel que não possui registro imobiliário no Cartório de Registro de Imóveis, está adquirindo somente a posse do referido imóvel, isso é, está adquirindo apenas o direito pessoal de exercer a posse desse imóvel comprado.

Quando se deseja comprar um imóvel não registrado no Cartório de Registro de Imóvel, deve-se lavrar uma **Escritura Pública de Cessão de Direitos de Posse**, pois o vendedor cedente detém somente a posse do imóvel, mas não é o proprietário.

Por razões óbvias escritura **pública** não é o mesmo e nem se equipara ao instrumento **particular.**

A escritura de compra e venda **deve ser feita no Cartório de Notas**, no caso de imóveis onde apenas se adquire a posse, logo, entender que a mera assinatura das partes garantiria a possibilidade de atualizar o cadastro municipal, temos que tal ideia se revela precária, inclusive gerando falsa sensação aos contribuintes que estes estariam seguros em realizar a compra de imóveis nestas condições, o que sem dúvida é um equívoco.

Aliás, vejamos a insegurança que seria utilizar mero instrumento particular para atualizar o





**Art. 1.197 do Código Civil** - *O possuidor direto tem direito de defender a sua posse contra o indireto, e este contra aquele.*

Para que não se cogite outras razões, senão a técnica, vejamos que alguns juízes a muita já reconhecem a importância da escritura de cessão de posse, valendo reproduzir, por sua importância, o Ofício Circular Adm/RH 026/2012, da Direção do Foro da Comarca de Teófilo Otoni, datado de 19 de dezembro de 2012 e assinado pelo Exmo. Sr Juiz Diretor, do Foro, Geraldo Rodrigues de Oliveira:

"Senhor Tabelião Delegatário,

Considerando as reiteradas consultas dos Titulares das Serventias em face de irregularidades quanto ao parcelamento do solo relativamente a imóveis particulares públicos na sede, municípios e distritos desta comarca de Teófilo Otoni. Considerando que a plena regularização demanda interesse, esforço e dificuldades diversas ao longo de muito tempo.

Tendo em vista que o ordenamento jurídico civil disciplina a posse como requisito de uma das formas de aquisição da propriedade.

Que judicialmente é passível de reconhecimento, manutenção e reintegração da posse.

**Que é fato transações imobiliárias revistadas de documentos particulares desprovidos de forma segura.** (gn)

Observando-se a legislação pertinente, recomendo aos senhores Tabeliães de sede, municípios e distritos da comarca de Teófilo Otoni que eventualmente as estritas públicas em geral, **envolvendo somente a posse, seja observado os requisitos que constituem a essência da posse mansa pacífica, contínua e com ânimo de dono,** além de consignar com clareza e exatidão termos acerca da eficácia e natureza do ato.

**A lavratura de escritura pública envolvendo posse e ou direito de posse atende as partes por se tratar de documento público hábil para futura legitimação, princípio de prova em caso de turbação ou esbulho e ainda matéria de defesa em ações possessórias, bem assim ao município no recolhimento de taxas e impostos, se devidos, emolumentos e demais encargos.** (gn). ([www.sinoregmg.org.br/post/artigo](http://www.sinoregmg.org.br/post/artigo)).

Dessa forma, uma vez que a matrícula está para os imóveis com Registro no Cartório de Imóveis, a escritura pública está para os imóveis de posse, logo, não se pode admitir menos, no caso,



Portanto, nos termos do artigo 1º do Código Tributário Nacional, com base no artigo 37 da Constituição Federal, o presente projeto fere outros dispositivos de Lei, logo, fere o princípio da legalidade assim, torna-se inconstitucional.

Dessa forma, ante a legislação, resta evidente o vício do referido Projeto de Lei, do ponto de vista formal e material.

Diante do exposto, **veto totalmente** o Projeto de Lei Complementar nº 12/2022, tendo em vista o evidente vício formal demonstrado supra quanto à invasão de iniciativa privativa do chefe do executivo, bem como afronta aos Princípios da Reserva da Administração e da Separação dos Poderes.

Sem mais para o momento, apresento protestos de mais alta estima e distinta consideração.

Atenciosamente,



**FELIPE AUGUSTO**  
Prefeito

