



# Prefeitura Municipal de Marechal Floriano

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

### Gerência de Tributação

#### NOTA TÉCNICA

**EMENTA:** DIREITO TRIBUTÁRIO. LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO. ORIENTAÇÃO TÉCNICA. ENQUADRAMENTO DA TITULARIDADE DO IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO E TAXA DE MANUTENÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS.

#### 1. RELATÓRIO

Trata-se de resposta ao processo administrativo nº 8886/2025, que faz menção ao requerimento nº 57/2025 protocolado na Câmara Municipal de Marechal Floriano sob nº 1162/2025, e que versa sobre o pedido de informações detalhadas a respeito da modificação da titularidade de IPTU e TMRS, assunto sobre o qual passamos a descrever no teor do parecer abaixo.

#### 2. PARECER TÉCNICO

##### 2.1. Imposto Predial Territorial Urbano e taxa de manutenção de resíduos sólidos

Inicialmente é importante informar que a titularidade do IPTU ou TMRS não confere direitos de propriedade ao contribuinte, a mesma se dá com a finalidade de aferição do responsável tributário sobre o bem, continuando:

##### 2.1.1. Para entender melhor, aqui estão alguns pontos importantes:

- a) Sujeito Ativo: O município é o sujeito ativo da obrigação tributária, ou seja, é quem detém a competência para instituir e cobrar o IPTU.
- b) Fato Gerador: O fato gerador do IPTU é a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel localizado na zona urbana do município.
- c) Base de Cálculo: A base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel, que é determinado pela prefeitura municipal.
- d) Sujeito Passivo: O sujeito passivo é o proprietário do imóvel, o titular do domínio útil ou o possuidor do bem imóvel.

*Texto da Lei:*

*"...Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador 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. (art. 32 da lei lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966) ..."*

##### 2.1.2. Para corroborar o entendimento a lei municipal abarcou os ditames do CTN, conforme recorte do código tributário municipal abaixo

*Texto da Lei:*

*"...Art. 2º - O imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel urbano..." (art.*

##### 2.1.3. De forma que a titularidade do IPTU pode se dar de 3 formas:



# Prefeitura Municipal de Marechal Floriano

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

### Gerência de Tributação

1º propriedade a qualquer título: para enquadramento da titularidade nesta modalidade pode ser utilizada a comprovação através de documentação do imóvel, podendo ser a escritura, registro imobiliário RGI, contrato de compra e venda, contrato de seção de direitos, certidão de arrematação, dentre outros (qualquer título);

2º domínio útil: Para entender essa modalidade de titularidade devemos primeiramente entender alguns conceitos, como segue:

- a) Domínio Útil - O domínio útil é um direito real que permite ao titular usar e gozar de um imóvel, mesmo não sendo o proprietário pleno. Isso ocorre, por exemplo, nos casos de:
- b) Concessão de uso: Quando o poder público concede a uma pessoa o direito de usar um imóvel público.
- c) Arrendamento: Quando um imóvel é arrendado por um longo período, e o arrendatário tem direitos sobre o imóvel.
- d) IPTU e Domínio Útil - No contexto do IPTU, o domínio útil é considerado um fato gerador do imposto. Isso significa que o titular do domínio útil é responsável pelo pagamento do IPTU, mesmo não sendo o proprietário pleno do imóvel.
- e) Titularidade do IPTU - A titularidade do IPTU é atribuída ao titular do domínio útil porque ele é quem detém o direito de usar e gozar do imóvel. Nesse caso, o titular do domínio útil é considerado o sujeito passivo da obrigação tributária, ou seja, é quem deve pagar o IPTU.
- f) Responsabilidade pelo Pagamento - A responsabilidade pelo pagamento do IPTU pode ser estabelecida por contrato ou por lei. Em geral, o titular do domínio útil é responsável pelo pagamento do IPTU, mas isso pode variar dependendo das circunstâncias específicas.

3º posse de bem imóvel urbano: Para entender essa modalidade de titularidade devemos entender alguns conceitos:

- a) Posse de Bem Imóvel - A posse de bem imóvel é um direito que permite ao possuidor usar e gozar do imóvel, mesmo não sendo o proprietário. A posse pode ser:
    - \*Direta: Quando o possuidor tem o controle físico do imóvel.
    - \*Indireta: Quando o possuidor não tem o controle físico do imóvel, mas tem o direito de usar e gozar dele.
- IPTU e Posse de Bem Imóvel - No contexto do IPTU, a posse de bem imóvel é considerada um fato gerador do imposto. Isso significa que o possuidor do imóvel pode ser responsável pelo pagamento do IPTU, mesmo não sendo o proprietário.
- b) Titularidade do IPTU - A titularidade do IPTU é atribuída ao possuidor do imóvel porque ele é quem detém o direito de usar e gozar do imóvel. Nesse caso, o possuidor é considerado o sujeito passivo da obrigação tributária, ou seja, é quem deve pagar o IPTU.
  - c) Responsabilidade pelo Pagamento - A responsabilidade pelo pagamento do IPTU pode ser estabelecida por contrato ou por lei. Em geral, o proprietário do imóvel é responsável pelo pagamento do IPTU, mas se o possuidor estiver exercendo a posse de forma autônoma e independente, ele pode ser considerado responsável pelo pagamento do imposto.
- Importante

É fundamental notar que a posse de bem imóvel não é necessariamente sinônimo de propriedade. A posse pode ser exercida por diferentes pessoas, incluindo:

- Arrendatários: Que pagam aluguel pelo uso do imóvel.
- Ocupantes: Que ocupam o imóvel sem título legítimo.
- Possuidores: Que exercem a posse de forma autônoma e independente.

2.1.4. Diante dos argumentos apresentados, passamos a responder aos questionamentos abaixo:

- a) Esclarecimentos sobre os critérios utilizados para a modalidade de titularidade da inscrição municipal



# Prefeitura Municipal de Marechal Floriano

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

### Gerência de Tributação

Resposta: São utilizados os 3 métodos de titularidade, sendo eles propriedade a qualquer título, domínio útil e ainda posse.

b) Informações sobre a existência de comunicação prévia aos munícipes afetados

Resposta: a mudança de titularidade pode ser motivada de 2 formas, através de solicitação do próprio contribuinte ou de ofício no caso do interesse público, normalmente quando se faz um recadastramento imobiliário é veiculada uma mensagem preliminar avisando aos contribuintes da realização de atualizações cadastrais no sentido de receber bem os recenseadores, inclusive quando do último recadastramento, que ocorreu nos anos de 2019, 2020, 2021 e 2022 foi veiculada essa mensagem (modelo anexo).

c) Medidas que estão sendo adotadas para regularizar os casos identificados e prevenir novos casos

Resposta: os casos de alteração de titularidade são demandas comuns, visto as transferências de proprietários/posseiros e demais tipos de transferências, sendo que se aconteceu algum equívoco por parte de quaisquer dos agentes públicos ou privados, a nossa legislação tributária. A saber, a lei municipal 488/2003, onde trata do contencioso, mais precisamente em seu art. 263 onde determina que o contribuinte pode impugnar lançamento sempre que observar vício, de forma que quando o contribuinte se sentir lesado com o lançamento tributário o mesmo pode dar entrada no protocolo da prefeitura com pedido de impugnação informando os problemas ocorridos em face ao lançamento.

d) Quantitativo de inscrições alteradas nos últimos 12 meses e respectivos fundamentos

Resposta: no último recadastramento imobiliário foram revisadas 5000 inscrições imobiliárias e lançadas mais 4600 inscrições novas, salientamos que a atualização do cadastro imobiliário foi uma das atitudes propostas pelo Tribunal de Contas do Estado TCEES na última auditoria tributária realizada em nosso Município, inclusive com o apontamento de realização de nova planta genérica de valores que já está em processamento e deve ser remetida a Câmara ainda no ano de 2025 para apreciação.

### 3. CONCLUSÃO

Em nossa mensagem final, solicitamos à Câmara que transmita nossa mensagem aos Contribuintes, uma vez que temos o dever Constitucional de lançar todos os tributos sob cadeia de comando desta Municipalidade mas queremos fazê-lo de forma correta e sem acarretar injustiças para com os Munícipes, as portas do fisco Municipal estão sempre abertas para receber os Contribuintes, seja para analisar suas demandas, tirar dúvidas no ímpeto de promover nossas ações com a maior transparência.

Marechal Floriano – ES, 10 de julho de 2025.

ENEIAS MEES  
Gerência de Tributação