

Aracruz, 25 de Outubro de 2017.

MENSAGEM Nº 050/2017

SENHOR PRESIDENTE E SENHORES VEREADORES

Uma prática muito comum no mercado imobiliário e legalmente admitida em direito, é a utilização da promessa de compra e venda como instrumento de negócio jurídico.

Trata-se de contrato preliminar onde, com o término do pagamento do preço ajustado, o vendedor se obriga a conferir escritura pública ao comprador, para que, assim, possa levá-la à registro.

Entretanto, é muito comum que compradores de bens imóveis, mesmo após o término da avença, deixem de realizar o registro e a transferência da propriedade, em grande parte das vezes, em razão dos custos com emolumentos e tributos (ITBI), exigíveis com o registro no tabelionato de imóveis.

Ante essa prática em não realizar a transferência do bem imóvel, o cadastro imobiliário municipal acaba por ficar desatualizado, dificultando a efetiva cobrança dos débitos, pois o bem permanece em nome do loteador ou incorporador, quando, na verdade, o bem é por direito de terceiro (comprador).

Por outro lado, é de conhecimento que o Município de Aracruz recebeu muitos loteamento nos últimos anos, tendo comercializado muitas unidades imobiliárias mas que, em razão da atual sistemática legislativa, acaba por acanhar novos investidores, ante a manutenção desses imóveis cadastrados em nome das loteadoras, em que pese o crédito tributário recair sobre bem que não mais lhe pertence, até que o comprador promova a transferência do bem para seu nome junto ao registro de imóveis.

O que se propõe a partir do presente Projeto de Lei é que a inscrição no cadastro imobiliário, nos casos de loteamentos, seja feita em nome daquele que compra o imóvel, ainda que o registro da propriedade não seja transferido junto ao tabelionato de imóveis, visando fazer com que os débitos do bem imóvel não recaiam sobre terceiro.

Ante o exposto, submete-se o presente Projeto de Lei à apreciação dessa Augusta Câmara Municipal, pugnando por sua aprovação, ante os benefícios que impactam tanto os investidores, quanto a administração municipal, ao ter um cadastro imobiliário mais atualizado, assim como fazer com que os mecanismos de cobranças dos créditos tributários sejam mais eficazes, recaendo sobre os titulares do direito sobre o imóvel em débito com a administração municipal.

Atenciosamente,

JONES CAVAGLIERI  
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI Nº. 050, DE 25/10/2017.

ALTERA A LEI Nº 2.521, DE 19 DE DEZEMBRO  
DE 2002.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ARACRUZ, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO; FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art.1º O § 1º do Art.102, da Lei nº 2.521, de 19 de dezembro de 2002, passa a vigor com a seguinte redação:

*“Art. 102...*

*§ 1º. Quando se tratar de loteamento, o lançamento será realizado sob o nome no qual estiver inscrito o imóvel no Cadastro Imobiliário Municipal.” (NR)*

Art. 2º Fica inserido o Parágrafo único ao Art. 98, da Lei nº 2.521, de 19 de dezembro de 2002, com a seguinte redação:

*“Art. 98...*

*Parágrafo único. A inscrição no Cadastro Imobiliário Municipal, na hipótese prevista no caput, será realizada no nome do comprador ou promitente comprador.”(AC)*

Art. 3º Os lançamentos e cadastros realizados antes da entrada em vigor desta Lei permanecem inalterados.

Parágrafo único. Os loteadores e incorporadores cujos imóveis tenham sido vendidos ou prometidos à venda anteriormente à entrada em vigor desta Lei, poderão promover a alteração do Cadastro Imobiliário Municipal, na forma do parágrafo único do Art. 98, da Lei nº 2.521, de 19/12/2002, com efeitos de lançamento a partir do ano subseqüente ao requerimento.

Art. 4º As inscrições dos imóveis do Cadastro Imobiliário Municipal em nome dos compradores ou promitentes compradores, quando realizados através de instrumento particular, deverão conter reconhecimento de firma de ambas partes.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Aracruz, 25 de Outubro de 2017.

JONES CAVAGLIERI  
Prefeito Municipal