



Prefeitura do Município de Assaí

LEALDADE
NOBREZA
RIQUEZA
PODER

ESTADO DO PARANÁ
Avenida Rio de Janeiro, 720, 1º Andar – Fone (043) 3262-1313 – CEP 86.220-000
E-mail: assaí@assaí.pr.gov.br
GESTÃO 2025 - 2028

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 031/2026

EMENTA: ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 01, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2004, PARA DISCIPLINAR O SUJEITO PASSIVO, O CADASTRAMENTO, A AVALIAÇÃO E O LANÇAMENTO DO IPTU SOBRE UNIDADES IMOBILIÁRIAS FISCAIS POSSESSÓRIAS DECORRENTES DE PARCELAMENTO INFORMAL CONSOLIDADO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Assaí, Estado do Paraná, aprovou, e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º O art. 190 da Lei Complementar nº 01, de 30 de dezembro de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 190. Contribuinte do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o possuidor que mantenha relação pessoal e direta com a situação que constitua o fato gerador.

§ 1º Para a escolha do possuidor como sujeito passivo, a posse deverá ser exercida em nome próprio, de forma estável e com poderes materiais compatíveis com o uso, o gozo ou a disposição econômica do imóvel, qualificada pelo ânimo de domínio.

§ 2º Não são contribuintes do IPTU, exclusivamente em razão da ocupação física do imóvel, o locatário, o comodatário, o permissionário, o concessionário de uso, o familiar, o preposto, o empregado, o administrador, o caseiro e o mero detentor ou ocupante precário.



Prefeitura do Município de Assaí

LEALDADE
NOBREZA
RIQUEZA
PODER

ESTADO DO PARANÁ
Avenida Rio de Janeiro, 720, 1º Andar – Fone (043) 3262-1313 – CEP 86.220-000
E-mail: assaí@assaí.pr.gov.br
GESTÃO 2025 - 2028

§ 3º Nos imóveis objeto de promessa de compra e venda, cessão de direitos aquisitivos ou negócio jurídico equivalente, o proprietário ou promitente vendedor e o adquirente ou cessionário imitido na posse poderão ser indicados como sujeitos passivos, isolada ou conjuntamente, respondendo solidariamente quando a posse decorrer de negócio celebrado pelo proprietário, por seu antecessor ou por quem legitimamente o represente.

§ 4º Na copropriedade ou composses relativa à mesma unidade imobiliária fiscal, o lançamento poderá ser realizado em nome de um, de alguns ou de todos os coproprietários ou compossuidores, sem prejuízo da solidariedade decorrente do interesse comum na situação constitutiva do fato gerador.

§ 5º A escolha administrativa do sujeito passivo deverá ser fundamentada nos elementos registraes, contratuais, possessórios e cadastrais disponíveis, observar tratamento uniforme para situações equivalentes e impedir a duplicidade de exigência do mesmo crédito tributário.”

Art. 2º O art. 195 da Lei Complementar nº 01, de 30 de dezembro de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 195. A inscrição no Cadastro Imobiliário Fiscal é obrigatória e será realizada a pedido ou de ofício, mediante procedimento instruído com os elementos necessários à identificação da unidade imobiliária, do sujeito passivo e da base de cálculo do IPTU.

§ 1º Cada unidade imobiliária fiscal corresponderá a uma inscrição própria.

§ 2º Para os fins deste Código, constituem unidades imobiliárias fiscais:



Prefeitura do Município de Assaí

LEALDADE
NOBREZA
RIQUEZA
PODER

ESTADO DO PARANÁ
Avenida Rio de Janeiro, 720, 1º Andar – Fone (043) 3262-1313 – CEP 86.220-000
E-mail: assaí@assaí.pr.gov.br
GESTÃO 2025 - 2028

I - o imóvel ou a unidade autônoma regularmente constituídos segundo a legislação civil, urbanística e registral;

II - a unidade imobiliária fiscal possessória reconhecida nos termos dos arts. 195-A a 195-G deste Código.

§ 3º A inscrição terá como titular o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor qualificado, conforme a situação apurada e as regras do art. 190 deste Código.

§ 4º O cadastro deverá manter vinculadas a inscrição de origem, denominada inscrição matriz, e as inscrições dela derivadas, assegurando a rastreabilidade das áreas, das edificações, dos sujeitos passivos e dos lançamentos.”

Art. 3º Ficam acrescidos os arts. 195-A a 195-G à Lei Complementar nº 01, de 30 de dezembro de 2004, com a seguinte redação:

“Art. 195-A. Considera-se unidade imobiliária fiscal possessória - UIFP, exclusivamente para fins de cadastro, avaliação e tributação, a porção territorial urbana materialmente delimitada, dotada de utilização independente e submetida a posse própria, exclusiva ou comum a grupo determinado, distinta das posses incidentes sobre as demais porções da matrícula ou inscrição de origem, ainda que não constitua lote, unidade autônoma ou imóvel individualizado no Registro de Imóveis.

§ 1º O reconhecimento da UIFP exige, cumulativamente:

I - localização em zona urbana, área urbanizável ou de expansão urbana sujeita ao IPTU;

II - existência de parcelamento informal materialmente consolidado na data da publicação desta Lei Complementar ou inclusão da área em procedimento



Prefeitura do Município de Assaí

LEALDADE
NOBREZA
RIQUEZA
PODER

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Rio de Janeiro, 720, 1º Andar – Fone (043) 3262-1313 – CEP 86.220-000

E-mail: assaí@assaí.pr.gov.br

GESTÃO 2025 - 2028

formal de Regularização Fundiária Urbana - Reurb ou outro programa municipal de regularização;

III - delimitação física e técnica da área de uso exclusivo, com identificação de limites, confrontações, acesso e edificações;

IV - utilização funcional independente das demais porções, ainda que o acesso ocorra por área comum ou passagem identificada;

V - identificação do possuidor ou dos compossuidores e demonstração de posse qualificada nos termos do art. 190, § 1º;

VI - inexistência de sobreposição não resolvida com outra unidade, área pública, bem de uso comum ou faixa legalmente não apropriável;

VII - possibilidade de vinculação da unidade à matrícula, transcrição ou inscrição imobiliária de origem, ou comprovação das diligências realizadas quando a origem registral não puder ser determinada.

§ 2º Considera-se consolidado o parcelamento informal de difícil reversão, avaliados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a implantação de acessos, a existência de infraestrutura, a estabilidade das divisas e as demais circunstâncias verificadas em levantamento técnico.

§ 3º O simples uso diferenciado, a locação, o comodato, a cessão precária, a existência de mais de uma edificação pertencente ao mesmo possuidor ou a mera instalação de medidores individualizados de serviços públicos não caracterizam, isoladamente, unidade imobiliária fiscal possessória.

§ 4º As subdivisões informais constituídas após a publicação desta Lei Complementar somente poderão ser



Prefeitura do Município de Assaí

LEALDADE
NOBREZA
RIQUEZA
PODER

ESTADO DO PARANÁ
Avenida Rio de Janeiro, 720, 1º Andar – Fone (043) 3262-1313 – CEP 86.220-000
E-mail: assaí@assaí.pr.gov.br
GESTÃO 2025 - 2028

individualizadas para fins fiscais quando incluídas em procedimento formal de regularização fundiária, sem prejuízo da tributação integral da unidade de origem e das medidas administrativas e sancionatórias cabíveis.

Art. 195-B. O reconhecimento da unidade imobiliária fiscal possessória será precedido de processo administrativo específico, instaurado de ofício ou a requerimento do interessado, contendo, no mínimo:

- I - certidão atualizada da matrícula, transcrição ou documento equivalente da área de origem, quando existente;
- II - planta ou levantamento cadastral, preferencialmente georreferenciado, com a área da inscrição matriz, das unidades pretendidas, das áreas comuns, das áreas públicas e do eventual remanescente;
- III - identificação das edificações e benfeitorias vinculadas a cada unidade;
- IV - documentos e informações sobre a origem, a continuidade, a natureza e a extensão da posse;
- V - vistoria fiscal e relatório técnico fundamentado;
- VI - identificação e endereço do proprietário registral, dos titulares de direitos reais e dos possuidores conhecidos;
- VII - memória de cálculo das áreas individualizadas, da área comum proporcional e da área remanescente;
- VIII - proposta de vinculação entre a inscrição matriz e as inscrições derivadas.

§ 1º O levantamento técnico poderá ser elaborado por servidor habilitado, por empresa contratada pelo Município ou pelo interessado, caso em que deverá ser subscrito por profissional competente e acompanhado da respectiva



Prefeitura do Município de Assaí

LEALDADE
NOBREZA
RIQUEZA
PODER

ESTADO DO PARANÁ
Avenida Rio de Janeiro, 720, 1º Andar – Fone (043) 3262-1313 – CEP 86.220-000
E-mail: assaí@assaí.pr.gov.br
GESTÃO 2025 - 2028

anotação ou registro de responsabilidade técnica, quando legalmente exigível.

§ 2º O proprietário registral, os possuidores identificados e os demais interessados conhecidos serão notificados do relatório preliminar, assegurado prazo de 30 (trinta) dias para manifestação e apresentação de documentos.

§ 3º Frustradas as tentativas de notificação pessoal ou postal, ou sendo desconhecido o interessado, a ciência será realizada por edital, na forma deste Código.

§ 4º A ausência de matrícula individual, de aprovação urbanística ou de anuência do proprietário registral não impede, por si só, o reconhecimento fiscal, desde que estejam comprovados os requisitos deste Capítulo.

§ 5º A individualização será indeferida quando houver impossibilidade técnica de delimitação, sobreposição de áreas, controvérsia possessória concreta que impeça a identificação do possuidor atual ou risco de tributação duplicada.

§ 6º A mera oposição fundada exclusivamente na falta de registro ou de aprovação urbanística não caracteriza controvérsia impeditiva, sem prejuízo do direito de o interessado discutir a posse ou a propriedade pela via própria.

§ 7º A decisão será expressamente motivada e indicará as áreas, os titulares cadastrais, a inscrição matriz, as inscrições derivadas, os critérios de avaliação aplicáveis e a data a partir da qual produzirá efeitos tributários.

Art. 195-C. A demonstração da posse qualificada resultará da análise conjunta dos elementos disponíveis, não sendo exigida a comprovação dos requisitos ou do prazo de usucapião.



Prefeitura do Município de Assaí

LEALDADE
NOBREZA
RIQUEZA
PODER

ESTADO DO PARANÁ
Avenida Rio de Janeiro, 720, 1º Andar – Fone (043) 3262-1313 – CEP 86.220-000
E-mail: assaí@assaí.pr.gov.br
GESTÃO 2025 - 2028

§ 1º Poderão ser considerados, entre outros:

I - promessa de compra e venda, cessão de direitos, escritura não registrada, recibo de pagamento, formal de partilha, declaração do transmitente ou documento equivalente;

II - tempo e continuidade da ocupação;

III - realização de construção, conservação, cercamento, exploração econômica ou outras condutas típicas de dono;

IV - cadastros municipais, licenças, processos administrativos e declarações tributárias;

V - ligações de água, energia, esgoto, correspondências e comprovantes de residência;

VI - imagens aéreas, fotografias, vistorias e declarações de confrontantes;

VII - outros elementos idôneos que revelem a origem e a natureza da posse.

§ 2º Contas de consumo, comprovantes de residência, cadastros assistenciais ou declaração unilateral, isoladamente considerados, não bastam para caracterizar o possuidor como contribuinte.

§ 3º As declarações prestadas no procedimento serão firmadas sob responsabilidade civil, administrativa e penal, sem prejuízo da verificação de ofício pela Administração.

Art. 195-D. O valor venal da unidade imobiliária fiscal possessória será apurado individualmente, mediante aplicação das fórmulas, valores unitários, setores fiscais, fatores de correção e critérios técnicos previstos na legislação municipal da Planta Genérica de Valores.

§ 1º Para fins de avaliação, a UIFP será tratada como unidade individual, considerando-se:



Prefeitura do Município de Assaí

LEALDADE
NOBREZA
RIQUEZA
PODER

ESTADO DO PARANÁ
Avenida Rio de Janeiro, 720, 1º Andar – Fone (043) 3262-1313 – CEP 86.220-000
E-mail: assaí@assaí.pr.gov.br
GESTÃO 2025 - 2028

I - como área territorial fiscal, a soma da área de uso exclusivo com a quota proporcional de eventual área comum indivisa;

II - as edificações e benfeitorias efetivamente vinculadas à unidade;

III - a localização, a testada, o acesso, a situação, a topografia, a pedologia, a infraestrutura, as restrições e as demais características próprias da unidade.

§ 2º A quota proporcional de área comum indivisa será obtida pela multiplicação da área comum total pela razão entre a área de uso exclusivo da unidade e a soma das áreas de uso exclusivo de todas as unidades beneficiadas.

§ 3º As áreas destinadas ou efetivamente incorporadas a vias, logradouros, equipamentos públicos e bens de uso comum não integrarão a área tributável da unidade, ressalvadas as áreas privadas de circulação ou acesso comum.

§ 4º A avaliação será individual e não resultará da simples divisão proporcional do valor venal ou do imposto anteriormente atribuído à inscrição matriz.

§ 5º Quando a unidade não constar dos mapas da Planta Genérica de Valores, será enquadrada em setor fiscal existente mediante os critérios legais de similaridade e decisão técnica fundamentada, assegurado o direito de impugnação.

§ 6º A autoridade fiscal poderá arbitrar dados ou valores quando as declarações forem omissas, contraditórias ou destituídas de credibilidade, assegurada avaliação contraditória administrativa ou judicial.

§ 7º Para fins de aplicação da legislação municipal referente à Planta Genérica de Valores, a UIFP será



Prefeitura do Município de Assaí

LEALDADE
NOBREZA
RIQUEZA
PODER

ESTADO DO PARANÁ
Avenida Rio de Janeiro, 720, 1º Andar – Fone (043) 3262-1313 – CEP 86.220-000
E-mail: assaí@assaí.pr.gov.br
GESTÃO 2025 - 2028

considerada unidade individual de avaliação, observados os critérios deste Código.”

Art. 195-E. A individualização fiscal observará obrigatoriamente a prevenção da duplicidade de cadastro e de lançamento.

§ 1º A soma das áreas de uso exclusivo, das quotas de áreas comuns e da área remanescente deverá corresponder à área da inscrição matriz, ressalvada divergência técnica devidamente apurada e corrigida em procedimento próprio.

§ 2º A inscrição matriz permanecerá ativa como referência cadastral e histórica, mas não receberá lançamento sobre as áreas já atribuídas às inscrições derivadas.

§ 3º Quando toda a área tributável da inscrição matriz for individualizada, seu lançamento será inativado a partir do exercício de eficácia das inscrições derivadas.

§ 4º Quando apenas parte da área puder ser individualizada com segurança, as unidades identificadas receberão inscrições próprias, e a área remanescente permanecerá vinculada à inscrição matriz.

§ 5º Na ausência de possuidor qualificado ou de delimitação tecnicamente segura, a porção permanecerá integrada à inscrição matriz, vedado o lançamento individual arbitrário.

§ 6º O sistema cadastral deverá impedir que a mesma área, edificação ou fato gerador componha simultaneamente a base de cálculo da inscrição matriz e de inscrição derivada.

Art. 195-F. A inscrição da unidade imobiliária fiscal possessória possui natureza exclusivamente tributária e cadastral.



Prefeitura do Município de Assaí

LEALDADE
NOBREZA
RIQUEZA
PODER

ESTADO DO PARANÁ
Avenida Rio de Janeiro, 720, 1º Andar – Fone (043) 3262-1313 – CEP 86.220-000
E-mail: assaí@assaí.pr.gov.br
GESTÃO 2025 - 2028

§ 1º A inscrição, o lançamento e o pagamento do IPTU não importam:

- I - aprovação ou regularização de loteamento, desmembramento, condomínio ou edificação;
- II - reconhecimento de propriedade, domínio, usucapião, posse legítima perante terceiros ou aquisição de direito real;
- III - dispensa de licenciamento, registro imobiliário, regularização ambiental, urbanística ou fundiária;
- IV - renúncia ao exercício do poder de polícia ou às sanções cabíveis.

§ 2º Os carnês, certidões, espelhos cadastrais e documentos relativos à UIFP conterão advertência expressa de que a inscrição é exclusivamente fiscal e não constitui prova de propriedade ou de regularidade urbanística.

§ 3º Reconhecida a existência de parcelamento informal, o processo será comunicado aos órgãos municipais de planejamento, obras, meio ambiente, habitação ou regularização fundiária para as providências de sua competência.

§ 4º O tratamento de dados pessoais observará a finalidade tributária, a necessidade, a segurança da informação, o sigilo fiscal e a legislação de proteção de dados pessoais.
Art. 195-G. A inscrição da UIFP será revista, retificada, unificada ou encerrada quando ocorrer:

- I - aprovação e registro do parcelamento, da regularização fundiária ou da instituição de condomínio;
- II - abertura de matrícula individual ou alteração da descrição registral;



Prefeitura do Município de Assaí

LEALDADE
NOBREZA
RIQUEZA
PODER

ESTADO DO PARANÁ
Avenida Rio de Janeiro, 720, 1º Andar – Fone (043) 3262-1313 – CEP 86.220-000
E-mail: assaí@assaí.pr.gov.br
GESTÃO 2025 - 2028

III - anexação, subdivisão, demolição, modificação de divisas ou alteração da posse;

IV - constatação de erro, fraude, simulação, sobreposição ou duplicidade;

V - decisão administrativa ou judicial que altere os elementos utilizados no cadastramento.

§ 1º A revisão preservará a rastreabilidade entre as inscrições e observará a legislação vigente na data de cada fato gerador.

§ 2º A regularização urbanística ou registral não extingue créditos validamente constituídos, devendo as inscrições fiscais ser compatibilizadas com as novas unidades formais.

§ 3º A alteração dos critérios jurídicos adotados pela Administração somente produzirá efeitos prospectivos para o mesmo sujeito passivo, observadas as hipóteses legais de revisão do lançamento.”

Art. 4º O art. 196 da Lei Complementar nº 01, de 30 de dezembro de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 196. O lançamento do IPTU será efetuado em nome do titular sob o qual estiver cadastrada a unidade imobiliária fiscal, observadas as regras de sujeição passiva previstas neste Código.

§ 1º Na hipótese de condomínio, o imposto poderá ser lançado em nome de um ou de todos os condôminos, exceto quando se tratar de condomínio constituído por unidades autônomas, caso em que o lançamento será individualizado em nome dos respectivos titulares.

§ 2º Não sendo conhecido o proprietário ou o titular do domínio útil, após as diligências cadastrais e registrais



Prefeitura do Município de Assaí

LEALDADE
NOBREZA
RIQUEZA
PODER

ESTADO DO PARANÁ
Avenida Rio de Janeiro, 720, 1º Andar – Fone (043) 3262-1313 – CEP 86.220-000
E-mail: assaí@assaí.pr.gov.br
GESTÃO 2025 - 2028

cabíveis, o lançamento será realizado em nome do possuidor qualificado.

§ 3º Os imóveis pertencentes a espólio serão lançados em seu nome até a conclusão da partilha e a correspondente alteração cadastral.

§ 4º Nos imóveis objeto de promessa de compra e venda, cessão de direitos aquisitivos ou negócio equivalente, o lançamento poderá ser realizado em nome do proprietário ou transmitente, do adquirente ou cessionário imitado na posse, ou de ambos, conforme os elementos do cadastro.

§ 5º Os loteamentos, desmembramentos, condomínios de lotes e demais parcelamentos regularmente aprovados terão seus lançamentos efetuados por unidade resultante, ainda que pendente a aceitação definitiva das obras, desde que a unidade esteja tecnicamente identificada.

§ 6º As unidades imobiliárias fiscais possessórias reconhecidas nos termos dos arts. 195-A a 195-G poderão receber inscrições e lançamentos separados, independentemente da aprovação urbanística ou da abertura de matrícula individual.

§ 7º O lançamento da UIFP será efetuado, preferencialmente, em nome do possuidor qualificado identificado no procedimento cadastral.

§ 8º O proprietário registral poderá ser incluído como sujeito passivo juntamente com o possuidor quando a posse decorrer de promessa de compra e venda, cessão ou outro negócio de transmissão voluntária celebrado por ele, por seu antecessor ou por representante legítimo, vedada a inclusão automática quando demonstrada ocupação adversa ou perda dos poderes materiais sobre a unidade sem sua participação.



Prefeitura do Município de Assaí

LEALDADE
NOBREZA
RIQUEZA
PODER

ESTADO DO PARANÁ
Avenida Rio de Janeiro, 720, 1º Andar – Fone (043) 3262-1313 – CEP 86.220-000
E-mail: assaí@assaí.pr.gov.br
GESTÃO 2025 - 2028

§ 9º Não sendo possível identificar possuidor qualificado ou delimitar a unidade com segurança, não será efetuado lançamento separado, permanecendo a área vinculada à inscrição matriz e ao sujeito passivo definido segundo a legislação aplicável.

§ 10. A individualização fiscal não autoriza a cobrança simultânea, sobre a mesma área ou edificação, na inscrição matriz e na inscrição derivada.”

Art. 5º O caput do art. 272 da Lei Complementar nº 01, de 30 de dezembro de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 272. O sujeito passivo poderá impugnar a exigência fiscal, independentemente de depósito prévio, no prazo de 30 (trinta) dias contado da notificação do lançamento, do auto de infração ou do termo de apreensão, mediante defesa escrita, observado o disposto neste Capítulo.”

Art. 6º Os procedimentos de levantamento, recadastramento, vistoria, notificação e reconhecimento das unidades imobiliárias fiscais possessórias poderão ser iniciados a partir da publicação desta Lei Complementar.

§ 1º Os lançamentos individualizados e a atribuição de responsabilidade fundada nas novas disposições somente produzirão efeitos a partir do primeiro exercício financeiro iniciado após o cumprimento cumulativo da anterioridade anual e do prazo de 90 (noventa) dias, observadas as limitações constitucionais ao poder de tributar.

§ 2º É vedada a aplicação retroativa da unidade imobiliária fiscal possessória para transferir ou criar responsabilidade tributária relativa a exercícios anteriores.

§ 3º Os créditos de exercícios anteriores permanecerão vinculados à unidade imobiliária e aos sujeitos passivos definidos pela legislação vigente na data de cada fato gerador, sem prejuízo das hipóteses legais de revisão, sucessão ou sub-rogação.



Prefeitura do Município de Assaí

LEALDADE
NOBREZA
RIQUEZA
PODER

ESTADO DO PARANÁ
Avenida Rio de Janeiro, 720, 1º Andar – Fone (043) 3262-1313 – CEP 86.220-000
E-mail: assaí@assaí.pr.gov.br
GESTÃO 2025 - 2028

Art. 7º O Poder Executivo regulamentará os procedimentos operacionais necessários à execução desta Lei Complementar, especialmente quanto aos formulários, documentos, padrões de levantamento, fluxos administrativos, integração dos sistemas cadastrais e forma de advertência nos documentos fiscais.

Parágrafo único. O regulamento não poderá criar novos sujeitos passivos, dispensar os requisitos legais de reconhecimento da unidade, alterar os critérios de formação da base de cálculo ou autorizar lançamento em duplicidade.

Art. 8º A Administração Tributária promoverá a integração do Cadastro Imobiliário Fiscal com os cadastros de planejamento urbano, obras, habitação, meio ambiente e regularização fundiária, preservados o sigilo fiscal e a proteção dos dados pessoais.

Art. 9º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos tributários na forma do art. 6º.

Assaí/PR, 19 de agosto de 2026.

MICHEL ANGELO BOMTEMPO
PREFEITO MUNICIPAL



Prefeitura do Município de Assaí

LEALDADE
NOBREZA
RIQUEZA
PODER

ESTADO DO PARANÁ
Avenida Rio de Janeiro, 720, 1º Andar – Fone (043) 3262-1313 – CEP 86.220-000
E-mail: assaí@assaí.pr.gov.br
GESTÃO 2025 - 2028

MENSAGEM DE JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Submete-se à apreciação desta Casa Legislativa o presente Projeto de Lei Complementar, destinado a aperfeiçoar o Código Tributário do Município de Assaí e a disciplinar, com critérios objetivos, o cadastramento, a avaliação e o lançamento do IPTU sobre porções territoriais urbanas materialmente delimitadas e submetidas a posses autônomas, embora ainda integrantes de matrícula única ou de parcelamento informal.

A alteração mostra-se necessária porque a legislação vigente admite a incidência do imposto independentemente da regularidade urbanística, mas condiciona o lançamento separado à aprovação da subdivisão. A proposta supera essa incompatibilidade mediante a criação da unidade imobiliária fiscal possessória, de natureza exclusivamente cadastral e tributária, sem reconhecê-la como lote, propriedade autônoma ou unidade registral.

A medida encontra fundamento no art. 156, inciso I, da Constituição Federal e nos arts. 32, 34 e 118 do Código Tributário Nacional, que admitem a propriedade, o domínio útil e a posse como situações tributáveis e determinam que a validade dos atos particulares não afaste, por si só, a ocorrência do fato gerador. Ao mesmo tempo, preserva-se o art. 110 do CTN, pois o cadastro fiscal não altera conceitos de propriedade, parcelamento do solo ou direito real.

A definição do sujeito passivo observa os Temas Repetitivos nº 122 e nº 1.158 do Superior Tribunal de Justiça. O texto admite o proprietário registral e o possuidor qualificado, conforme a situação concreta, mas afasta a responsabilização automática de locatários, comodatários, familiares, permissionários e meros ocupantes, exigindo posse própria, estável e acompanhada de ânimo de domínio.

A individualização dependerá de processo administrativo, levantamento técnico, identificação da matrícula de origem, delimitação das áreas, vistoria, notificação dos interessados e decisão fundamentada. O valor venal de cada unidade



Prefeitura do Município de Assaí

LEALDADE
NOBREZA
RIQUEZA
PODER

ESTADO DO PARANÁ
Avenida Rio de Janeiro, 720, 1º Andar – Fone (043) 3262-1313 – CEP 86.220-000
E-mail: assaí@assaí.pr.gov.br
GESTÃO 2025 - 2028

será apurado segundo a Planta Genérica de Valores em atualização, considerando suas características próprias, e não pela simples divisão aritmética do valor ou do imposto da matrícula originária. Essa sistemática está em consonância com o Tema nº 1.084 do Supremo Tribunal Federal, que exige critérios legais e contraditório na avaliação individualizada.

O projeto também impede a duplicidade tributária, vinculando as inscrições derivadas à inscrição matriz e excluindo desta as áreas já individualizadas. A inscrição fiscal não aprova o parcelamento, não reconhece propriedade ou usucapião, não regulariza edificações e não substitui o registro imobiliário, permanecendo íntegras as competências municipais de fiscalização e regularização fundiária.

A solução é compatível com a orientação do Tribunal de Contas do Estado do Paraná quanto à atualização cadastral, à revisão da Planta Genérica de Valores e à efetiva tributação de imóveis urbanisticamente irregulares. Também encontra referências administrativas em municípios que adotam cadastros fiscais derivados de parcelamentos informais, como Porto Alegre, Arroio do Tigre e Caxias do Sul.

Por cautela, a individualização alcançará parcelamentos informais consolidados ou áreas submetidas a procedimento de regularização fundiária, e seus efeitos tributários serão prospectivos, observadas a anterioridade anual e a anterioridade nonagesimal. A proposta aprimora a isonomia, reduz omissões de lançamento e atende ao dever de instituição e efetiva arrecadação dos tributos municipais, sem transformar a atividade tributária em mecanismo de legitimação do parcelamento irregular.

Diante do exposto, a aprovação da medida permitirá ao Município adequar o cadastro tributário à realidade possessória existente, com segurança jurídica, transparência, controle técnico e respeito às garantias dos contribuintes.

Assaí, 19 de agosto de 2026.

MICHEL ANGELO BOMTEMPO
PREFEITO MUNICIPAL