



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE
GABINETE DO PREFEITO

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

(Cf. Art. 3º, da Lei Complementar Federal n.º 95/1998)

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Temos a honra de submeter à deliberação dessa Egrégia Casa o anexo Projeto de Lei Complementar, que visa *instituir regras para a regularização de transações imobiliárias não registradas em cartório, bem como de obras irregulares, e dar outras providências.*

O presente Projeto de Lei tem por finalidade instituir o programa para a regularização de débitos de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, bem como de obras irregulares – HABITE-SE, adiante mencionada, para apreciação e aprovação desta Egrégia Casa Legislativa.

Muitas negociações de imóveis são realizadas de maneira informal ou com simples contratos, além disso, todos os dias são feitas construções que não passam pelo crivo da Prefeitura para analisar se estão dentro do que está planejado para a cidade.

É de interesse do Município diminuir as irregularidades a respeito de imóveis ou negociações imobiliárias que acontecem sem a outorga desse Ente, em razão disso, nasceu a ideia de criar um projeto de regularização por tempo determinado que abarque as situações mais corriqueiras relacionadas a este assunto.

Ao Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Campina Grande-PB
Vereador **MARINALDO CARDOSO**
Rua Santa Clara, s/n - São José, Campina Grande - PB, 58400-540.



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE
GABINETE DO PREFEITO

Importa salientar que o Código Civil Brasileiro determina que a propriedade do imóvel só é adquirida após o registro em cartório, conforme dita seu Art. 1.245: *“Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.”*, e *“enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.”*.

Um dos requisitos para que se proceda o registro é o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis. A emissão deste imposto é de grande importância para o Município pois permite a constante atualização de seus cadastros bem como facilita a ciência do preço que está sendo praticado no mercado.

Calha que muitas transações não são formalizadas e, a fim de consertar esta situação, foi editada a presente Lei com a finalidade de facilitar a regularização de imóveis para que seus donos de fato assumam seus direitos, bem como a Prefeitura tenha seus registros atualizados.

Outra situação corriqueira são as obras irregulares como a construção de muros e “adições” nos imóveis. Sendo assim, ainda com objetivo de conformizar os imóveis, propõe-se que seja facilitado o processo de regularização de obras que não foram legalizadas no tempo correto, diminuindo os custos para o contribuinte que quer deixar seu imóvel em dia não só com a regularização da obra em si, mas também com a atualização do imóvel nos registros da Prefeitura.

Diante disso, as regularizações ora instituídas visam ainda oferecer melhores condições para que os cidadãos campinenses possam formalizar suas transações imobiliárias, consolidando a base do Cadastro Imobiliário e objetivam o estímulo à regularização dos débitos existentes, visando um aumento da arrecadação para que esta Municipalidade continue investindo em infraestrutura e oferecendo melhores condições para os cidadãos campinenses.

Desta feita, como forma de fazer cumprir o Princípio da Legalidade e observar os dispositivos legais cabíveis, é que se apresenta o presente Projeto de Lei Ordinária, a fim de se alcançar a autorização legislativa.



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE
GABINETE DO PREFEITO

EX POSITIS, considerando o alcance social desta Lei, contamos com a colaboração de Vossas Excelências, solicitando, com fundamento no Art. 154, inciso II, do RICMGC, a tramitação desse Projeto de Lei Complementar **EM REGIMENTO DE URGÊNCIA** e sua oportuna aprovação plenária (cf. Art. 159, do RICMCG).

BRUNO CUNHA LIMA BRANCO

Prefeito Constitucional



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º _____ DE 19 DE MAIO DE 2022.
ORIGEM N.º 009/2022.

DISPÕE SOBRE A INSTITUIÇÃO DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS – ITBI E DE OBRAS IRREGULARES – HABITE-SE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º. A presente Lei destina-se a instituir regras para regularização de transações imobiliárias não registradas em cartório, bem como de obras irregulares.

Art. 2º. Para as negociações comerciais imobiliárias não formalizadas em cartório, desde que tenham sido feitas antes de 31 de dezembro de 2016, aplicar-se-á a seguinte regra de incidência de ITBI:

- I – Para imóveis com primeira ou única negociação sem formalização, incidirá alíquota de 1% (um por cento) sobre o valor venal do imóvel;
- II – A cada negociação extra não formalizada, incidirá alíquota de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) até o teto de 2% (dois por cento);
- III – Para imóveis com até 80m² (oitenta metros quadrados) de área construída, que estejam encravados em um mínimo de 60% (sessenta por cento) do terreno, com avaliação máxima de até R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), será cobrado o valor fixo de R\$ 100,00 (cem reais);
- IV – Para imóveis não edificadas de até 80m² (oitenta metros quadrados), avaliadas em até R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), será aplicada a mesma regra do inciso II.

Parágrafo único. O valor cobrado no inciso III aplica-se também a apartamentos de até 80m² (oitenta metros quadrados), avaliados em até R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

Art. 3º. Conceder-se-á o “HABITE-SE” para imóveis residenciais unifamiliares edificadas há mais de 5 (cinco) anos, de até 80m² (oitenta metros quadrados), que ocupem mais de 60% (sessenta por cento) do terreno, através de atos autodeclaratórios.



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE
GABINETE DO PREFEITO

- I - A taxa de "HABITE-SE" para fins da regularização prevista no *caput* será calculada levando-se em consideração o valor de 3,5% (três vírgula cinco por cento) da UFCG vigente à época da solicitação, por metro quadrado;
- II – Caso o imóvel esteja de acordo com a legislação vigente e não fira o direito alheio, conceder-se-á o "HABITE-SE" definitivo sem custas adicionais;
- III – Caso a obra não se enquadre nas especificações legais, revogar-se-á o "HABITE-SE" provisório e o parecer deverá ser usado para fundamentar processo fiscalizatório que poderá acarretar multa por descumprimento da legislação, bem como responsabilização cível, conforme Arts. 186, 187 e 927 do Código Civil, e penal cabíveis.

Parágrafo único. O "HABITE-SE" concedido nos termos do *caput* tem caráter provisório, que valerá por até 180 (cento e oitenta) dias, e tornar-se-á definitivo após aprovação da habitabilidade por parecer técnico emitido por profissional legalmente habilitado vinculado à Secretaria de Obras do Município através de chamamento público.

Art. 4º. Imóveis de qualquer natureza que não se encaixem nas condições descritas no Art. 3º, *caput*, construídos há mais de 5 (cinco) anos, poderão requerer a regularização mediante apresentação de projeto técnico assinado por profissional legalmente habilitado, sendo dispensado o parecer técnico da Secretaria de Obras e observando-se a legislação vigente.

Parágrafo único. A taxa de "HABITE-SE" para fins de regularização será calculada levando-se em consideração o valor de 3,5% (três vírgula cinco por cento) da UFCG vigente à época da solicitação, por metro quadrado.

Art. 5º. Imóveis que tenham passado por reformas ou construções adicionais e que ainda não estejam legalizados poderão requerer sua regularização nos moldes do artigo anterior.

Parágrafo único. Dispensar-se-á Certidão Negativa de Débitos sempre que houver acréscimo de área construída em relação a constante na ficha cadastral do imóvel.

Art. 6º. Feita a regularização, os eventuais acréscimos de área do imóvel não terão a incidência de cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana de forma retroativa, salvo nos casos de má-fé.

Art. 7º. Observar-se-á o disposto na Lei n.º 5.000/2011 quanto aos incentivos fiscais para imóveis integrantes de empreendimentos habitacionais de interesse social.



**ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 8º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e será válida pelo período de 180 (cento e oitenta) dias.

Gabinete do Prefeito Constitucional, 19 de maio de 2022.


BRUNO CUNHA LIMA BRANCO
Prefeito Constitucional