



PREFEITURA DE
SOBRAL

SETOR DE PROTOCOLO
PROTOCOLADO 2025.09.16-0003
AS 10:17
ANDERSON C.
FUNCIONÁRIO
DATA 16 / 09 / 2025

MENSAGEM Nº 40 ,DE 15 DE Setembro DE 2025

Excelentíssimo Senhor Vereador Presidente,

Tenho a honra de dirigir-me a Vossa Excelência para, nos termos do art. 66, inciso III, combinado com o art. 52, ambos da Lei Orgânica do Município de Sobral, submeter à elevada apreciação dessa Augusta Casa Legislativa o Projeto de Lei Complementar que institui o Programa de Regularização Imobiliária de Sobral, no âmbito do Município de Sobral, destinado à Regularização Imobiliária com o foco na transmissão de titularidade do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), e a mudança de titularidade do imóvel na prefeitura.

A proposição visa oferecer condições facilitadas para regularizar titularidade cadastral de imóveis urbanos no município de Sobral, visando a atualização dos registros municipais gerando a possibilidade da facilitação dos vendedores que não estão mais na posse do imóvel, mas continuam com débitos tributários no seu nome; ou quem está na posse do imóvel porém não tem seu nome no registro, pode regularizar por este programa.

O Projeto de Lei Complementar estrutura o programa com período de adesão de noventa dias, cujas datas serão fixadas por decreto após a promulgação, define critérios objetivos de ingresso, adesão preferencialmente em ponto definido pela prefeitura municipal, assunção de dívidas, estabelecimento da Comissão Municipal de Regularização Imobiliária e procedimentos de transferência da titularidade.

Destarte, com cumprimentos de cortesia de estilo, submete-se este Projeto de Lei Complementar à consideração dessa Colenda Câmara, solicitando sua aprovação.

Renovo a Vossa Excelência protestos de elevada estima e distinta consideração.

Oscar Spindola Rodrigues Júnior

Prefeito Municipal de Sobral



PREFEITURA DE
SOBRAL

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 05/2025

SETOR DE PROTOCOLO
PROTOCOLADO 2025.09.16-0001
AS 10:17
Anderson C.
FUNCIONÁRIO
DATA 16 / 09 / 2025

INSTITUI O PROGRAMA DE
REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DE
SOBRAL, ESTABELECE PROCEDIMENTOS
PARA TRANSFERÊNCIA DE
TITULARIDADE CADASTRAL DE IMÓVEIS
URBANOS, CONCEDE BENEFÍCIOS PARA
REGULARIZAÇÃO DE DÉBITOS DO
IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE
PREDIAL E TERRITORIAL URBANA
(IPTU), FIXA PRAZO DE VIGÊNCIA DE 90
(NOVENTA) DIAS, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE SOBRAL**, no uso de suas atribuições constitucionais e legais, especialmente as previstas no art. 30, III e art. 156, I, ambos da Constituição Federal, e o art. 66 e seguintes da Lei Orgânica do Município.

APROVA:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído o **Programa de Regularização Imobiliária de Sobral**, com vigência de 90 (noventa) dias a partir da publicação da regulamentação desta Lei, destinado a regularizar a titularidade cadastral, perante a prefeitura, de imóveis no município.

Art. 2º O Programa tem como objetivos:

- I – Regularizar a titularidade do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para adquirentes que não transferiram o imóvel para seu nome junto à Prefeitura;
- II – Atualizar o cadastro imobiliário para vendedores que não possuem mais a posse do imóvel, mas cujas dívidas de IPTU permanecem em seu nome;
- III – Promover a adequação da responsabilidade tributária aos efetivos proprietários ou possuidores dos imóveis;



IV – Facilitar a quitação ou renegociação de débitos de IPTU;

V – Incrementar a arrecadação municipal por meio da regularização tributária.

Art. 3º O Programa será coordenado pela Comissão Municipal de Regularização Imobiliária (CMRI) de natureza temporária de acordo com esta Lei, vinculada a Secretaria Municipal de Finanças (SEFIN), em articulação com a Procuradoria-Geral do Município, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, e os demais órgãos municipais competentes.

§ 1º A Secretaria Municipal de Finanças editará os atos normativos complementares necessários à regulamentação e operacionalização do programa.

§ 2º Os procedimentos operacionais deverão observar os princípios da eficiência, celeridade, simplicidade e transparência.

Art. 4º Para aderir ao Programa de Regularização Imobiliária de Sobral, o contribuinte deverá:

I – Comparecer ao ponto de atendimento definido pela Prefeitura Municipal;

II – Apresentar documentação comprobatória, estabelecidos em ato normativo da Secretaria de Finanças, incluindo contratos de compra e venda, ou outros documentos que atestem a transferência de posse;

III – Formalizar requerimento específico de adesão ao programa.

CAPÍTULO II DOS BENEFÍCIOS E INCENTIVOS

Art. 5º O programa oferece os seguintes incentivos:

I – Transferência sem ônus: A transferência da titularidade do imóvel e das dívidas de IPTU para o adquirente será realizada sem custos adicionais;

II – Refinanciamento de Dívidas: Possibilidade de refinanciamento das dívidas de IPTU existentes, com condições especiais de pagamento, especificados em Lei própria;

III – Isenção de taxas administrativas: Dispensa do pagamento de taxas municipais para os procedimentos de transferência de titularidade.

Parágrafo único. Os benefícios de que trata este artigo aplicam-se exclusivamente às



transferências realizadas durante a vigência desta Lei.

Art. 6º A transferência da propriedade para o nome do adquirente está condicionada ao:

I – Pagamento integral da dívida existente; ou

II – Assunção formal da dívida pelo adquirente, mediante termo de assunção de dívida.

§ 1º O termo de assunção de dívida de que trata o inciso II será formalizado perante Comissão de Regularização Imobiliária vinculada a Secretaria Municipal de Finanças e constituirá título executivo extrajudicial.

§ 2º A assunção da dívida transfere integralmente a responsabilidade tributária para o adquirente, sem prejuízo da responsabilidade solidária do alienante em caso de inadimplemento, nos termos do art. 124 do CTN.

§ 3º O adquirente que assumir a dívida poderá refinanciar a dívida em Lei específica, condicionado a assinatura do termo de Assunção da Dívida, no art. 9º desta Lei e nas condições estabelecidas pela legislação municipal específica de refinanciamento de dívidas.

CAPÍTULO III

DOS PROCEDIMENTOS PARA TRANSFERÊNCIA

Art. 7º A adesão ao Programa de Regularização Imobiliária de Sobral será formalizada mediante requerimento dirigido à Comissão Municipal de Regularização Imobiliária (CMRI), instruído com os documentos, regulados por ato normativo da Secretaria Municipal de Finanças.

Parágrafo único. O procedimento de transferência de titularidade compreenderá as seguintes etapas:

I – Protocolo do requerimento, instruído com a documentação exigida;

II – Análise da documentação pela equipe técnica competente;

III – Verificação de débitos existentes no cadastro imobiliário municipal;

IV – Formalização da opção de pagamento integral ou assunção de dívida;

V – Emissão do termo de transferência de titularidade;

VI – Atualização do cadastro imobiliário municipal.



Art. 8º A documentação mínima exigida para o procedimento compreende:

- I – Documento de identidade e CPF do requerente;
- II – Comprovante de propriedade ou posse do imóvel (contrato, escritura, formal de partilha, etc.);
- III – Comprovante de endereço atualizado;
- IV – Procuração, se o requerimento for apresentado por representante.

§ 1º A Secretaria Municipal de Finanças poderá exigir documentação complementar quando necessária à análise do pedido.

§ 2º A documentação apresentada será conferida no ato do atendimento, sendo dispensada a autenticação quando apresentados os originais.

§ 3º O formulário de adesão será disponibilizado pela Secretaria Municipal de Finanças.

CAPÍTULO IV DA ASSUNÇÃO DE DÍVIDA

Art. 9º A assunção de dívida pelo adquirente será formalizada mediante Termo de Assunção e Reconhecimento de Dívida, conforme art. 299 do Código Civil e 130 do Código Tributário Nacional e que conterà:

- I – Qualificação completa do assumente e do imóvel;
- II – Valor total da dívida assumida, devidamente atualizado;
- III – Condições de pagamento ou parcelamento futuros;
- IV – Declaração expressa de assunção da responsabilidade tributária;
- V – Cláusula de liberação do vendedor quanto aos débitos assumidos

§ 1º O Termo de Assunção de Dívida constituirá título executivo extrajudicial para fins de cobrança dos débitos assumidos.

§ 2º O vendedor será formalmente liberado da responsabilidade tributária mediante o registro da transmissão de titularidade do IPTU no cadastro imobiliário da Prefeitura de Sobral.



§ 3º Perderá a validade do § 2º, caso de descumprimento da obrigação assumida, poderá ser cobrado do ex-possuidor do imóvel, pelo fato de serem solidários com a dívida tributária nos termos do art. 124 do CTN.

Art. 10. O assumente da dívida poderá optar por:

I – Pagamento à vista, sem ônus para o adquirente, nos termos desta lei; ou

II – Adesão à Lei de refinanciamento de dívidas municipais, com os benefícios e condições estabelecidos na legislação específica.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 11. A Secretaria Municipal de Finanças será responsável pela coordenação do Programa de Regularização Imobiliária de Sobral, sendo de execução pela Comissão Municipal de Regularização Imobiliária (CMRI) podendo expedir normas complementares para sua efetivação.

Art. 12. Ficam suspensos, durante a vigência desta Lei, a cobrança administrativa bem como os prazos de prescrição relativos aos débitos de IPTU objeto de transferência de titularidade ou assunção de dívida no âmbito do Programa de Regularização Imobiliária de Sobral.

§ 1º A suspensão de que trata o caput aplica-se aos débitos assumidos pelo adquirente.

§ 2º Durante o período de suspensão, ficam também sobrestados os atos de cobrança administrativa.

§ 3º A contagem dos prazos será retomada automaticamente após o término da vigência desta Lei, salvo se houver formalização de acordo de pagamento ou quitação dos débitos durante o programa.

§ 4º A suspensão não se aplica aos débitos que vencerem durante a vigência desta Lei, os quais permanecem sujeitos aos prazos ordinários de cobrança.

Art. 13. Formalizada a adesão ao Programa de Regularização Imobiliária, ficarão suspensos os atos de cobrança administrativa e execução fiscal relativos aos débitos abrangidos, até a conclusão do procedimento ou eventual rescisão por descumprimento das condições estabelecidas, salvo se o aderente optar por pagamento à vista, da totalidade do débito, ou aderir a Lei específica de refinanciamento de dívidas.

Art. 14. O descumprimento das condições estabelecidas para a transferência de titularidade ou assunção de dívida implicará:

I – Cancelamento dos benefícios concedidos;



II – Restabelecimento da responsabilidade do vendedor original;

III – Vencimento antecipado de parcelamentos em curso;

IV – Retomada dos procedimentos de cobrança.

Art. 15. O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar, que determinará o início da vigência do programa.

Art. 16. Aplica-se subsidiariamente ao Programa de Regularização Imobiliária de Sobral a legislação tributária municipal vigente, o Código Tributário Nacional e o Código Tributário do Município e legislações cabíveis.

Art. 17. Os casos omissos ou de alta complexidade decorrentes da aplicação desta Lei Complementar serão dirimidos pela Secretaria Municipal de Finanças, em articulação com a Câmara de Prevenção e Resolução de Conflitos, regida pela Lei nº 2.362/2023.

§1º A Câmara de Prevenção e Resolução de Conflitos do Município de Sobral atuará como instância de mediação e conciliação especializada nos casos encaminhados pela CMRI e futuros envolvendo tal matéria de complexidade de regularização.

§2º Para assuntos envolvendo a CMRI deve estar presente nas sessões da Câmara de Prevenção e Resolução de Conflitos, como representante do município, o representante presidente da CMRI ou servidor indicado.

Art. 18. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOSÉ EUCLIDES FERREIRA GOMES JÚNIOR, EM

_____.

Sobral, 15/08/2025.
[Assinatura]
OSCAR SPINDOLA RODRIGUES JUNIOR
Prefeito Municipal de Sobral