



Estado do Rio Grande do Sul  
**CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES**  
Palácio 11 de Outubro

02

CÂMARA MUNICIPAL DE  
BENTO GONÇALVES

RECEBIDO EM:  
08 / 04 / 26

ÀS 9:35 Horas

Ass: \_\_\_\_\_

Ao Plenário  
Câmara Municipal de Bento Gonçalves

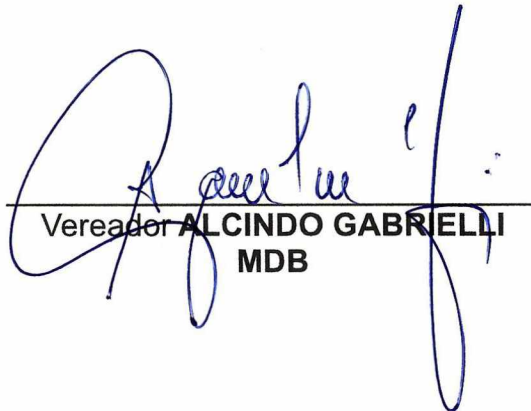
CÂMARA MUNICIPAL DE  
BENTO GONÇALVES

PROCESSO Nº 60/2026

Senhores Vereadores:

O Vereador **ALCINDO GABRIELLI (MDB)**, abaixo firmado, vem a presença de Vossas Excelências encaminhar para apreciação e deliberação pelo Plenário desta Casa Legislativa, o incluso Projeto de Lei Complementar que “**ACRESCE DISPOSITIVOS AO ART. 404 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 183, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2013, QUE INSTITUI O CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES, PARA DISPENSAR A EXIGÊNCIA DE CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS MUNICIPAIS PARA REGISTRO DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE DECORRENTE DE USUCAPIÃO.**”.

Sala das Sessões, Fernando Ferrari, aos sete dias de abril de 2026.

  
Vereador **ALCINDO GABRIELLI**  
MDB



Estado do Rio Grande do Sul  
**CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES**  
Palácio 11 de Outubro

03

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 04 de sete de abril de 2026.

**“ACRESCE DISPOSITIVOS AO ART. 404 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 183, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2013, QUE ‘INSTITUI O CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES’, PARA DISPENSAR A EXIGÊNCIA DE CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS MUNICIPAIS PARA REGISTRO DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE DECORRENTE DE USUCAPIÃO.”**

**Art. 1º** Acrescenta §4º ao art. 404 da Lei Complementar nº 183, de 13 de dezembro de 2013, passa a vigorar com a seguinte redação:

*Art. 404. (...)*

*§ 4º Fica dispensada a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Municipais (CND) ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa perante o Ofício de Registro de Imóveis para fins de registro da aquisição de propriedade decorrente de reconhecimento de usucapião, em sua modalidade judicial ou extrajudicial.*

**Art. 2º** A dispensa prevista na presente Lei não implica remissão, anistia ou extinção de eventuais débitos tributários incidentes sobre o imóvel anteriormente à aquisição por usucapião.

**Art. 3º** Os débitos tributários eventualmente existentes permanecerão registrados no cadastro imobiliário municipal e poderão ser cobrados do sujeito passivo responsável, nos termos na legislação tributária.

**Art. 4º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



Estado do Rio Grande do Sul  
**CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES**  
Palácio 11 de Outubro

504

Gabinete do Prefeito de Bento Gonçalves, aos dezessete dias do mês de março de 2026.

---

AMARILDO LUCATELLI  
Prefeito Municipal

Departamento Legislativo - 08 abr 2026 01:27



## JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei tem por finalidade de dispensar a exigência de apresentação de Certidão Negativa de Débitos Municipais (CND) ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa perante o Ofício de Registro de Imóveis para fins de registro da aquisição de propriedade decorrente de reconhecimento de usucapião em sua modalidade judicial ou extrajudicial.

Inicialmente destacar sobre a inexistência de vício de origem ou qualquer outra irregularidade quanto a propositura do presente projeto de Lei, uma vez que em se tratando da criação, modificação ou revogação de matéria que trata de tributos municipais, a competência não é somente do Poder Executivo. Trata-se de competência concorrente com o Poder Legislativo conforme já decidido pelo Supremo Tribunal Federal e Superior Tribunal de Justiça.

O presente Projeto de Lei não interfere na organização administrativa, não cria cargos ou altera a estrutura da Secretaria de Finanças, muito menos, aumenta despesas, não extingue obrigações tributárias ou reduz receita de Impostos e Taxas, fato que dispensa a estimativa e ou estudo de impacto financeiro ou medida de compensação de receita.

Assim, o Vereador pode propor alteração do Código Tributário já existente.

A forma originária de aquisição de propriedade, ou seja, o instituto do Usucapião é previsto pela Constituição Federal e Código Civil Brasileiro, sendo que o presente Projeto de Lei visa conferir plena segurança jurídica e eficácia de forma de aquisição imobiliária.

Embora possa se tratar de matéria controversa pelo fato da usucapião decorrer de aquisição que independe da vontade do proprietário anterior, as decisões judiciais reconhecem que o adquirente, após obter a sentença passa a responder por débitos existentes a partir da data de início da posse, uma vez que existe previsão legal no Código Tributário Nacional. Em pensamento diverso, a responsabilidade por débitos não prescritos será do antigo dono do imóvel.

Ocorre porém, que no presente Código Tributário Municipal de Bento Gonçalves, presente a exigência indiscriminada da CND, fato que dificulta e inviabiliza o registro da propriedade reconhecida por usucapião. Tal previsão legal cria obstáculo incompatível com a natureza jurídica desse instituto.

Reitera-se que a presente proposta não implica em renúncia de receita, nem remissão de débitos tributários uma vez que eventuais dívidas continuam



Estado do Rio Grande do Sul  
**CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES**  
Palácio 11 de Outubro

Departamento Legislativo - 08 abr 2026 01:27

existentes e poderão ser cobradas do responsável tributário nos termos da legislação vigente.

Destaca-se, também, que na presente forma de aquisição originária não incide ITBI, uma vez que não existe transmissão de um proprietário para outro (antigo para o novo).

No momento que um ente municipal exige a CND do Oficial de Registro de Imóveis para o respectivo registro de ato imobiliário decorrente de usucapião está impedindo um ato jurídico e perfeito assegurado pela Lei Maior, ou seja, a Constituição Federal.

O fato de legislação municipal prescrever que o Registro de Imóveis exija a apresentação da CND impõe ao contribuinte ato indevido e ilegal perante a legislação (a qual não exige)> São inúmeras as medidas judiciais que penalizam o cidadão e causam processos que poderiam ser evitados.

Mais. O Código Tributário Municipal impõe multa e responsabilização a um agente (Oficial de Registro de Imóveis) que não está subordinado ao Município, nem é fiscalizado pelo Município de Bento Gonçalves (p. ex. Artigo 52, da LC 183/2013), se o referido agente não exigir do contribuinte, a certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa para o registro de aquisição de propriedade por usucapião.

Por outro lado, destacar que na Lei Federal de Registros Públicos, em seu artigo 216-A, nos casos de admissão do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, sem prejuízo da via jurisdicional, dentre os documentos exigidos para a devida instrução não está relacionada a certidão negativa de débitos de tributos municipais

Da mesma forma, o Provimento CNJ nº 65/2017 que lista os documentos necessários não inclui a CND Municipal, apenas as certidões negativas de distribuidores cíveis do local do imóvel e domicílio do requerente.

A Jurisprudência dos Tribunais é clara e pacífica no sentido de que débitos tributários não impedem o reconhecimento, nem o registro da usucapião perante o Oficial de Registro Público de Imóveis.

**EMENTA OFICIAL: APELAÇÃO CÍVEL – USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL – REGISTRO DE IMÓVEIS – CERTIDÕES NEGATIVAS – ÔNUS REAIS – AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE – FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. – A usucapião é um modo originário de aquisição de propriedade que extingue quaisquer ônus anteriores, conforme o artigo 1.242 do Código Civil e jurisprudência consolidada do STJ. – A exigência de certidões negativas deve focar na inexistência de ações possessórias**



Estado do Rio Grande do Sul  
**CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES**  
Palácio 11 de Outubro

of

Departamento Legislativo - 08 abr 2026 01:27

e não meramente em execuções fiscais, que não configuram impedimento ao registro. – Gravames não registrados na matrícula do imóvel não podem obstruir o reconhecimento da usucapião. O registro imobiliário tem a função de publicidade e segurança jurídica. – A usucapião tem assento constitucional (art. 183 da Constituição da República) e se afirma como instrumento de realização da função social da propriedade, de modo a prestigiar aquele que confere uma destinação socialmente adequada ao bem. (TJMG. 16ª Câmara Cível Especializada. Apelação Cível n. 1.0000.24.486658-8/001, Comarca de Tupaciguara, Relator Des. Marcos Henrique Caldeira Brant, julgada em 26/02/2025 e publicada em 25/03/2025).

Inúmeras são as decisões do Conselho Nacional de Justiça que reafirmam que qualquer norma estadual ou municipal que tente impor a exigência de apresentação de CND é inválida diante da sua ilegalidade. Decisão tomada pelo Plenário do CNJ na 10ª Sessão Virtual de 2025, tendo como relator o Conselheiro Marcelo Terto ( Processo 0001611-12.2023.2.00.000), foi no seguinte sentido:

***“Exigência municipal ou estadual de CND para lavratura de aquisição da propriedade por usucapião (originária), por parte de Oficial de Registro de Imóveis configura uma forma indireta de cobrança de tributos, fato que contraria precedentes do Supremo Tribunal Federal e do próprio CNJ. O STF já decidiu que condicionar o registro é ilegal por representar um impedimento político e uma cobrança indevida”.***

Acrescenta-se, ainda, de forma ilustrativa, a decisão abaixo transcrita do Conselho Nacional de Justiça:

**PROCEDIMENTO DE CONTROLE ADMINISTRATIVO. CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ. PRÁTICA DE ATOS EM REGISTROS DE IMÓVEIS. CERTIDÕES NEGATIVAS DE DÉBITO. LEI 8.212/91. EXIGÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE. ADI 394/DF. PRECEDENTE DO CNJ. PP 0001230-82.2015.2.00.0000. CORREGEDORIAS ESTADUAIS. OBSERVÂNCIA OBRIGATÓRIA. PEDIDO PROCEDENTE. 1. Procedimento de Controle Administrativo contra dispositivos do Código de Normas da do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado Do Paraná que exigem a comprovação da quitação de débitos tributários para operações**

Av. Dr. Casagrande, 270 – Caixa Postal 351 – Bento Gonçalves / RS – CEP 95700-342

Fone: 54 2105.9700 – E-mail: camarabento@camarabento.rs.gov.br



Estado do Rio Grande do Sul  
**CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES**  
Palácio 11 de Outubro

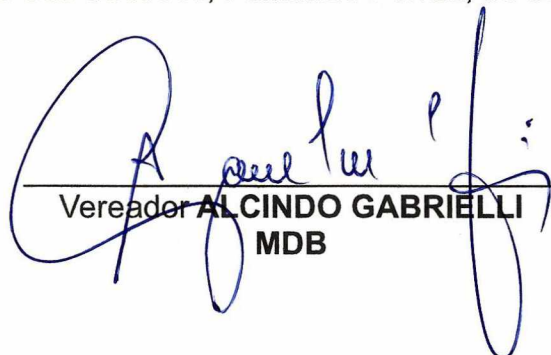
53

Departamento Legislativo - 08 abr 2026 01:27

*em registros de imóveis (arts. 551 e 552). 2. A legalidade da existência de certidões negativas de débitos tributários pelos notários e registradores foi apreciada pelo Conselho Nacional de Justiça no julgamento do PP 0001230-82.2015.2.00.0000, cuja decisão é de observância obrigatória por todas as Corregedorias estaduais. 3. Ao julgar recurso administrativo no PP 0001230-82.2015.2.00.0000, o Plenário deste Conselho ratificou o entendimento segundo o qual a decisão do Supremo Tribunal Federal no julgamento da ADI 394/DF foi ampla e tornou inexigível a comprovação de débitos tributários nas operações em registros de imóveis, inclusive aquelas previstas pelas alíneas “b” e “c” da Lei 8.212/91. 4. Diante da decisão do Supremo Tribunal Federal na ADI 394/DF e deste Conselho no PP 0001230-82.2015.2.00.0000, os notários e registradores do Estado do Paraná devem se abster de exigir a apresentação de certidões negativas de débitos para prática de atos de registros de imóveis. 5. Pedido julgado procedente. (CNJ - PCA - Procedimento de Controle Administrativo - 001054561.2020.2.00.0000 - Rel. JANE GRANZOTO - 104ª Sessão Virtual - julgado em 29/04/2022).*

Diante do exposto, conto com o apoio dos nobres pares para a aprovação desta matéria.

Sala das Sessões, Fernando Ferrari, ao sete de abril de 2026.

  
Vereador **ALCINDO GABRIELLI**  
MDB