

**UNIVERSIDADE DE SANTA CRUZ DO SUL –
UNISC
CURSO DE DIREITO**

Arthur Ferreira Floriano Stenzel

**A RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DO IMPOSTO PREDIAL E
TERRITORIAL URBANO EM IMÓVEIS ADQUIRIDOS PELA USUCAPIÃO**

Capão da Canoa

2023

Arthur Ferreira Floriano Stenzel

**A RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DO IMPOSTO PREDIAL E
TERRITORIAL URBANO EM IMÓVEIS ADQUIRIDOS PELA USUCAPIÃO**

Trabalho de Curso, modalidade monografia, apresentado ao Curso de Direito da Universidade de Santa Cruz do Sul, UNISC, como condição para conclusão do Curso de Direito.

Orientador(a): Prof^a. Ma. Aline Burin Cella.

Capão da Canoa

2023

RESUMO

O presente trabalho de monografia tem como tema a responsabilidade pelo pagamento do imposto predial e territorial urbano em imóveis adquiridos pela usucapião. Para tanto, utilizou-se o método dedutivo com pesquisa bibliográfica envolvendo o direito civil e direito tributário, além da busca aprofundada na jurisprudência. O objetivo principal concentrou-se em averiguar de quem a Fazenda Pública Municipal poderá ou não cobrar o IPTU em atraso, durante a aquisição do bem imóvel pela usucapião, visto que os exercícios futuros após a sentença declaratória da usucapião começaram a fluir contra o usucapiente, por ser o real proprietário. Para bem delinear a pesquisa, foram realizados estudos sobre a usucapião e algumas de suas modalidades que estão elencadas no Código Civil e, também, a busca em algumas legislações pertinentes para abordar os assuntos da presente pesquisa, bem como a regulação do trâmite processual de uma execução fiscal e tudo que envolve a ação, visando responder a problemática do trabalho. Por fim, sob a ótica da responsabilidade deste imposto, coube ao tribunal afirmar e determinar o verdadeiro devedor após aquisição originária ou não da propriedade não se olvidando que o possuidor também pode ser sujeito passivo de IPTU.

Palavras-chave: Aquisição originária. Devedor. Imposto Predial e Territorial Urbano. Usucapião.

ABSTRACT

The present work of monograph has as its theme the responsibility for the payment of property and urban land tax on properties acquired by adverse possession. For that, the deductive method was used with bibliographical research involving civil law and tax law, in addition to the in-depth search in jurisprudence. The main objective was to find out from whom the Municipal Public Treasury may or may not charge the IPTU in arrears, during the acquisition of real estate by usucaption, since future years after the declaratory judgment of usucaption began to flow against the usucaption, for being the real owner. In order to outline the research, studies were carried out on adverse possession and some of its modalities that are listed in the Civil Code and, also, the search in some pertinent legislation to address the subjects of the present research, as well as the regulation of the procedural process of a tax execution and everything that involves the action, aiming to respond to the problem of work. Finally, from the perspective of the responsibility of this tax, it was up to the court to affirm and determine the true debtor after the original acquisition or not of the property, not forgetting that the possessor can also be subject to IPTU.

Keywords: Original acquisition. Debtor. Urban land and property tax. Usucaption.

LISTA DE SIGLAS

ADIN	Ação Direta de Inconstitucionalidade
CC	Código Civil
CDA	Certidão de Dívida Ativa
CF	Constituição Federal
CPC	Código de Processo Civil
CTN	Código Tributário Nacional
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
LEF	Lei de Execução Fiscal
REsp	Recurso Especial
STJ	Superior Tribunal de Justiça
TJRS	Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	07
2	A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA URBANA PELA USUCAPIÃO	09
2.1	A propriedade e o domínio	10
2.2	A dignidade humana e o título formal de propriedade	11
2.3	As modalidades de aquisição pela usucapião de bens imóveis	12
2.4	Ação de usucapião e manifestação do interesse pela Fazenda Pública ..	19
3	IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	23
3.1	Competência	24
3.2	Obrigação tributária do IPTU	26
3.2.1	Sujeito ativo e passivo	28
3.2.2	Fato gerador	30
3.2.3	Dívida Ativa e Certidão de Dívida Ativa	31
3.3	Formas de cobrança	33
3.4	Execução fiscal	33
3.5	Protesto da CDA	38
4	A RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DO IPTU EM IMÓVEIS ADQUIRIDOS PELA USUCAPIÃO	41
4.1	Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça	46
4.2	Jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul ..	49
5	CONCLUSÃO	53
	REFERÊNCIAS	55

1 INTRODUÇÃO

Com a entrada em vigor do Código Civil de 2002, introduzido pela Lei 10.406/02, a usucapião passou a ter uma regulamentação diferente, possuindo novas regras, disponibilizando novos requisitos e abrangendo mais modalidades do que o Código Civil de 1916 abrangia.

É importante frisar que a Constituição Federal de 1988 traz em sua redação as garantias individuais e os direitos do cidadão. Além do mais, visa erradicar a pobreza e garantir a redução da desigualdade no país.

Para tanto, necessita de políticas públicas para que mantenha a evolução no combate a desigualdade e que também garanta os direitos constitucionais. Mas para isso, o Estado necessita de grande aporte financeiro para sua manutenção, contudo, essas verbas em grande maioria vem da própria sociedade através do poder de tributação.

Outrossim, utilizou-se do método dedutivo, com técnica de pesquisa doutrinária, jurisprudencial e das legislações pertinentes como metodologia empregada para a elaboração da pesquisa.

O presente trabalho inicia-se com o seguinte questionamento: de quem é a responsabilidade pelo pagamento do IPTU em bens imóveis adquiridos pela usucapião?

Sendo assim, será analisado como os municípios poderão tributar e de quem realmente cobrar o IPTU via judicial nas execuções fiscais em casos de imóveis adquiridos pela usucapião, cujo imposto encontra-se em atraso.

Nesse sentido, como introdução do tema irá ser realizado a abordagem dos aspectos que regulam a usucapião, bem como seus requisitos, as modalidades e seus princípios, além da diferença entre propriedade e domínio, a explanação sobre a dignidade humana e como se dá o título formal de propriedade. Após, será realizada a citação de todas as modalidades existentes da legislação civil, bem como, as explicações de cada uma e de seus requisitos e, ainda, a ação de usucapião e a manifestação do interesse da fazenda pública.

O terceiro capítulo abrangerá o imposto predial e territorial urbano de uma forma ampla e geral, bem como seus princípios. Na sequência, será realizada a pesquisa sobre a competência deste imposto e quem poderá

instituir sobre, e como ocorre a obrigação tributária, sendo destacado nesse subtítulo o fato gerador, sujeitos passivos e ativos, Certidão de Dívida Ativa e a própria dívida ativa. Além do mais, será abordado as formas de cobrança do IPTU e um apanhado geral de todo o procedimento da ação de execução fiscal.

No quarto capítulo será abordado o problema a ser solucionado nesta pesquisa, cujo tema é a responsabilidade do imposto predial e territorial urbano em bens adquiridos pela usucapião, com uma profunda pesquisa jurisprudencial realizada no site do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, no Superior Tribunal de Justiça e demais tribunais estaduais.

2 A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA URBANA PELA USUCAPIÃO

A usucapião é um instituto do direito civil brasileiro, autônomo, pelo qual se adquire a posse e a propriedade de um bem imóvel em definitivo após estar usufruindo o referido por um determinado tempo. É importante frisar que a palavra usucapião vem do termo em latim *usucapio*, cujo significado é tomar ou adquirir pelo uso. Portanto, pode-se notar que a usucapião é um método que auxilia a sociedade na conquista de uma propriedade imóvel em que o bem muitas vezes encontra-se abandonado ou esquecido por seus donos.

Segundo Gonçalves (2018, p. 211) o conceito da usucapião define como:

A usucapião é também chamada de prescrição aquisitiva, em confronto ou comparação com a prescrição extintiva, que é disciplinada nos arts. 205 e 206 do Código Civil. Em ambas, aparece o elemento tempo influenciando na aquisição e na extinção de direitos.

O direito a usucapião existe e está previsto constitucionalmente na Carta Magna de 1988, em seu artigo 5º, inciso XXIII, na qual nenhuma propriedade privada deverá ficar abandonada e sem um destino útil. Além do mais, o Código Civil brasileiro relata sobre o direito de propriedade em seu artigo 1.228, onde se pode também incluir a usucapião.

Esse método é uma forma de estabelecer uma função social para aquele imóvel, diante da situação que o mesmo se encontra. Os imóveis de portas fechadas podem ser revertidos para pessoas com necessidades e que irão usufruir deste bem, devendo prestar a manutenção e prezar por este patrimônio. Outrossim, nestes casos os verdadeiros donos não demonstram o interesse em zelar e cuidar dessa propriedade urbana.

Os exemplos mais corriqueiros são as residências vazias, terrenos abandonados, imóveis não registrados ou irregulares onde não está sendo

atendida a função social prevista na Constituição Federal, sendo este o motivo de terceiros adquirirem o bem imóvel através da usucapião.

As modalidades de usucapião são variadas, sendo composta por: ordinária, extraordinária, extrajudicial, especial rural, especial urbano, especial familiar e coletivo para bens imóveis. Por outro lado, a aquisição pelo bem

móvel é formada pela ordinária e extraordinária. É importante frisar que os bens públicos não podem sofrer a usucapião desde que não esteja expressamente previsto na Constituição Federal, em seu artigo 183, inciso III.

2.1 A propriedade e o domínio

A propriedade consiste no direito de uma pessoa dispor, usufruir e gozar sobre determinado bem e poder escolher o que fará com o mesmo, contudo, isto deverá ocorrer dentro dos limites que a lei impõe, segundo Diniz (2012, p.129): “direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar, dispor de um bem corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha”.

Nota-se que a propriedade é o direito real mais completo, pois confere aos seus titulares os itens supracitados.

A diferença entre propriedade e domínio pode ser analisada no artigo 1.241 do Código Civil. Segundo a interpretação deste dispositivo, aquele que possui a posse de determinado bem, poderá solicitar que seja declarada via sentença judicial declaratória a propriedade do imóvel, mas para tornar-se o real proprietário, deverá acontecer a devida averbação na matrícula do imóvel, ou seja, passará a ser o responsável por este bem, devendo cumprir com as obrigações que nele consiste.

Neste sentido, presume-se que a pessoa era a real proprietária do imóvel, mas durante a ação o usucapiente figura somente como quem detém o domínio, se preencher todos os requisitos de prescrição aquisitiva. Após a sentença e sendo notificado o registro de imóveis realmente será declarada a propriedade.

Verifica-se que a propriedade possui uma relação jurídica entre a sociedade como um todo e o titular do bem, no qual os deveres e o respeito recaem sobre o titular do objeto.

Vislumbra-se ainda que a propriedade é passível de quatro características, sendo elas: caráter absoluto, exclusivo, perpétuo e ilimitado. O primeiro enquadra-se que o proprietário possui autonomia e amplo poder jurídico naquilo que realmente pertence. O segundo item tem o seu significado de caráter exclusivo, no tocante de que o bem não aceita dois proprietários,

sendo exclusivamente de uma só pessoa, porém pode ser exercido em relação a duas partes, tendo a divisão pela metade. O caráter perpétuo é aquele em que a propriedade só será extinta por disposição legal ou pela vontade do verdadeiro dono. É importante frisar que esse direito do titular poderá ser extinto no caso da usucapião, pois o juiz determinará em sentença que o autor da ação terá o direito a propriedade, sendo afastado o direito do antigo dono, ou seja, neste caso ocorrerá a inércia do titular com relação ao terceiro que está na posse do bem. Por fim, a característica ilimitada, engloba que a propriedade pode ser plena ou limitada, ou seja, devem estar concentradas todas as atribuições de uso, gozo e disposição.

Para Rosenvald *et al* (2013, p. 302):

Em certos casos, a verificação do não uso da coisa, associado à lesão à função social, não resultará propriamente na perda do direito subjetivo dito – como ocorre na usucapião -, mas na perda de possibilidade de defendê-la contra terceiros, pois não se pode falar de nascimento de pretensão quando não há lesão a um direito subjetivo que não é exercitado pelo seu titular, da mesma forma que um credo que se olvida em exercitar a pretensão ao seu crédito.

De outro modo, o domínio consiste na união dos métodos de usar, gozarem e dispor. O quesito usar destaca-se pelo direito de usufruir o bem, sendo o próprio dono ou oferecendo a terceiros, como passível de aluguel. Para Gonçalves (2012, p.230) “ressalva que o titular do bem pode usá-lo da forma como bem entender, desde que sem alterar-lhe a substância”. O gozo consiste naquilo que o bem propõe, em caso de aluguel será o retorno financeiro ou aquilo que nele tem, como árvores frutíferas. Para uma grande parte da doutrina, dispor é o requisito mais importante dentre as outras, tendo a pessoa, o livre arbítrio de optar pela venda, troca ou a doação do bem. Optando por um desses três itens, a substância será alterada, uma vez que no gozo ou usar a sua integridade é conservada.

2.2 A dignidade humana e o título formal de propriedade

Toda e qualquer pessoa deverá ter sua dignidade humana reconhecida e respeitada, tendo em vista que é um dos pilares da Constituição Federal de 1988, sendo este direito um ato irrenunciável. Este princípio é um dos pilares do ordenamento jurídico brasileiro. O ser humano é digno de ter um lar

para morar e constituir sua família e muitas vezes as condições financeiras não comporta a aquisição de um imóvel, ocasionando na apropriação de um local que ainda não é seu, devido ao abandono do respectivo imóvel pelo real proprietário.

Outrossim, pessoas sem moradia digna, vivem pelas ruas, tendo alguns direitos violados como a própria dignidade, a intimidade, honra e privacidade, além do mais, em diversas ocasiões não são reconhecidos como seres humanos.

Diante disso, o Estado obrigou-se a elaborar uma norma jurídica para poder auxiliar essas pessoas com vulnerabilidade, trazendo para o ordenamento jurídico brasileiro o instituto da usucapião, possibilitando o acesso à moradia após o preenchimento de determinados requisitos. Vale lembrar que este método cabe para aqueles bens em que estão abandonados, irregulares emuitas vezes sem os devidos registros.

Essa parte que figura como terceira começa a usufruir deste bem, sendo assim, ocorrendo o preenchimento dos requisitos citados no título anterior, a pessoa começa a ter o domínio daquele bem. Além disso, os requisitos para entrar com uma ação declaratória para adquirir o imóvel através da usucapião começam a entrar em pauta.

O título formal de propriedade ocorre definitivamente quando o for averbado na matrícula do imóvel a aquisição do bem decorrida da sentença julgada procedente de usucapião em favor da parte autora da ação, caracterizando assim, como verdadeiro dono. A partir deste momento, deverá continuar as obrigações de impostos, manutenções e zelo pelo patrimônio. Por fim, o imóvel passa a estar regularizado e facilitando ao poder público o recolhimento dos tributos.

2.3 As modalidades de aquisição pela usucapião de bens imóveis

É importante frisar os requisitos principais da usucapião, sendo eles: a posse com intenção de dono, a posse mansa e pacífica, a posse contínua e duradoura e posse de boa-fé e com justo título. Esses requisitos regem o direito de ir à busca da usucapião e conquistar a propriedade do bem em questão.

Para Gonçalves (2018, p. 211):

O direito brasileiro distingue três espécies de usucapião de bens imóveis: a extraordinária, a ordinária e a especial (ou constitucional), dividindo-se a última em rural (pro labore) e urbana (pró-moradia ou pro misero e familiar).

A posse mansa e pacífica nada mais é do que exercer essa posse sem qualquer oposição do verdadeiro dono. Ou seja, se o real proprietário invoca o judiciário para tentar impedir o avanço do processo, essa posse será descaracterizada. Como o próprio nome já diz, a posse contínua e duradoura ou também ininterrupta é caracterizada dentro do prazo legal das modalidades, podendo variar entre elas, pois cada uma possui um prazo. Portanto, deverá ser demonstrada a continuidade, sem que ocorram intervalos.

Há também a posse com intenção de ser dono, na qual deverá ser comprovada que o possuidor exerce essa posse em seu próprio nome, onde deverá demonstrar a intenção de dono. A posse de boa-fé está prevista no artigo 1.201 do Código Civil, onde o possuidor ignora o vício ou obstáculo da posse para adquirir o bem. Já o justo título, consiste na pessoa habilitada para promover a transferência do domínio e a posse do imóvel, não tendo o vício que impedisse a transação.

A modalidade de usucapião extraordinária encontra-se prevista no artigo 1.238 do Código Civil. É necessário que a pessoa tenha a posse do bem por quinze anos ininterruptos, ou seja, ocorrendo a interrupção, o tempo zera e volta a contar novamente.

Segundo a doutrina, a usucapião extraordinária com prazo reduzido é denominada como uma subespécie, portanto, esse prazo de quinze anos poderá ser reduzido para dez em caso de se estabelecer neste imóvel a moradia habitual ou ter feito obras no mesmo para melhorar a estrutura e o conforto do bem, ou seja, estando um desses requisitos comprovados, já se configura a essa modalidade de usucapião extraordinária.

Ela deve ser exercida de forma mansa e pacífica, contínua e com ânimo de dono, sendo desnecessária a boa-fé e o justo título. Para provar que a pessoa está como dono, pode-se usar de alguns métodos para comprovar, como por exemplo, as testemunhas, o pagamento dos impostos e contas

relacionadas a este imóvel e por fotos onde apareça a manutenção e o cuidado. Segundo Gonçalves (2018, p. 213):

tem, como antecedentes históricos, a *praescriptio longi temporis*, a *longissimi temporis* (que chegou a ser de 40 anos) e a prescrição imemorial (posse de cujo começo não houvesse memória entre os vivos).

A modalidade de usucapião originária prevista no artigo 1.242 do Código Civil consiste na posse do bem pelo prazo de dez anos, tendo a posse mansa e pacífica, contínua, manifestando a boa-fé e o justo título e a presença do ânimo de dono do bem.

Há possibilidade de redução do tempo pela metade, podendo chegar a cinco anos, em caso de provas de que reside no imóvel e construções produtivas. A doutrina mantém esse entendimento e classifica essa redução como uma subespécie da usucapião originária, segundo Couto (2018, p.80):

Esse tratamento diferenciado se justifica pelo princípio da função social e econômica da propriedade, de modo que, em razão da fixação de moradia ou da realização de investimentos de interesse social e econômico, o prazo será de apenas 5 anos. Porém, não se está diante de uma nova espécie de usucapião, mas de uma subespécie de usucapião ordinária.

Outrossim, para ter a configuração dessa subespécie da usucapião originária necessita de três requisitos: aquisição onerosa, cuja aquisição trará benefícios mas gera obrigações, moradia fixa ou realização de investimento de interesse social e econômico, conforme citado acima, e por fim, com base em registro cancelado posteriormente.

Com relação a moradia fixa ou a realização de investimentos, tendo somente uma dessas hipóteses já é o suficiente para entrar como requisitos positivos no momento de usucapir o bem em questão.

Nota-se a diferença entre a extraordinária e originária, onde uma solicita a boa-fé e justo título e a outra não exige.

A usucapião especial urbana está na Constituição Federal de 1988, no artigo 183 e também no Código Civil mais precisamente em seu artigo 1.240. Para ter direito a essa modalidade, o imóvel deverá ser de até 250 m², ficando livre de oposição, estar na posse por cinco ininterruptos, usufruindo da propriedade, sendo vedado ser proprietário de outro bem imóvel urbano ou rural, além do mais, o indivíduo não poderá ter sido beneficiado anteriormente

com este direito.

Salienta Gonçalves (2018, p.216) que: "não se aplica à posse de terreno urbano sem construção, pois é requisito a sua utilização para moradia do possuidor ou de sua família". Essa espécie de usucapião fica livre da boa-fé e do justo título, seu principal objetivo é conquistar a moradia o mais breve possível, tendo em vista que o prazo para poder solicitar na via judicial este direito é de apenas cinco anos, diferentemente das demais, que possuem um prazo ainda maior.

Para averiguar se o imóvel é urbano ou rural, compete a sua localização física e não a finalidade propriamente dita. Segundo Couto (2018, p.65) poderá ocorrer em casos excepcionais uma interpretação com relação a localização do bem:

Suponha-se que o usucapiente ocupe um imóvel na área rural e o utilize para sua moradia, sem tornar a terra produtiva. Não se poderá usucapir com base no art. 191 da CF, por lhe faltar um requisito elementar ("tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família"). Porém, se buscarmos a efetivação do direito à moradia através da usucapião constitucional urbana, e diante da realidade fática do usucapiente ter somente aquele terreno para morar, deve-se permitir que ao menos sua casa seja protegida, com a aplicação plena do art. 183 da CF.

É importante frisar que nesta modalidade o requisito da metragem fique claro, pois o imóvel a ser usucapido deverá medir até 250 m². Caso este bem ultrapasse esses limites, não poderá ser fracionada a área usucapida para aquisição em duas modalidades.

Por outro lado, Couto (2018, p. 66) relata em sua obra:

Situação completamente diversa seria se duas pessoas invadissem o mesmo imóvel de 300m², de modo que cada uma ocupasse uma área de 150m². Nesse caso, presentes os demais requisitos legais, seria possível usucapir com base no dispositivo constitucional. É necessário, portanto, identificar como se dá o exercício fático da posse.

Ou seja, para o doutrinador citado acima, é possível adquirir o imóvel tendo uma invasão por duas pessoas e cada uma delas ocupar a metade de sua metragem total, sendo assim, cada parte se enquadraria no limite de até 250 m² para adquirir através dessa modalidade. Com relação a pessoa jurídica, não vislumbra-se a usucapião especial urbana, haja vista que ela necessita de uma sede para estabelecer sua empresa e fornecer seus

atendimentos e serviços e não de moradia.

A modalidade de usucapião especial rural está prevista na Constituição Federal de 1988, em seu artigo 191 e, também, no Código Civil, no art. 1.239. Seus requisitos consistem em área de zona rural inferior ou igual até 50 hectares, sendo a posse mansa e pacífica, exercida com *animus domini*, ou seja, quando há a intenção de ser dono no prazo de 5 anos ininterruptos, preenchendo três condições, tornar a terra produtiva, devido o seu trabalho ou da sua família, fazer dela sua moradia fixa e que o usucapiente não seja proprietário de outro imóvel rural ou urbano.

Nota-se que os requisitos são semelhantes a modalidade anteriormente tratada no presente trabalho. Ademais, possuem dois requisitos extremamente importantes para validação desta modalidade, entre eles: tornar a terra produtiva e morar no mesmo local, portanto, na falta de um desses, será desconfigurada a usucapião rural.

Para Couto (2018, p. 76):

Como se pode verificar, a área deve estar situada em zona rural, tomando por base o critério de localização do imóvel e não o de destinação. Assim, sendo o imóvel situado na zona urbana ou de expansão urbana, com exploração agrícola não é passível de aquisição por via dessa modalidade.

Portanto, fica evidente que o imóvel situado em zona rural deverá comportar o limite máximo de terra para sua aquisição via usucapião e tornar propriedade definitiva do usucapiente.

De outro modo, é importante salientar que na visão do autor não há possibilidade de usucapir um bem, sendo pessoa jurídica. Couto (2018, p. 77) relata que:

Em razão desses requisitos, torna-se impossível a usucapião constitucional rural por pessoa jurídica, seja por se ver impossibilitado de cumprir o requisito moradia, seja porque a ela faltará a pessoalidade no trato da terra necessária ao cumprimento efetivo do elemento tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família.

A usucapião urbana coletiva é regulada também pelo Estatuto da Cidade, essa legislação prevê dar coletivamente a titularidade daquele respectivo imóvel aos seus possuidores. O art.10 da Lei original 10.257/2001 dizia que as áreas urbanas com metragem superior a 250 m², ocupada com

peças de baixa renda, tendo cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, poderiam ser usucapidas coletivamente.

Contudo, no ano de 2017 ocorreu uma alteração nesta lei, passando a ser de nº13.465/2017 e no artigo 10 o legislador aplicou que os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e a área total do imóvel deve ser dividida pelo número de pessoas que possuem, seja inferior aos 250 m² por possuidor. Preenchendo esses requisitos, poderá ser concedida a usucapião coletivamente. É importante salientar que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

A usucapião familiar foi instituída no Código Civil a partir de 2011, em seu artigo 1.240-A. A modalidade exige alguns requisitos específicos para a aquisição do bem, dentre elas: exercer por 2 anos, sem interrupções, sem oposição e posse direta, com exclusividade sobre o imóvel urbano que não poderá exercer a metragem de até 250 m².

Esse imóvel deveria ser dividido com um ex-companheiro ou cônjuge, cujo referido deveria ter abandonado o lar. Esse bem deverá ser utilizado para moradia e sua família, sendo adquirido o domínio total do imóvel após a saída do cônjuge ou companheiro, além do mais, não poderá ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

A presente modalidade visa amparar famílias de baixa renda, na qual um dos parceiros conjugais abandona seu lar deixando para trás filhos e esposas (os).

Para o Couto (2018, p. 86) “o objetivo do legislador foi penalizar o ex-cônjuge ou ex-companheiro que tenha abandonado sua família. Este abandono deve estar caracterizado do ponto de vista material”.

Por fim, a usucapião extrajudicial consiste em realizar os procedimentos cabíveis sem acionar o Poder Judiciário, ou seja, é uma nova forma do reconhecimento da propriedade, fora da justiça. A presente modalidade está prevista no Código de Processo Civil, no artigo 1.072 e na Lei 6.015/1973, artigo 216-A que prevê o reconhecimento desta modalidade, portanto, mesmo ocorrendo os trâmites necessários extrajudicialmente, não será prejudicada a via judicial, caso seja necessário acioná-la.

Percebe-se que para transformar a modalidade extrajudicial em judicial, deverá ocorrer a impugnação do titular registral do imóvel, assim a discussão sobre o bem será debatida perante o juízo. É importante frisar que a parte deverá ingressar com usucapião extrajudicial no Cartório do Registro de Imóveis em que o bem se encontra.

A parte interessada deverá ter como intermédio o seu advogado, sendo representado através de procuração. Portanto, em todos os atos necessários no Registro de Imóveis, a presença do advogado é indiscutível.

O Oficial do Registro de Imóveis poderá deferir o pedido da parte e decretar que aquele imóvel pertence de fato ao usucapiante ou negar o seu pedido inicial, devido à falta de provas ou até mesmo levando o registrador a desconfiança de tal ato, sendo assim, a via judicial será provocada para demaisesclarecimentos.

A formulação do pedido deverá seguir determinados passos e instruídos de acordo com Gonçalves (2018, p. 221):

I – ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; II – planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes; III – certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; IV – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem da posse, continuidade, natureza e tempo, tais como o pagamento dos impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel.

Outrossim, nota-se que com a apresentação dos documentos supracitados caberá ao tabelião decidir se efetuará o reconhecimento da usucapião extrajudicial ou se ainda haverá dúvidas sobre os fatos apresentados.

É vedado que os dois procedimentos estejam tramitando ao mesmo momento, tanto no Poder Judiciário como no Registro de Imóveis. Além do mais, para quaisquer casos que forem realizados na via extrajudicial, deverá ocorrer sem o litígio, devendo ter o consenso das partes.

Cabe ressaltar, que o Registro de Imóveis intimará a Fazenda Pública da União, Estados e municípios para se manifestarem, no prazo de 15 dias, a

fim de averiguarem se possuem interesses econômicos com relação à tributação devida, se estiver em aberto, ou para averiguar se o bem é público ou não.

Ademais, os terceiros interessados também poderão ser manifestar e o conhecimento do respectivo procedimento dará através da publicação deste edital em algum jornal de grande repercussão.

Ocorrendo as manifestações dessas partes, haverá a chamada impugnação, sendo assim, Gonçalves (2018, p. 222) elenca que:

Em caso de impugnação ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum (LRP, art. 216-A).

Encerrando-se o presente assunto, vislumbra-se que se não houver nenhuma impugnação perante a usucapião extrajudicial, ocorrerá a averbação desta aquisição na matrícula do imóvel, passando o usucapiente a ser proprietário real do bem em discussão.

2.4 Ação de usucapião e manifestação do interesse pela Fazenda Pública

A ação de usucapião deverá ser proposta pela pessoa que atualmente está como possuidora do bem imóvel, ou seja, o *ad usucapionem*. Além do mais, ao propor a ação deverá narrar na inicial os fatos que embasam o seu pedido e acostar as provas que demonstrem aquilo que foi apresentado para fins de ter o mérito da ação julgado procedente.

Segundo Gonçalves (2018, p. 235):

Deve o autor, além de expor o fundamento do pedido, juntar planta da área usucapienda (LRP, art. 216-A, II). A sentença que julgá-la procedente será registrada, mediante mandado, no registro de imóveis, satisfeitas as obrigações fiscais. Intervirá obrigatoriamente em todos os atos do processo o Ministério Público. Malgrado o atual Código de Processo Civil não mencione expressamente a necessidade de intervenção do Ministério Público, ela se justifica por se tratar de matéria de interesse social relevante (art. 178, I).

Salienta-se, ainda, que deverá constar os requisitos de posse com intenção de dono, a posse mansa e pacífica, a posse contínua, duradoura e posse de boa-fé e com justo título.

Outrossim, conforme analisado no subtítulo anterior, dependendo da

modalidade que irá se enquadrar a usucapião, não necessita de todos os requisitos supracitados, bastando algum, já consegue caracterizar aquilo que pretende. Vale ressaltar que o Código de Processo Civil traz em seu artigo 246, § 3º a forma que deverá ocorrer a citação na presente ação. Portanto, a citação dos confinantes será pessoal, salvo se o objeto da unidade autônoma for de prédio em condomínio.

O significado do termo confinante que consta no artigo citado acima é o imóvel vizinho ao que irá ser usucapido, ou seja, aquele que fica de ambos os lados do imóvel. A citação do confinante ocorre para o mesmo estar ciente de que o imóvel vizinho ao seu está sendo objeto de usucapião, porém, caso note alguma irregularidade, o mesmo poderá se manifestar para defender seus direitos.

Geralmente, essas manifestações acontecem em razão da metragem do imóvel a ser usucapida, adentre os limites de terra do imóvel confinante. É importante frisar, que as manifestações podem ajudar a instruir o magistrado para efetuar a futura sentença no respectivo processo.

Além do confinante, podemos citar a pessoa do confrontante, que nada mais é que o termo usado para a pessoa proprietária do imóvel confinante.

Segundo Gonçalves (2018, p. 233) “o atual Código de Processo Civil, diferentemente do anterior, não prevê um procedimento especial para a ação de usucapião, embora a ela se refira nos arts. 246, § 3º, e 259, I.”

Dentro da ação de usucapião, a Fazenda Pública deverá ser intimada para manifestar-se sobre algum ponto que queira intervir ou se tem interesse que o presente caso se resolva, vale ressaltar que este entendimento é jurisprudencial e que não está mais na legislação em razão das alterações dos códigos, mas a jurisprudência ainda adota esse método conforme ementa de um julgado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul:

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO (BENS IMÓVEIS). AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA (ART. 1.238, CCB). EXTINÇÃO DO PROCESSO POR FALTA DE INTERESSE PROCESSUAL. A USUCAPIÃO, FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE, NÃO CABE COMO VIA ALTERNATIVA À REGULARIZAÇÃO DA TITULARIDADE IMOBILIÁRIA. CASO EM QUE O AUTOR INGRESSOU COM A PRESENTE AÇÃO EM FACE DO PROPRIETÁRIO REGISTRAL, QUE FIGUROU COMO VENDEDOR NO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL DE

MATRÍCULA N.º 2080, DO CRI DE SANTO ANTÔNIO DAS MISSÕES/RS. VIABILIDADE DE OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA PELO VENDEDOR, OU, EM CASO DE RECUSA, DE AJUIZAMENTO DA COMPETENTE AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO PESSOAL DAS FAZENDAS PÚBLICAS E DNIT, EM RAZÃO DE POSSÍVEL INTERESSE NOTICIADO PELO PRÓPRIO AUTOR NA INICIAL, BEM COMO PARA QUE SEJA DESIGNADA AUDIÊNCIA PARA A PRODUÇÃO DE PROVA ORAL, IMPRESCINDÍVEL EM AÇÕES DE USUCAPIÃO, DADA A EFICÁCIA ERGA OMNES DE EVENTUAL SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. APELO PARCIALMENTE PROVIDO. SENTENÇA DESCONSTITUÍDA EM PARTE. (Apelação Cível, Nº 50001598820188210122, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Mylene Maria Michel, Julgado em: 25-03-2022).

No julgado mencionado acima, os entes públicos foram intimados, mas somente a União se manifestou, portanto, em 2º grau de jurisdição foi determinada novamente a intimação pessoal da Fazenda Pública no que tange a esfera municipal e estadual para averiguar eventual interesse antes da resolução do caso.

Outro ponto importante da ciência da Fazenda Pública nestas ações é para averiguar se o bem que está prestes de ser usucapido não está em área que pertença a União, Estados ou Municípios, haja vista que conforme o Código Civil em seu artigo 102, veda a usucapião de bens públicos.

Além do mais, deverá ser averiguada as legislações de cada local para ver se o presente imóvel se enquadra nos requisitos que cada ente possui, como por exemplo se há débitos pendentes de impostos junto ao poder público.

Havendo débitos tributários pendentes de pagamento, assim que ocorrer a sentença procedente da ação de usucapião, a Fazenda Pública municipal deverá promover a atualização dos seus cadastros municipais, a fim de regularizar o cadastro imobiliário da prefeitura e cobrar os referidos impostos do atual proprietário do imóvel que imediatamente a mando do Poder Judiciário deverá ir fazer a averbação na matrícula a sua propriedade.

Muitas vezes, por negligência dos contribuintes os mesmos não comparecem ao ente público para informar e demonstrar que estão na posse do bem, sendo assim, as ações tributárias são ajuizadas em nome da pessoa que figura como proprietário registral naquele momento.

A questão de matéria tributária é extremamente importante para o

desenvolvimento do município, pois é o método usado para arrecadar fundos financeiros a cidade, a fim de promover investimentos em áreas como educação, saúde, segurança, infraestrutura, dentre outras.

O Código Tributário Nacional menciona em seu artigo 34 que o responsável para estar em dia com o IPTU é o próprio proprietário, o possuidor e aquele que tem o domínio útil da coisa, ou seja, o ente público poderá exigir de qualquer um desses que efetue o pagamento dos respectivos impostos.

Vislumbra-se, ainda, que a dívida é propter rem, portanto, entende-se que é do próprio imóvel em questão os valores devidos ao município, sendo transmitida automaticamente a obrigação para a pessoa que está sobre o bem.

Por fim, pode-se notar que a natureza jurídica da ação de usucapião é declaratória, pois visa reconhecer via sentença judicial a existência de uma situação ou relação jurídica entre partes.

Portanto, a sentença sendo julgada procedente estará comprovado que os requisitos essenciais para obter a propriedade do imóvel foram preenchidos corretamente pelo usucapiente. Com isso, o imóvel passa a ser definitivo da pessoa que por anos zelou e usufruiu do respectivo bem.

3 IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

O imposto predial territorial e urbano (IPTU) é um imposto de competência de todos os municípios brasileiros, inclusive, do Distrito Federal, conforme traz a Constituição: “ Art. 147. Competem à União, em Território Federal, os impostos estaduais e, se o Território não for dividido em Municípios, cumulativamente, os impostos municipais; ao Distrito Federal cabem os impostos municipais.”.

Além do mais, a Constituição Federal relata também em seu: “ art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre: I - propriedade predial e territorial urbana;”.

O IPTU tem como objetivo de recolher fundos para os cofres da máquina pública. Esses valores arrecadados são designados para efetuar as melhorias e propor investimentos nos municípios em qualquer área, mas vale ressaltar, que esses serviços deverão respeitar o orçamento planejado para o ano corrente.

Este imposto segue alguns princípios, sendo eles: o princípio da capacidade contributiva, como o próprio nome diz, é a capacidade do contribuinte de efetuar o pagamento do imposto. O princípio da legalidade está previsto na Constituição Federal sendo aplicado à todas as áreas do direito, inclusive para a matéria tributária. Portanto, a legalidade consiste na obrigação de ter uma legislação que regule os atos de cobrança dos impostos.

O princípio da igualdade no âmbito tributário relata a forma de tratar igualmente a todos os contribuintes e segundo o Supremo Tribunal Federal (STF) na Súmula 589: “é inconstitucional a fixação de adicional progressivo do imposto predial e territorial urbano em função do número de imóveis do contribuinte.” Ou seja, é visível que deverá ser mantida a igualdade entre todos.

Além do mais, o IPTU segue também os princípios da proporcionalidade e da proibição do confisco.

Outrossim, esse tipo de imposto aplica-se somente para imóveis localizados em zonas urbanas, ou seja, a própria nomenclatura já cita quais os bens são passíveis de recolhimento do IPTU. Salienta-se, ainda, que o zoneamento da área urbana é realizado pela própria legislação municipal, com o intuito de demarcar até aonde poderá ser cobrado esse imposto.

Vale ressaltar, que os imóveis não situados nesse zoneamento urbano,

provavelmente irão se enquadrar na zona rural, uma vez que a legislação municipal irá mapear os limites da zona urbana e acarretará na exclusão do perímetro rural, sendo assim, o imposto a ser pago ao poder público nesse perímetro é o Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR).

De outro modo, esses imóveis urbanos possuem proprietários e essa propriedade se dá através do direito real da pessoa em poder gozar, dispor e usufruir deste bem, conforme estudado no capítulo 2, subtítulo 2.1 do presente artigo.

Nota-se também, que o termo predial usado para compor o nome do imposto está relacionado com prédio, conforme Paulsen (2021, p. 846)

Prédio é toda porção de terra ou de solo, constituída em propriedade de alguém, haja nele, ou não, construções. A combinação com “territorial”, no entanto, leva ao entendimento de que o constituinte quis ressaltar a possibilidade de tributação da riqueza revelada não apenas pela propriedade da terra (territorial) como desta com as construções nela edificadas (predial).

Os moradores, portanto residindo em apartamentos e casas estabelecidas em zonas urbanas possuem esse dever de cumprir com essa obrigação junto ao município em que reside. Outro ponto importante é os condomínios fechados, nesses casos, também existe a obrigação do morador em efetuar o pagamento, haja vista que os lotes geralmente estão sob a propriedade dos moradores e devidamente registrado no registro de imóveis de sua cidade.

Sendo assim, o IPTU abrange todos os imóveis localizados nas zonas urbanas de cada cidade, dentre eles, as lojas, empresas e as casas dos respectivos moradores.

Por fim, pode-se dizer que além do ITBI e ISS, cujos impostos também são exclusivos do município, o IPTU pode e deve ser cobrado solitariamente sem ter que repassar uma porcentagem desses valores recebidos ao Estado e União, sendo este o assunto do próximo subtítulo.

3.1 Competência

Quando foi instituída a segunda Constituição Federal no Brasil no ano de 1891, a competência de recolher os tributos relacionados aos imóveis urbanos era somente do Estado, conforme apresentava o art. 9º daquela Constituição. Com o

passar dos anos, foi convocada uma assembleia constituinte no ano de 1933 para ser debatida a nova constituição brasileira, sendo ela aprovada no ano seguinte, com isso, a competência do imposto sobre a propriedade urbana foi transferida aos municípios brasileiros com quem permanece até os dias de hoje.

A Constituição Federal de 1988 trouxe em seu artigo 156, I que a competência para instituir sobre o IPTU é dos municípios e do Distrito Federal conforme artigo 147 da Constituição Federal. Ou seja, isso ocorre mediante as leis orgânicas que irão determinar as porcentagens a serem cobradas em determinados bairros da cidade e onde esses valores serão usados para a melhoria e o desenvolvimento da mesma.

O Código Tributário Nacional possui uma peculiaridade, uma vez que foi promulgado no ano de 1966, ou seja, antes mesmo da Constituição de 1988. Naquele momento o legislador já definiu de quem seria a competência relacionada ao IPTU.

Além disso, o próprio Código Tributário Nacional em seu artigo 32, §1º e seus incisos, relatam alguns locais para o uso dessa verba, sendo eles:

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município. § 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público: I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; II - abastecimento de água; III - sistema de esgotos sanitários; IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar; V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

Ou seja, é competência do próprio órgão municipal cumprir com os requisitos elencados no Código Tributário Nacional além daqueles que irão ser incluídos através de leis orgânicas.

Com isso, vislumbra-se que ambas as legislações trataram de forma clara e objetiva a matéria tributária relacionada ao IPTU, tendo esta a finalidade de evitar o conflito de competência entre a União e os municípios brasileiros.

Vale ressaltar que os territórios federais que não forem divididos em municípios, a competência para o recolhimento do imposto será da própria União, conforme (SABBAG, 2011), portanto, essa verba do IPTU irá ser destinada ao

governo federal.

Ter um projeto e uma lei que regula e define a destinação desses valores, é de suma importância e relevância, haja vista que com essas medidas os administradores públicos municipais poderão efetuar melhorias na infraestrutura dos seus municípios.

Com isso, é possível visar o crescimento econômico da cidade e fornecer um serviço de melhor qualidade em todas as áreas do município para atender melhor a sua comunidade.

3.2 Obrigação tributária do IPTU

A obrigação tributária começa no momento em que ocorre um fato gerador. Ela se caracteriza pela relação jurídica que floresce entre o contribuinte/responsável e o fisco municipal, que seria o poder público. Nota-se que o doutrinador Caparroz e *et al* (2021, p.1219) relata que a “obrigação tributária é a relação jurídica instaurada a partir da prática de atos previstos em lei como suficientes para exigir de alguém o pagamento de tributos”.

Essas obrigações tributárias foram impostas através das legislações existentes e que surgem pela manifestação do interesse entre ambas as partes que constituem essa relação jurídica, o poder público e a pessoa que está sob o imóvel. Pois bem, a pessoa que adquire um bem, está ciente de suas obrigações perante o ente público, uma vez que o direito tributário vem intermediar essa relação para conseguir arrecadar fundos para os cofres públicos municipais.

O Código Tributário Nacional em seu art. 113 divide a obrigação tributária em dois tipos: as principais e as acessórias.

As obrigações principais nascem a partir do momento em que existe um fato gerador e a lei que regula o que o cidadão deverá cumprir. Neste caso, a lei irá determinar o pagamento dos impostos sobre o bem imóvel.

Caparroz e *et al* (2021, p.1222) ainda complementa em sua obra e enriquece ainda mais o estudo sobre os objetos da obrigação principal:

Podemos dizer que todas as questões que envolvam dinheiro (tributo, multas, juros) são objeto da obrigação tributária principal. Claro que a afirmação se circunscreve à seara tributária, pois existem outras

possibilidades de entrega de dinheiro para o poder público, como no caso das multas administrativas, indenizações por danos e etc.

Portanto, o cidadão tem a obrigação de pagar o sujeito ativo da relação, este que é o ente competente para receber os valores devidos pela pessoa. Vale lembrar, que a dívida que acaba se consumando pela falta de pagamento é do próprio imóvel, mas que incumbe ao cidadão honrar com esta obrigação.

São exemplos do presente assunto o: Imposto Predial Territorial Urbano, Impostos Sobre Serviços, Imposto Sobre Circulação de Mercadorias e Serviços e Imposto de Renda.

Por outro lado, existe a obrigação tributária acessória que tem por objetivo auxiliar na arrecadação e fiscalização desses tributos. Segundo a doutrina de Caparroz e *et al* (2021, p.1222):

Como as obrigações acessórias têm por objetivo atender aos interesses arrecadatários do Estado, entendeu o legislador que o Poder Executivo, encarregado das atividades de fiscalização, pode baixar normas de controle, de acordo com as suas necessidades.

Sua previsão legal está prevista no artigo 113, § 2º do CTN. Portanto, essas obrigações tidas como principais não sejam cumpridas, terá as infrações das obrigações acessórias.

Sendo assim, o simples fato do contribuinte emitir a guia de pagamento e efetuar-lo, não exime o mesmo de ser fiscalizado pelo poder público para averiguações de que tudo está regularizado e em dia.

Sobre a existência de ambas as obrigações, Schouer (2022, p.1566) relata que:

Aliás, pode haver “obrigação acessória” mesmo em casos em que não haja “obrigação principal” (portanto, fora da própria relação tributária). Basta considerar que entidades imunes estão obrigadas a entregar declarações, prestar informações e quejandas, justamente para que a fiscalização possa assegurar-se da imunidade.

Vale ressaltar que o cumprimento dessa medida não extingue a obrigação principal.

Dentro da obrigação tributária é necessária a inclusão dos sujeitos ativos, os passivos, o fato gerador, a certidão de dívida ativa, o fato gerador e a própria dívida ativa do contribuinte.

3.2.1 Sujeito ativo e passivo

Inicialmente devemos salientar e entender quem é o sujeito ativo dessa relação tributária. Neste caso é o ente municipal, pessoa jurídica de direito público, ou seja, esse que tem o poder de ir atrás dos contribuintes para conseguir a arrecadação dos valores do imposto.

Portanto, é importante demonstrar que a própria legislação tributária relata sobre o sujeito: “art. 119. Sujeito ativo da obrigação é a pessoa jurídica de direito público, titular da competência para exigir o seu cumprimento.”.

Nota-se, então, que o artigo supracitado especifica quem é o órgão competente para exigir este cumprimento de honrar com as atribuições tributárias em um contexto geral.

Além do mais, a interpretação que se faz é que a Constituição Federal determinou quem é o ente competente para legislar sobre a matéria do IPTU, sendo assim, a competência é do próprio município. Além do mais, este sujeito é quem efetua o lançamento dos débitos, que inscreve em dívida ativa e que de alguma forma tenta cobrar o que lhe é devido aos cofres públicos municipais.

É importante salientar que as secretarias fiscais dos municípios, denominadas, secretaria da fazenda em diversas cidades, apresentam sempre propostas de parcelamentos e outros métodos de quitação dos impostos que se encontra em atraso. Muitos contribuintes procuram a fazenda municipal antes mesmo da inscrição em dívida ativa para honrar com seus compromissos, porém nem todos fazem este mesmo ato.

Do outro lado da relação está o sujeito passivo que segundo SABBAG (2011, p. 980):

Os titulares desses direitos, como sujeitos passivos do IPTU, são o proprietário (pleno, de domínio exclusivo ou na condição de coproprietário), o titular do domínio útil (enfiteuta e usufrutuário) e o possuidor (*ad usucapionem*, isto é, aquela com a possibilidade de aquisição do domínio ou propriedade pela usucapião).

Sendo assim, na relação jurídica entre município e o contribuinte, as hipóteses elencadas acima são dos possíveis devedores do IPTU. É importante frisar que a dívida é do imóvel, porém quem deverá arcar com as obrigações é quem estará sobre ele, inclusive do locatário, caso o presente imóvel esteja locado.

Ainda sobre o sujeito passivo, o Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento através da Súmula 397 que: “o contribuinte do IPTU é notificado do lançamento pelo envio do carnê ao seu endereço”. Sendo assim, o passivo da relação estará ciente da obrigação que o sujeito ativo estará impondo a ele, e com isso, deverá efetuar o pagamento. Não sendo efetuado o pagamento nos prazos previstos em lei orgânica, acarretará na inscrição do débito em dívida ativa, devendo levar em conta o prazo prescricional e a execução perante a esfera judiciária.

Um ponto importante de se ressaltar é a questão de quem realmente é o responsável tributário nas questões relacionadas aos promitentes compradores e vendedores.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO. EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROPRIETÁRIO E POSSUIDOR. AUSÊNCIA DE AVERBAÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. EXTINÇÃO DA RELAÇÃO. REGISTRO DO ATO TRANSLATIVO NO ÁLBUM IMOBILIÁRIO. INEXISTÊNCIA DE REGISTRO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. VÍCIO FORMAL NA CDA. INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DAS UNIDADES DO PRÉDIO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. O art. 34 do CTN define que o contribuinte do IPTU é o proprietário do imóvel, o titular de seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título, em face dos quais o exequente poderá exigir a satisfação de seu crédito. A LC 07/73 de Porto Alegre, por seu turno, em seu art. 15, inc. III, expressa que deverá ser comunicado à Secretaria Municipal da Fazenda (SMF), no prazo de sessenta dias, ou no decorrer do exercício em que ocorreu a transferência de propriedade ou de domínio. O Superior Tribunal de Justiça, uniformizando a interpretação do art. 34 do CTN, sufragou o entendimento por ocasião do julgamento do Recurso Especial 1.111.202/SP, sob o regime repetitivo previsto no art. 543-C do CPC, de que tanto o promitente comprador do imóvel – possuidor a qualquer título – quanto o seu promitente vendedor – que detém a propriedade perante o Registro de Imóveis – são contribuintes responsáveis pelo pagamento de IPTU, cabendo ao legislador municipal eleger o sujeito passivo do tributo. Ainda, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que a relação jurídica do proprietário com o imóvel só se extingue no momento da transmissão da propriedade. Sob esse prisma, exsurge que o antigo proprietário perde a capacidade de figurar no polo passivo da execução somente a partir do registro do ato translativo no álbum imobiliário. Por conseguinte, em todas as demais hipóteses de múltiplas relações jurídicas existentes com relação ao imóvel, quais sejam, promessa de compra e venda, compra e venda realizada através de instrumento particular e compra e venda por instrumento público, serão devedores solidários legítimos para figurar no polo passivo todos os elencados no art. 34 do CTN, observando-se a legislação local. No caso específico, conforme o próprio recorrente confessa, a averbação do contrato de compra e venda, firmado no ano de 2002, não foi perfectibilizada em virtude de ordem judicial; contudo, tal circunstância não afasta a sua legitimidade para figurar no polo passivo da execução, tão pouco o seu dever legal de registrar o título translativo, a teor do art. 1.245, §1º, do CC, que complementa a disposição do art. 1.227. Outrossim, também não se verifica vício formal na CDA, mormente porque o imóvel de Matrícula n. 114.542 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre

não foi desmembrado - as loja e salas existentes não foram individualizadas, motivo pelo qual não contam com matrículas diversas -, o que afasta a alegação de descrição incompleta ou de cobrança dúplice, conforme bem constou da sentença. APELAÇÃO CÍVEL DESPROVIDA (Apelação Cível, Nº 51192516420208210001, Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Denise Oliveira Cezar, Julgado em: 26-08-2022).

Como nota-se o julgado acima, o entendimento dos julgadores do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande Sul está sendo este. Portanto, as pessoas que compram os imóveis através dos contratos de promessa de compra e venda, também deverão responder pelo imposto atrasado do imóvel, pois, o simples fato de não ter havido a averbação na matrícula, não exclui o promitente comprador de ser o sujeito passivo da relação, juntamente com o proprietário registral, em que pese, o mesmo tenha feito a respectiva venda e realizada a tradição.

Salienta-se, ainda, que cabe ao próprio sujeito ativo, a fazenda municipal, escolher de quem irá cobrar. Geralmente, acabam as duas partes respondendo solidariamente, contudo, a Fazenda Pública acaba sabendo dos fatos de transmissão dos imóveis, somente na esfera judicial, haja vista, que as pessoas na maioria das vezes não vão informar a alteração de proprietário, sendo assim, o registral figura na relação como passivo e no decorrer dos atos é descoberto que foi realizado a venda não averbada, passando os dois serem responsáveis.

Por fim, é importante frisar a distinção entre o contribuinte e o responsável tributário constante no próprio Código Tributário Nacional. Ou seja, o responsável tributário não tem a responsabilidade de contribuinte, mas sim, possui uma condição de terceiro, escolhida e definida por lei para efetuar o devido adimplemento, por outro lado, o contribuinte é aquele que tem relação direta e pessoal com o imóvel na situação que caracterize e evidencie o fato gerador, sendo este, o próprio proprietário, cujo objeto do próximo subtítulo.

3.2.2 Fato gerador

Com relação ao fato gerador, para acarretar na incidência do IPTU, o mesmo decorre da propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, definida em lei civil, localizado na zona urbana do município, ou seja, isto está expressamente no Código Tributário Nacional em seu artigo 32.

SABBAG (2011, 982) traz o conceito de bem imóvel por natureza ou acessão física:

O conceito de bem imóvel por natureza ou acessão física é o decorrente do art. 79, 1ª parte, do Código Civil (Lei n. 10.406/2002), ou seja, por natureza como sendo o solo e seus agregados da própria natureza (vegetação, árvores etc). e por acessão física como sendo tudo que se une ou adere ao imóvel por acessão, como o caso de formação de ilhas, de aluvião, de avulsão, de abandono alveo, de construção e edificação.

Portanto, a acessão física nada mais é que aquilo que deriva do homem, da construção e o desenvolvimento daquele terreno, como melhorias de infraestrutura. Pela lógica, esses bens imóveis deverão estar situados na localidade urbana do município tributante.

Outrossim, para a matéria tributária a questão relacionada a propriedade nada mais é que o direito de usar, gozar e usufruir do bem imóvel, tendo o título de propriedade devidamente averbado na matrícula do imóvel, junto ao Registro de Imóveis da situação do bem. Sendo assim, este é o responsável pelo imposto.

O domínio útil é nos casos em que o real proprietário passou a terceiros o direito de poder usar, gozar e usufruir o bem, mas devendo conservar o domínio direto. Além do mais, a posse é daquele que tem o exercício do bem, mesmo sendo pleno ou não. Na regra geral, a posse não requer dizer que tem a intenção de dono do bem.

3.2.3 Dívida Ativa e Certidão de Dívida Ativa

A dívida ativa decorre do simples fato do contribuinte deixar de efetuar o pagamento dos impostos, neste caso, do IPTU. O município notando a inadimplência no seu cadastro inscreve a pessoa daquele determinado imóvel que está com os débitos atrasados na dívida ativa, acarretando em algumas medidas contra a pessoa, como a inscrição do CPF da pessoa no SPC e SERASA. Com isso, o ente público tem esse cadastro para averiguações e juntar informações a fim de proceder à emissão da futura Certidão de Dívida Ativa (CDA) em nome do devedor.

Vale lembrar, que o IPTU também é dever das pessoas jurídicas, sendo assim, poderão também ser inscritas nas dívidas ativas. A inscrição em dívida ativa deverá seguir alguns requisitos previstos na lei 6.830/80, sendo eles:

Art. 2º - Constitui Dívida Ativa da Fazenda Pública aquela definida como tributária ou não tributária na Lei nº 4.320, de 17 de março de 1964, com as alterações posteriores, que estatui normas gerais de direito financeiro para

elaboração e controle dos orçamentos e balanços da União, dos Estados, dos Municípios e do Distrito Federal. § 5º - O Termo de Inscrição de Dívida Ativa deverá conter: I - o nome do devedor, dos co-responsáveis e, sempre que conhecido, o domicílio ou residência de um e de outros; II - o valor originário da dívida, bem como o termo inicial e a forma de calcular os juros de mora e demais encargos previstos em lei ou contrato; III - a origem, a natureza e o fundamento legal ou contratual da dívida; IV - a indicação, se for o caso, de estar a dívida sujeita à atualização monetária, bem como o respectivo fundamento legal e o termo inicial para o cálculo; V - a data e o número da inscrição, no Registro de Dívida Ativa; e VI - o número do processo administrativo ou do auto de infração, se neles estiver apurado o valor da dívida.

Portanto, a Certidão de Dívida Ativa (CDA) deverá sair nos termos do artigo supracitado e sua emissão somente poderá ocorrer depois de ser constatado que não foi efetuado o respectivo pagamento pelo contribuinte. A emissão deste documento se dá pela própria fazenda pública municipal, no intuito de efetuar o ajuizamento desta na via judicial.

É importante frisar que o CTN também relata sobre os requisitos da dívida ativa, mais precisamente em seu artigo 202.

O termo de inscrição da dívida ativa, autenticado pela autoridade competente, indicará obrigatoriamente: I - o nome do devedor e, sendo caso, o dos co-responsáveis, bem como, sempre que possível, o domicílio ou a residência de um e de outros; II - a quantia devida e a maneira de calcular os juros de mora acrescidos; III - a origem e natureza do crédito, mencionada especificamente a disposição da lei em que seja fundado; IV - a data em que foi inscrita; V - sendo caso, o número do processo administrativo de que se originar o crédito. Parágrafo único. A certidão conterà, além dos requisitos deste artigo, a indicação do livro e da folha da inscrição.

Sendo assim, é importante estar dentro dos parâmetros trazidos por ambas às legislações tributárias para evitar que seja nulo o respectivo documento. O entendimento jurisprudencial do STJ tem entendido que a falta de fundamentação legal da respectiva cobrança, a não indicação dos dispositivos da lei e a falta do embasamento do termo inicial e elementos para calcular a incidência de juros de mora e correção monetária é passíveis de nulidade.

Outrossim, é importante salientar que a base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel, ou seja, é uma estimativa que a fazenda pública municipal faz sobre o preço dos bens imóveis de sua cidade, sendo assim, servindo de base de cálculo. Conforme o parágrafo único do art. 33 do CTN: “na determinação da base de cálculo, não se considera o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração,

aformoseamento ou comodidade”. Portanto, em qualquer município brasileiro os valores fixados para fins de cobrança do IPTU será respeitado o artigo supracitado.

3.3 Formas de cobrança

A Fazenda Pública Municipal possui suas formas de cobrar os impostos, geralmente estando entre elas os pagamentos a vista e os parcelamentos. As prefeituras estabelecem via lei orgânica as porcentagens de descontos para os pagamentos a vista, inclusive estabelecendo as possíveis datas para o contribuinte ter esta vantagem.

Com relação ao parcelamento, é instituído muitas vezes o número de parcelas que a pessoa poderá fazer a negociação, tendo ainda, acréscimos de juros e correções, contudo, isto tudo decorre do poder público agilizar e organizar suas leis para estarem em ordem todo início de ano, que é o período em que começa a contar os tributos.

Geralmente os contribuintes não conseguem deixar em dia suas obrigações, tendo em vista a falta de dinheiro nas mãos, sendo assim, dificultando o recolhimento muitas vezes dos impostos municipais. Portanto, encontrando essas dificuldades de cobrar, as fazendas públicas municipais aderem a distribuição de processo de execução fiscal para garantir na esfera judicial o valor referente a este débito.

3.4 Execução fiscal

A ação de execução fiscal é um método pela qual o município tem de cobrar o que é seu de direito na via judiciária. Portanto, o Paulsen (2021, p.1247) traz um breve conceito sobre esse tipo de ação:

A ação de execução fiscal é a via processual adequada para o sujeito ativo da relação tributária, munido da Certidão de Dívida Ativa (CDA) como título executivo extrajudicial, obter do sujeito passivo (contribuinte, substituto ou responsável tributário), a satisfação compulsória do seu crédito.

Nota-se que este processo deverá ser distribuído na comarca em que foi efetuado o fato gerador desse negócio, portanto, para as cobranças do IPTU o foro eleito é o da própria cidade, se nela existir. Não tendo o foro no município, será distribuído na comarca que abrange a jurisdição deste determinado município.

Geralmente, o credor desse crédito tributário possui um prazo para pagar na seara administrativa, este prazo não sendo cumprido, irá ser posto na dívida ativa, acarretando na certidão de dívida ativa para posterior ajuizamento da ação. Vale lembrar, que o credor dessa relação tem um prazo de até 05 anos, contados da constituição definitiva do crédito para entrar com a ação na justiça, em razão da prescrição do débito.

A ação deverá ser instrumentalizada com a petição inicial, procuração do poder público e a CDA, pois sem ela, não é possível fazer a cobrança. Esta CDA é considerada um título executivo extrajudicial, conforme o art. 784 do CPC: “São títulos executivos extrajudiciais: IX - a certidão de dívida ativa da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, correspondente aos créditos inscritos na forma da lei;”. Além do mais, este título é certo, líquido e exigível, conforme a determina a legislação brasileira.

Segundo Paulsen (2021, p. 1247):

Quando suspensa a exigibilidade por alguma das causas previstas no art. 151 do CTN, já não mais poderá ser ajuizada execução fiscal ou, se ajuizada, deverá ser suspensa, carente que estará, o título, de um dos requisitos que dele se exige.

Portanto, já tendo sido realizada a distribuição da ação e o executado, ou melhor, sujeito passivo da execução ter parcelado o débito, nesses casos o processo será suspenso pelo prazo informado pelo município. Vale ressaltar que este procedimento é o mais comum.

Outrossim, se alguma medida for efetuada pelo devedor antes do ajuizamento, essa dívida estará impedida temporariamente de ser executada via poder judiciário. Somente com a inadimplência do mesmo poderá acarretar na remessa para a justiça.

A Lei de Execuções Fiscais (LEF) nº 6.830/80 foi regulamentada especificamente para atuar nas ações de execuções fiscais, mas o CPC é usado subsidiariamente quando necessita.

Ajuizada a ação, o juiz irá analisar a inicial e assim efetuará o recebimento da mesma, ordenando a citação do executado para realizar o pagamento no prazo de 05 dias, ou garantir a execução, conforme art. 8º da LEF. Constatado o não cumprimento desta ordem, será efetuada a busca por bens para penhorar.

É importante salientar que muitos contribuintes possuem mais de uma ação

ajuizada em seu nome, em razão de serem exercícios distintos, portanto, conforme entendimento do STJ em sua Súmula 515, por faculdade do juiz, as execuções fiscais contra o mesmo devedor poderão ser reunidas para prosseguimento em conjunto.

Salienta-se, ainda, que a própria LEF, em seu art. 28, relata que a requerimento das partes, o juiz poderá deferir o pedido de reunião das execuções contra o mesmo devedor.

Para fins de prescrição direta do crédito tributário, é usado o art. 174 do CTN que traz que a ação para a cobrança do tributo prescreve em cinco anos, sendo contados da data da sua constituição definitiva, além do mais, ela será interrompida com o despacho do juiz que ordena a citação, como também define a LEF.

Diante de inúmeros casos em que os juízes extinguiram os processos por prescrições diretas, o STJ também firmou o entendimento em sua Súmula de nº 106: “proposta a ação no prazo fixado para o seu exercício, a demora na citação, por motivos inerentes ao mecanismo da Justiça, não justifica o acolhimento da arguição de prescrição ou decadência”. Ou seja, a demora do poder judiciário, devido a grande demanda de ações, não poderá prejudicar o exequente e beneficiar o devedor, mesmo que ocorra o ajuizamento dentro do prazo determinado em lei.

Conforme explanado acima, estando o ajuizamento dentro do prazo legal, o juiz terá recebido a inicial. A citação da parte executada será efetuada na modalidade via carta AR, ou seja, os correios que irão efetuar esta entrega ao executado. Mesmo a citação sendo recebida por terceiros, é presumido que a parte está ciente.

Outrossim, poderá ocorrer a citação por edital, mas o exequente deverá tentar efetuar a citação por outras modalidades. Preenchidos esses requisitos, o juiz poderá deferir o pedido de citação por edital em favor da parte executada, a fim de prosseguir com a execução.

Após a citação, o exequente irá indicar bens passíveis de penhora, podendo ser penhorados imóveis, veículos e valores em contas bancárias. Nos casos em que acarretar na constrição de veículos e imóveis, o exequente irá fornecer o endereço para futuras intimações e sendo concretizadas as intimações, esses bens passarão por uma avaliação realizada pelo oficial de justiça.

Com a devida avaliação e intimação, os bens serão levados à hasta pública, ou melhor, a leilão. Ocorrendo a arrematação, serão realizados todos os trâmites

legais e com os valores dessa venda, será repassada ao exequente a parte que lhe cabe em espécie para a quitação do imposto e o resto entregue ao executado.

Por outro lado, caso os bens que a parte possui se enquadrar nas questões de impenhorabilidade, o exequente poderá solicitar ao judiciário bloqueio de contas via sistema SISBAJUD. Caso o valor encontrado, não seja impenhorável e a parte tenha sido intimada, poderão ser revertidos como pagamento definitivo do crédito, se o valor encontrado for integral.

Outrossim, Paulsen (2021,p.1254) relata o que ocorre nos casos em que não há bens:

Na hipótese de não serem encontrados o devedor ou bens sobre os quais possa recair a penhora, a execução é suspensa pelo juiz, por um ano, nos termos do art. 40 da Lei n. 6.830/80 (LEF), para que o credor possa realizar diligências administrativas e obter informações que permitam o prosseguimento do feito. De tal suspensão deverá ser intimada a Fazenda Pública. Decorrido o prazo sem que nada seja requerido que permita o prosseguimento, o juiz procede ao chamado arquivamento administrativo dos autos, ou seja, ao arquivamento na própria Vara, sem baixa na distribuição.

Com essa suspensão, o exequente deverá tomar cuidado para não ocorrer a prescrição do crédito, ou seja, se ficar mais de cinco anos parado poderá acarretar na chamada prescrição intercorrente, esta que foi definida por entendimento do STJ e pela própria LEF.

De acordo com Paulsen (2021), caso o executado não efetue o pagamento da dívida e nem indique bens passíveis de penhora, poderá ser decretada a indisponibilidade de bens, conforme regulamentado pelo art. 185-A do CTN.

No desenrolar do processo, o executado ciente de que há uma ação de execução fiscal contra si poderá promover a sua defesa através de um advogado, distribuindo um novo processo denominado de embargos à execução fiscal, contudo, esse método de defesa, deverá ser garantido no valor originário da CDA.

Então, Paulsen (2021, p.1252) exemplifica como poderá ocorrer a garantia do juízo:

A garantia do juízo é feita mediante depósito em dinheiro, fiança bancária ou seguro garantia, nomeação de bens próprios à penhora ou indicação à penhora de bens oferecidos por terceiros, desde que aceitos pela Fazenda Pública, tudo nos termos do art. 9º da LEF.

Portanto, estes bens sendo aceitos pelo exequente, a parte terá um prazo de 30 dias para poder apresentar os embargos à execução fiscal, conforme consta no

art. 16 da LEF.

Vale ressaltar, que a garantia do juízo trás aos embargos o direito de suspender a execução até o trânsito em julgado da sentença. Ou seja, a sentença sendo procedente, a execução será extinta. Caso ocorra o julgamento improcedente, a execução irá prosseguir.

Em matéria de embargos o executado poderá arguir segundo Paulsen (2021, p. 1264):

Nos embargos, pode ser deduzida toda matéria de defesa, viabilizando-se discussões sobre o lançamento, sobre o processo administrativo, sobre a inscrição em dívida ativa e a respectiva certidão, sobre o procedimento da execução e sobre o próprio mérito do tributo exequendo.

Além dessas questões, poderá alegar a legitimidade, pagamento dos tributos antes do ajuizamento, nulidades da CDA, questões relacionadas a juros e correções que a parte entende estar equivocada, portanto, toda e qualquer matéria de direito poderá ser questionada nesta defesa.

Cabe também em processo de execução fiscal os embargos de terceiros que geralmente ocorre quando o exequente penhora um bem e este pertence a terceiros. Diante disso, essa parte tenta resguardar o seu direito e se defende através dessa ação para que não ocorra o prosseguimento dessas constrições.

Outro método de defesa do executado é a chamada exceção de pré-executividade, esta ocorre dentro da própria execução fiscal e não tem prazo determinado para poder apresentá-la, conforme relata Paulsen (2021, p.1261):

A exceção, de outro lado, não tem prazo para ser oposta. Mesmo preclusos os embargos, poderá o executado, através da exceção de pré-executividade, suscitar matérias passíveis de serem conhecidas de ofício pelo Juiz.

Segundo a Súmula 393 do STJ a exceção de pré-executividade é admissível na execução para fins de matérias em que o juiz poderá averiguar de ofício e que não demandem demais provas. Ou seja, apresentada a peça, o juiz poderá julgar com base naquilo que foi peticionado juntamente com a manifestação do exequente.

Essa peça é usada para levantar questionamentos com relação às prescrições, pagamentos e também ilegitimidades. O principal objetivo é extinguir a execução ou anular a mesma.

A ação de execução fiscal poderá ser extinta com base nas decisões dos

embargos à execução e pela exceção de pré-executividade, podendo ser recorrida essas decisões através de apelação ou agravo de instrumento.

Além do mais, o art. 924 do CPC traz cinco hipóteses de extinção da execução: I - a petição inicial for indeferida; II - a obrigação for satisfeita; III - o executado obtiver, por qualquer outro meio, a extinção total da dívida; IV - o exequente renunciar ao crédito; V - ocorrer a prescrição intercorrente.

Sendo assim, com base no artigo supracitado e suas hipóteses, ocorrendo qualquer uma delas, o juiz deverá sentenciar a execução pondo fim ao litígio.

3.5 Protesto da CDA

O protesto da Certidão de Dívida Ativa (CDA) encontra-se instituído na Lei nº 9.492/97, essa que regulamenta e traz o conceito em seu art. 1º que: “Protesto é o ato formal e solene pelo qual se prova a inadimplência e o descumprimento de obrigação originada em títulos e outros documentos de dívida”, ou seja, é um método que Fazenda Pública tem disponível para impor que o devedor pague e honre com suas obrigações.

Nesse sentido, ocorre uma coerção no momento do protesto quanto ao título ou documento apresentado no Tabelionato de Protesto de Títulos. Sendo assim, o principal objetivo da Fazenda Pública, na maioria dos casos, é o recebimento dos valores devidos, sem que haja uma ação judicial, uma vez que seria mais desgastoso para ambas as partes, pelo simples fato de ter todo o trâmite processual do rito da execução fiscal.

Com relação ao procedimento do protesto, a Lei 9.492/97 traz em seu bojo, que a fase inicial começa com a apresentação do título e a devida solicitação do protesto ao cartório. É importante frisar, que no título deverá constar a qualificação do devedor e o endereço para ser efetuada a devida intimação.

Vale ressaltar, que nos termos da Lei supracitada compete privativamente ao Tabelião a praticar todos os atos que serão expostos a seguir.

Após analisar a veracidade e se está formalmente regularizado o título, o tabelião encaminha a intimação ao devedor no endereço indicado pela Fazenda Pública. Com a devida intimação, a parte poderá efetuar o pagamento, o aceite, a desistência do protesto pelo apresentante ou a sustação judicial do protesto. Transcorrendo o prazo da intimação sem quaisquer manifestação da parte, o título

será protestado pelo Tabelião, devendo obedecer os requisitos elencados no art. 22 da Lei 9.492/97:

Art. 22. O registro do protesto e seu instrumento deverão conter: I - data e número de protocolização; II - nome do apresentante e endereço; III - reprodução ou transcrição do documento ou das indicações feitas pelo apresentante e declarações nele inseridas; IV - certidão das intimações feitas e das respostas eventualmente oferecidas; V - indicação dos intervenientes voluntários e das firmas por eles honradas; VI - a aquiescência do portador ao aceite por honra; VII - nome, número do documento de identificação do devedor e endereço; VIII - data e assinatura do Tabelião de Protesto, de seus substitutos ou de Escrevente autorizado.

Ocorridas essas medidas, a inadimplência torna-se pública, sendo encaminhadas certidões as entidades, acarretando na inclusão do nome do devedor no cadastro de inadimplentes como o SPC e o SERASA, ou seja, esse é um dos efeitos do não pagamento. A Fazenda Pública tem essa opção como forma de recuperação de créditos, sendo este, um método que visa evitar o acesso ao Poder Judiciário que encontra-se sobrecarregado de tantas ações das mais diversas áreas.

Além do mais, Pázio (2014, p.107) salienta que: “Na realidade, a finalidade essencial do procedimento estabelecido pela Lei de Protesto é a satisfação, rápida e eficaz, do direito material da parte interessada na recuperação do crédito”. Portanto, como nota-se na sua visão, o protesto da CDA nasceu para agilizar as cobranças em favor da Fazenda Pública.

Nota-se, que o protesto da CDA foi incluído no ordenamento jurídico através da Lei 12.767/12 em seu artigo 25. É importante salientar, que Carneiro (2019, p.385) traz o posicionamento do Superior Tribunal de Justiça:

De se notar que atualmente o STJ tem entendimento sedimentado, no sentido de que as CDA's da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, e das respectivas autarquias e fundações públicas, podem ser protestadas, mesmo que o crédito que as embasa tenha sido inscrito em dívida ativa antes da Lei n. 12.767/2012.

Portanto, o STJ fixou entendimento que as CDA's que possuem créditos anteriores a data da vigência da Lei supracitada, podem mesmo assim serem protestadas no tabelionato, além do mais, o Informativo nº 716 do STJ cumulado com o REsp 1.686.659/SP também afirma a possibilidade do protesto da CDA desde a nova lei.

Por fim, toda a presente discussão com relação aos protestos acabou indo ao Supremo Tribunal Federal por meio de uma Ação Direta de Inconstitucionalidade de

nº 5.135, uma vez que era questionada a constitucionalidade do artigo 25 da Lei 12.767/12 que incluiu no parágrafo único da Lei 9.492/97 a possibilidade de protestar a Certidão de Dívida Ativa.

Sendo assim, a ADIN referida confirmou a constitucionalidade do art.25 firmando a tese de que o protesto da CDA é um mecanismo constitucional legítimo devendo e podendo seguir como forma de arrecadação mais breve pela Fazenda Pública.

4 A RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DO IPTU EM IMÓVEIS ADQUIRIDOS PELA USUCAPIÃO

O imposto predial territorial e urbano tem como característica a obrigação *propter rem*, ou seja, as coisas que este determinado bem possui, como as dívidas, se assim estiverem, acabam sendo transferidas para o novo proprietário do imóvel, pois é uma obrigação que surge pela aquisição do bem. Essa transferência de responsabilidade se dá automaticamente com a transmissão do bem, tendo em vista que a dívida é do imóvel.

O art. 32 do CTN traz a temática de que o fato gerador decorre através da propriedade, domínio útil ou a posse sobre o imóvel e tendo a usucapião isso será reconhecido, uma vez que a ação sendo julgada procedente presume-se que os requisitos para a concessão da usucapião foram preenchidos. Com isso, o usucapiente passa a ser responsável pelos tributos em atraso com a fazenda pública municipal desde a data da comprovação de sua posse e conseqüentemente titular do imposto dos anos futuros.

Vale ressaltar que a pessoa deverá estar exercendo a posse com o *animus domini*, ou seja, agindo sobre o bem com a intenção de dono. Salienta-se, ainda, que o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul tem julgados sobre o presente tema abrangendo os problemas que ocorrem nas execuções fiscais, quando os bens imóveis foram usucapidos.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. AGRAVO INTERNO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU E TCL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ILEGITIMIDADE PASSIVA “AD CAUSAM” DA PROPRIETÁRIA REGISTRAL PARA RESPONDER PELOS DÉBITOS SOB COBRANÇA. OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA DE NATUREZA “PROPTER REM”, QUE ACOMPANHA O IMÓVEL EM TODAS AS SUAS MUTAÇÕES SUBJETIVAS. POSSE EXERCIDA PELO ATUAL PROPRIETÁRIO COM “ANIMUS DOMINI” POR MAIS DE DEZ ANOS. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 32 E 34 DO CTN. Dispõe o art. 34 do CTN: “Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título”. “In casu”, afigura-se inviável responsabilizar a proprietária registral pela dívida de IPTU e TCL correspondente, porquanto privada da posse e do exercício das faculdades inerentes ao domínio. Desse modo, o atual proprietário do imóvel, que propôs ação de usucapião sustentando exercer posse com “animus domini” há mais de 10 (dez) anos, a qual foi julgada procedente, é responsável pelos débitos de IPTU e TCL sob cobrança. Exceção de pré-executividade acolhida, a fim de declarar a ilegitimidade passiva “ad causam” da parte agravante e julgar extinta a execução fiscal. Por corolário, responde o Município excepto pelos honorários advocatícios sucumbenciais. Precedentes desta Corte e do STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.(Agravado de Instrumento, Nº

50643633220228217000, Vigésima Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Miguel Ângelo da Silva, Julgado em: 22-09-2022).

No caso em tela, o Tribunal de Justiça manteve a decisão de 1ª instância, cuja parte executada era a proprietária registral do imóvel, mas não exercia mais a posse sobre o imóvel, tendo em vista que estava ocupado por terceiro. Contudo, enquanto a execução fiscal tramitava normalmente havia uma ação de usucapião tramitando concomitantemente, sendo ela julgada procedente em razão dos requisitos preenchidos e analisados pelo magistrado.

A parte executada apresentou seu meio de defesa na execução fiscal, através da exceção de pré-executividade já abordada no capítulo anterior deste trabalho, alegando a ilegitimidade passiva, sendo reconhecida em duas instâncias. Portanto, diante do julgamento, nota-se que o usucapiente é sim o responsável pelo pagamento dos impostos em atraso e futuro.

O desembargador que julgou o recurso acima sustentou que a parte que estava sendo executada, não preenchia os requisitos abordados no arts. 32 e 34 do CTN, ou seja, que a proprietária registral não exercia a posse e nem a propriedade do bem que continha os impostos em atraso, mesmo ela figurando no álbum imobiliário como proprietária.

Sustentou, ainda, que a pessoa que usucapiu o bem, estava sobre o imóvel a pelo menos 10 anos, caracterizando assim, como a real contribuinte do imposto devido. É importante frisar, que a origem deste débito decorre do próprio imóvel, uma vez apresentada a falta de interesse de quem estava sobre ele, cuja parte possuía a responsabilidade de efetuar os devidos pagamentos a fazenda municipal.

Embora o bem esteja registrado em nome da proprietária registral, não seria possível atribuir a ela a responsabilidade de quitar o IPTU em atraso relacionada a execução fiscal em seu nome, pois a muito tempo não exercia o direito de usar, gozar e usufruir daquela propriedade. Sendo assim, o magistrado e o desembargador mantiveram a mesma decisão de alegar a ilegitimidade passiva em razão da alteração do proprietário através da aquisição do novo dono pelo método da usucapião.

Vale ressaltar, que a aquisição do imóvel neste caso, foi na modalidade originária com a sentença sendo julgada procedente com efeitos ex tunc, ou seja, os efeitos dela retroagindo para o exercício e o cumprimento das obrigações de IPTU que se encontravam em atraso.

Além do mais, não há o que se falar em responsabilidade tributária solidária, uma vez que a parte que usucapiu o imóvel, já estava com a posse do respectivo bem.

Outrossim, há decisões no Tribunal de Justiça em que o julgador se baseia no Código Tributário Nacional em seu artigo 130 que relata sobre:

Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

Em razão desse artigo os desembargadores estão interpretando que é legal a cobrança dos impostos em favor do adquirente do imóvel pela modalidade da usucapião em razão da alteração da propriedade. Ou seja, nos executivos municipais que tramitam em nome do proprietário registral e os bens, cujo tributo está em aberto e ocorre a usucapião, é reconhecida a ilegitimidade passiva daquele proprietário.

Portanto, o ente público municipal tem o dever de efetuar a devida alteração em seu cadastro imobiliário, para posteriores ações serem ajuizadas contra o proprietário correto. Salienta-se, ainda, que a execução extinta por ilegitimidade passiva, poderá ser ajuizada novamente contra o novo proprietário, salvo se os exercícios em atraso, estiverem prescritos.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO. EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. AQUISIÇÃO DO IMÓVEL POR USUCAPIÃO. PERDA DA PROPRIEDADE. ILEGITIMIDADE PASSIVA CONFIGURADA. PRESCRIÇÃO DE PARTE DOS CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS. 1. O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) apresenta como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou acessão física, a teor do que estabelece o art. 32 do CTN. 2. É legal a cobrança dos créditos tributários relativos ao IPTU em face do adquirente, sendo este responsável pelo pagamento dos tributos decorrentes do imóvel, sobretudo quando verificada a alteração da propriedade ou posse. Inteligência do art. 130 do CTN. 3. Hipótese em que a parte apelante perdeu a propriedade do imóvel muito tempo antes da constituição dos créditos tributários, em razão de terceiros terem adquirido a área por usucapião, razão por que não há falar em responsabilidade solidária, devendo ser reconhecida a sua ilegitimidade. 4. O IPTU é tributo periódico, cujo lançamento ocorre automaticamente ope legis na virada do ano civil, de modo que a contagem do prazo prescricional inicia a partir de 1º de janeiro do ano do próprio exercício, ressalvadas as hipóteses de suspensão previstas no artigo 151, do CTN, não incidindo a postergação para o primeiro dia do exercício seguinte aquele em que o lançamento poderia ter sido efetuado, nos termos do artigo 173, I e II, do CTN. 5. O tributo cobrado no presente feito, relativo aos exercícios de 1990 e 1991,

está fulminado pela prescrição direta, porquanto o prazo prescricional passa a fluir a partir da constituição definitiva do crédito, pelo lançamento, no mesmo ano civil do exercício fiscal. RECURSO PROVIDO. (Apelação Cível, Nº 70067437426, Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Sergio Luiz Grassi Beck, Julgado em: 09-03-2016).

Esta decisão reafirma as razões explicadas acima. Diante disso, é notório o posicionamento dos julgadores do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul que afirmam que o devedor responsável pelos impostos é o usucapiente.

Em algumas vezes o adquirente do bem pela usucapião, na respectiva ação, apresenta o pagamento dos impostos como prova de que exerce a posse do bem por determinado período e isso é válido, pois é caracterizado como um meio de provar aquilo que alega, mas vale salientar, que o pagamento não é obrigatório para resultar em uma sentença procedente como efetivamente novo dono do imóvel, tendo em vista que a usucapião determina o preenchimento de determinados requisitos estabelecidos em lei para se concretizar.

Além do mais, tal documentação não está na legislação como requisito obrigatório para obter um resultado favorável na ação. Contudo, ela passa a ser somente como um meio de prova.

Entretanto, há pessoas que não honram com esta obrigação durante o período que estão residindo no imóvel, tentando ficar livre do pagamento dos tributos, mas conforme as jurisprudências acima acarretam na ilegitimidade do proprietário registral e legitimidade da pessoa que usucapiu o bem e mais uma vez reafirmando a questão da dívida ser *propter rem*.

Fora da esfera do Rio Grande do Sul, é notório decisões semelhantes de outros tribunais, como por exemplo, a decisão do estado do Paraná:

PARANÁ. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA (IPTU). SENTENÇA QUE ACOLHEU EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE E RECONHECEU A ILEGITIMIDADE PASSIVA. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA POR USUCAPIÃO. REDIRECIONAMENTO PARA OS USUCAPIENTES. IMPOSSIBILIDADE DE MODIFICAÇÃO DO SUJEITO PASSIVO. SÚMULA Nº 392 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. SENTENÇA MANTIDA. ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS RECURSAIS. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO Nº 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E ART. 85, § 11, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. a) Nos termos da Súmula nº 393 do Superior Tribunal de Justiça, “a exceção de pré-executividade é admissível na execução fiscal relativamente às matérias conhecíveis de ofício que não demandem dilação probatória”. b) Segundo a Súmula nº 392 do Superior Tribunal de Justiça, “a Fazenda Pública pode substituir a certidão de dívida ativa (CDA) até a prolação da sentença de embargos, quando se tratar de correção de erro material ou formal, vedada a modificação do sujeito passivo da execução”. c)

Ante o desprovimento da apelação cível, impõe-se a fixação de honorários recursais em favor do procurador dos apelados, nos termos do Enunciado Administrativo nº 7 do Superior Tribunal de Justiça e do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Nota-se que o magistrado sustentou a ilegitimidade passiva nessa ação, tendo o município do estado do Paraná recorrido ao Tribunal de Justiça estadual para reverter o julgamento, contudo, o desembargador que julgou o recurso manteve a decisão de 1ª instância. Ocorre, que, a ação havia sido ajuizada em nome do antigo proprietário, contudo, o imóvel em discussão já havia sido usucapido, então quem deveria figurar no polo passivo era o usucapiente.

A ilegitimidade é concedida em razão da Súmula 392 do STJ vedar a alteração do sujeito passivo da relação jurídico tributária na CDA, uma vez que só poderia ocasionar a correção em casos de erros materiais ou formais. Sendo assim, só é possível cobrar judicialmente do usucapiente, com o ajuizamento de nova ação de execução fiscal contra o novo proprietário.

De outro modo, há momentos em que o município ajuíza a ação contra a pessoa que está sobre o imóvel, contudo, em alguns casos o bem ainda não está definitivamente regularizado, tendo divergências de quem realmente está com a posse e a propriedade do bem, cujo imposto é devido.

Portanto, no julgado abaixo a parte questiona que a ação foi proposta indevidamente, por ele não ser o responsável tributário legal, uma vez que a sentença que decretou a usucapião a seu favor ocorreu após o lançamento do crédito tributário, sendo assim, solicitando a ilegitimidade passiva.

Em 1º grau foi decido através de decisão interlocutória que a parte já se caracterizava como possuidora do imóvel, pois se enquadrava nos artigos 32 e 34 do CTN. Com isso, acarretou no agravo de instrumento que foi remetido ao tribunal de justiça gaúcho:

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU E TCL. OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA DE NATUREZA “PROPTER REM”, QUE ACOMPANHA O IMÓVEL EM TODAS AS SUAS MUTAÇÕES SUBJETIVAS. LEGITIMIDADE PASSIVA “AD CAUSAM” DO POSSUIDOR. APLICAÇÃO DO DISPOSTO NOS ARTS. 34, 130 E 131, I, do CTN. Conforme dispõe o artigo 130 do Código Tributário Nacional, “os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, (...) subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes”, extraindo-se daí a natureza propter rem do crédito tributário de IPTU e TCL. “In casu”, o executado admite ser o

atual possuidor do imóvel de que se originou a dívida sob cobrança, referindo expressamente a intenção de ajuizar ação de usucapião para ver reconhecida a prescrição aquisitiva do bem, sendo evidente a sua legitimidade passiva "ad causam" para responder pelas dívidas de IPTU e TCL. Precedentes desta Corte. RECURSO DESPROVIDO. (Agravado de Instrumento, Nº 70082366980, Vigésima Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Miguel Ângelo da Silva, Julgado em: 28-11-2019)

Conforme nota-se acima, o recurso interposto pela parte insatisfeita com a decisão restou desprovido, ou seja, o desembargador manteve a decisão do juízo *a quo*, em razão do recorrente manifestar-se em suas razões, que exercia a posse mansa e pacífica do imóvel, sendo assim, foi caracterizado como devedor legítimo para figurar no polo passivo da ação de execução fiscal. Ressalta ainda que a dívida do imóvel é *propter rem*, então no momento que realmente adquiriu o bem, o novo proprietário contraiu as dívidas pendentes.

4.1 Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) é considerado a 3ª instância no direito brasileiro, onde as partes possuem a possibilidade de recorrer das decisões em que acharem cabíveis. Neste órgão do Poder Judiciário, os julgadores são os ministros que diariamente julgam diversos recursos de diversas áreas do direito brasileiro.

Segundo o entendimento do STJ perante a este tema que está sendo abordado no trabalho, a parte que alcança o tempo da posse *via ad usucapionem* e respectivamente conquista a propriedade através da usucapião, o fisco municipal somente poderá cobrar os impostos desta pessoa, independentemente se forem impostos futuros ou os que estão atrasados.

Com isso, o STJ fez o julgamento do caso abaixo:

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. Decisão. TRIBUTÁRIO. EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. SUJEIÇÃO PASSIVA. USUCAPIÃO. ENTÃO PROPRIETÁRIO CONSTANTE NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. 1. O Plenário do STJ decidiu que "aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça" (Enunciado Administrativo n. 2, sessão de 09/03/2016). 2. A riqueza que dá suporte à configuração do fato gerador do IPTU em seu aspecto material está relacionada com o proveito econômico inerente à propriedade, ao domínio útil ou a posse do imóvel (art. 32 do CTN) e, por isso, são elencados como contribuintes do imposto o proprietário, o titular de seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título (art. 34 do CTN). 3. A usucapião é forma originária de aquisição da propriedade (art.

1.238 do Código Civil) e, por conseguinte, desde o momento em que implementadas as suas condições, implica a perda para o então proprietário constante no registro imobiliário do direito à fruição dos poderes inerentes ao domínio (uso, gozo e disposição - art. 1.228 do Código Civil), de modo que não é possível impor a esse, que figura apenas como antigo dono, a sujeição passiva do IPTU.

4. Hipótese em que o acórdão recorrido, confirmando a sentença de procedência dos embargos à execução fiscal, decidiu pela ilegitimidade passiva da Caixa Econômica Federal, considerando, para tanto, que em anterior processo de reintegração de posse por ela ajuizada foi reconhecida a usucapião do imóvel em favor de terceiro. 5. Recurso especial desprovido.

Deste modo, a jurisprudência é clara ao afirmar que no respectivo caso, a Caixa Econômica Federal não é parte legítima para figurar no polo passivo de uma ação de execução fiscal, tendo em vista que a propriedade e a posse foram concedidas a terceiros em razão da ação de usucapião, ocasionando assim, na extinção da respectiva ação.

Portanto, para o ministro julgador do caso configura-se como o real devedor do imposto em favor da fazenda pública municipal, a parte que usucapiu o bem, estando ela se enquadrando nos requisitos do art. 34 do CTN.

Nota-se no julgado que a parte que usucapiu o imóvel, adquiriu o bem na modalidade constante no art. 1.238 do Código Civil, caracterizada como a usucapião extraordinária. Neste caso, o imóvel é adquirido, independentemente se houver a boa-fé ou título, podendo estar sobre ele durante o período de 15 anos, sendo reduzido para o tempo de 10 anos em casos de obras produtivas para o desenvolvimento do bem e se caracterizar como moradia habitual.

Então, no momento que o possuidor, ou seja, o usucapiente tem o imóvel declarado legalmente por meio da sentença, ele se torna o contribuinte único e principal para honrar com os impostos que por ventura estejam em atraso.

De outro modo, o STJ julgou um agravo regimental, em que a parte que figurava no polo passivo da ação de execução fiscal questionou ao juízo de 1ª instância com relação a sua ilegitimidade passiva e requerendo a extinção do processo, uma vez que o município solicitou apenas a inclusão da outra parte na demanda em razão do imóvel ter sido usucapido, mantendo o antigo proprietário registral figurando no polo passivo.

Diante disso, o caso foi parar no Superior Tribunal de Justiça para mais esclarecimentos:

IPTU. POLO PASSIVO. REDIRECIONAMENTO AO USUCAPIENTE. MANUTENÇÃO DO DEVEDOR ORIGINÁRIO NA RELAÇÃO PROCESSUAL. RECURSO DO ANTIGO PROPRIETÁRIO. AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL PARA DISCUTIR O REDIRECIONAMENTO. CARÊNCIA DE PRESSUPOSTO PROCESSUAL DE ADMISSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. 1. O redirecionamento da execução fiscal não implica a automática exclusão do executado originário da lide. 2. Ao contrário do que afirma o recorrente, o Ente Municipal não requereu sua exclusão do polo passivo, mas que ao novo proprietário fosse redirecionada a demanda (fls. 107/109). Verifica-se, no caso em apreço, que o recorrente deve ser mantido na execução fiscal, porquanto era o proprietário do imóvel no período de 2002 a 2005 - interstício a que se refere o débito tributário; tanto é assim que seu nome consta na CDA, conforme ele próprio admite. 3. Diante desta premissa, a discussão acerca da inserção do novo proprietário torna-se avessa ao interesse recursal do recorrente, pois, caso constatado equívoco nesta decisão, o resultado seria apenas a exclusão daquele, mantendo-se este como único devedor tributário; ao passo que, na atual situação, a cobrança está sendo processada em relação aos dois o que lhe é mais favorável. 4. Agravo Regimental desprovido.

Neste caso, o entendimento do julgador foi por não acolher o recurso, tendo em vista que o simples redirecionamento da ação ao usucapiente, não implica diretamente na sua exclusão da demanda, tendo o município a livre escolha de quem cobrar o imposto no momento do ajuizamento da ação, do registral ou do possuidor.

Vale apontar, que o Ministro enfatiza que nos anos em atraso, a parte ainda figurava como proprietária do imóvel, sendo este o motivo da ação ter sido ajuizada contra ele. Contudo, com o imóvel definitivamente transmitido ao possuidor, ou melhor, ao novo proprietário cabe a ele a responsabilidade de cumprir com as obrigações tributárias existentes ao bem em discussão.

Outrossim, o STJ realizou o julgamento do caso abaixo ratificando o seu posicionamento sobre a obrigação tributária:

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. Decisão. PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA 284/STF. IPTU. CONTRIBUINTE. AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. CONDOMÍNIO. MERO ADMINISTRADOR. 1. A alegação genérica de violação do art. 535 do Código de Processo Civil, sem explicitar os pontos em que teria sido omissa o acórdão recorrido, atrai a aplicação do disposto na Súmula 284/STF. 2. O fato gerador do IPTU, conforme dispõe o art. 32 do CTN, é a propriedade, o domínio útil ou a posse. O contribuinte da exação é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio ou seu possuidor a qualquer título (art. 34 do CTN).3. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que somente a posse com animus domini é apta a gerar a exação predial urbana, o que não ocorre com o condomínio, in casu, que apenas possui a qualidade de administrador de bens de terceiros.4. "Não é qualquer posse que deseja ver tributada. Não é a posse direta do locatário, do comodatário, do arrendatário de terreno, do administrador de bem de terceiro, do usuário ou habitador (uso e habitação) ou do possuidor clandestino ou precário (posse nova etc.).

A posse prevista no Código Tributário como tributável é a de pessoa que já é ou pode ser proprietária da coisa." (in Curso de Direito Tributário, Coodenador Ives Gandra da Silva Martins, 8ª Edição - Imposto Predial e Territorial Urbano, p.736/737). Recurso especial improvido. (STJ - REsp: 1327539 DF 2012/0118115-0, Relator: Ministro Humberto Martins, Data de Publicação: DJ 20/08/2012).

Sendo assim, conforme supra abordado quanto ao tema usucapião, posseiro/possuidor e IPTU com a observância do atual entendimento do STJ, se tem como leitura a seguinte: O IPTU tem como fato gerador a propriedade, domínio útil ou posse. Sabe-se também que os responsáveis pelo seu pagamento são o proprietário, o titular do domínio útil e o possuidor a qualquer título (neste último se enquadrando o usucapiente).

Assim, resta a construção, desde quando o usucapiente/posseiro passa a ser responsável pelo adimplemento do IPTU? A resposta, mediante construção, e que se extrai da jurisprudência do STJ acima suscitada, considerando que não é qualquer posse que enseja, tanto o fato gerador, como a responsabilidade pelo IPTU, devendo ser aquela que é coberta pelo manto do *animus domini* (agir como seu proprietário).

Além disso, resta claro que para o STJ, a "posse tributável" ou seja, que pode se exigir tributo, é aquela do proprietário, ou daquele que pode ser, quanto a este último, se enquadrado o usucapiente/posseiro, portanto, a conclusão é, que desde que preenchidos os requisitos para a configuração da posse, e sendo ela revestida de *animus domini*, passa o usucapiente, ou até então, posseiro, a ser responsável solidário (até a declaração por meio de sentença, momento no qual será o único) pelo adimplemento do IPTU. Portanto, o usucapiente pode ser responsabilizado pelo IPTU, desde o período em que passou a exercer a posse com o ânimo de dono no aguardo do lapso da prescrição aquisitiva.

Por fim, é notório o posicionamento dos ministros do STJ com relação a este tipo de problema enfrentado diariamente no Poder Judiciário brasileiro que acarretam nas ações julgadas, cujos recursos vêm parar nesta corte para melhores esclarecimentos e desenrolar dos casos concretos, a fim de sanar as dúvidas e encerrar o entrave problemático da disputa entre a fazenda pública e o contribuinte.

4.2 Jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul

Conforme explanado e demonstrado nos subtítulos acima, os julgadores

estão tendo os mesmos posicionamentos nos casos que estão chegando para serem debatidos e conseqüentemente julgados pelas instâncias superiores.

O julgado abaixo trata da responsabilidade do pagamento do imposto da pessoa que adquiriu um imóvel através da usucapião. A parte relata que não é devedora dos impostos que estão em aberto, uma vez que os executivos municipais estão contra a antiga proprietária, sendo assim, entende e sustenta que não é de sua responsabilidade a quitação.

Portanto, em razão da insatisfação da requerente com a sentença proferida pelo juiz de Capão da Canoa, recorreu ao Tribunal de Justiça para reverter a decisão, contudo, sua tese não foi acatada, conforme ementa do julgado a seguir:

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. RECURSO INOMINADO. TERCEIRA TURMA RECURSAL DA FAZENDA PÚBLICA. TRIBUTÁRIO. MUNICÍPIO DE CAPÃO DA CANOA. DÍVIDA DE IPTU. NATUREZA "PROPTER REM". AQUISIÇÃO DO IMÓVEL POR USUCAPIÃO. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DO TRIBUTO RECONHECIDA. PRESCRIÇÃO QUE HÁ DE SER SUSCITADA NOS EXECUTIVOS FISCAIS JÁ AJUIZADOS EM FACE DA ANTIGA PROPRIETÁRIA, ONDE VIABILIZADO SEU EXAME. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA POR SEUS FUNDAMENTOS. RECURSO DESPROVIDO.(Recurso Cível, Nº 71009202425, Terceira Turma Recursal da Fazenda Pública, Turmas Recursais, Relator: Lílian Cristiane Siman, Julgado em: 03-06-2022)

Vislumbra-se que o Tribunal de Justiça manteve a decisão reafirmando que a parte se enquadra no art. 34 do CTN, sendo a responsável tributária para o pagamento dos impostos. Afirma ainda, que a aquisição do imóvel se deu pela posse mansa e pacífica exercida pela requerente, destacando o caráter *propter rem*, uma vez que adquirido o imóvel, contraiu a dívida junto.

Outrossim, foi constatada a posse do bem com o *animus domini*, ou seja, reforça ainda mais a ideia de que esta pessoa é contribuinte oficial do imposto. Este posicionamento está presente em diversos julgados dos tribunais estaduais e segue como entendimento majoritário no estado do Rio Grande do Sul. A fim de esclarecer e sanar quaisquer dúvidas sobre a discussão do presente trabalho, recentemente foi julgado um novo agravo de instrumento de um processo de execução fiscal derivado da Comarca de Gravataí, que enfatizou e ratificou o devido contribuinte dos impostos em atraso.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RESPONSABILIDADE

PELO PAGAMENTO. AQUISIÇÃO DO IMÓVEL POR USUCAPIÃO. SENTENÇA APÓS PROPOSITURA DA EXECUÇÃO. REDIRECIONAMENTO. POSSIBILIDADE. 1. In casu, a execução fiscal foi ajuizada antes da sentença que reconheceu a empresa ARGAMASSA ALDEIA DOS ANJOS LTDA. como proprietária por usucapião do imóvel objeto do IPTU do feito executivo e, além disso, antes de qualquer registro no Registro de Imóveis. Nesse sentido, extrai-se da firme jurisprudência deste Tribunal, quando se tratar de dívida de IPTU e novo proprietário por usucapião, é a vedada a modificação do sujeito passivo da execução fiscal quando o reconhecimento judicial ou o registro do usucapião for anterior ao ajuizamento da execução fiscal. Precedentes do TJRS. 2. A responsabilidade pelo pagamento do IPTU configura obrigação propter rem, de modo que se a reconhece do usucapiente, pois já exercia a posse qualificada pelo animus domini à época do fato gerador, conforme constou na sentença da ação de usucapião, vendo, a seguir, declarada a propriedade sobre o imóvel por aquisição originária. Ademais, os artigos 32 e 34 do Código Tributário Nacional estabelecem que o fato gerador para incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU é a propriedade, o domínio útil ou a posse a qualquer título de bem imóvel localizado em zona urbana. Desse modo, como o fato gerador do imposto é também a posse, o usucapiente à época já era parte responsável pelo pagamento do tributo. Reconhecimento de circunstâncias que atraem a responsabilidade pela dívida, sem que implique em substituição da CDA, não encontrando óbice na Súmula 392 do STJ. Decisão reformada. DADO PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO, EM DECISÃO MONOCRÁTICA. (Agravo de Instrumento, Nº 52004855220228217000, Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Laura Louzada Jaccottet, Julgado em: 20-01-2023)

Diante do julgamento do recurso foi analisado o caso em que ocorreu a aquisição originária do imóvel e mesmo assim foi entendido e mantido que o usucapiente deveria arcar com os impostos em atraso, ou seja, reafirmado que na época do fato gerador ele já estava sob a posse do bem, configurando como o legítimo possuidor do imóvel.

Por fim, nota-se que no julgado abaixo o Tribunal de Justiça concedeu a inclusão de 2 (duas) partes no polo passivo da ação de execução fiscal, visto que elas propuseram ação de usucapião e tiveram sua sentença declaratória procedente. Ademais, para a matéria tributária e a incidência do IPTU o que vale e prevalece é o item 2:

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO. EXECUÇÃO ANTERIOR À SENTENÇA OU REGISTRO DO EVENTUAL USUCAPIÃO. REDIRECIONAMENTO. POSSIBILIDADE. 1. No caso, embora a ação de usucapião tenha sido proposta anteriormente, restou sentenciada, declarando a propriedade originária dos autores sobre o imóvel objeto do IPTU, somente após o ajuizamento da execução fiscal. Nesse sentido, extrai-se da firme jurisprudência deste Tribunal que quando se tratar de dívida de IPTU e novo proprietário por usucapião, é vedada a modificação do sujeito passivo da execução fiscal quando o reconhecimento judicial ou o registro do usucapião for anterior ao ajuizamento da execução fiscal - o que não é o

caso dos autos. Precedentes deste Tribunal. [...]2. A responsabilidade pelo pagamento do IPTU configura obrigação propter rem, de modo que se a reconhece às partes autoras da ação de usucapião em razão da posse qualificada pelo animus domini à época do fato gerador, conforme constou da petição inicial na referida demanda. Ademais, os artigos 32 e 34 do Código Tributário Nacional estabelecem que o fato gerador para incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU é a propriedade, o domínio útil ou a posse a qualquer título de bem imóvel localizado em zona urbana. Desse modo, como o fato gerador do imposto é também a posse, o usucapiente à época já era parte responsável pelo pagamento do tributo. Reconhecimento de circunstâncias que atraem a responsabilidade pela dívida, sem que implique em substituição da CDA, não encontrando óbice na Súmula 392 do STJ[...]. 3. Ainda, há demonstração do parcelamento da dívida - posteriormente inadimplido - realizado por uma das partes autoras da ação de usucapião, o que, igualmente, autoriza sua inclusão no polo passivo por assunção da dívida, também afastando-se a orientação da Súmula 392 do STJ. Decisão reformada. DADO PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO, EM DECISÃO MONOCRÁTICA. (Agravo de Instrumento, Nº 50325972420238217000, Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Laura Louzada Jaccottet, Julgado em: 05-03-2023).

O entendimento do julgador é que a partir do momento em que se começa o exercício da posse com *animus domini*, ou seja, com a intenção de ser proprietário, ainda que injusta, passa a gerar o dever a título de corresponsável pelo pagamento do IPTU e, desde então, a obrigação para honrar com o pagamento passa a ser do posseiro.

Outrossim, o julgador explica que no momento em que ocorreram os atrasos do pagamento do IPTU, os usucapientes já tinham sob o imóvel a posse comprovada. Portanto, este é o requisito essencial e a fundamentação que faz o julgador acolher o recurso interposto pelo ente municipal.

Sendo assim, o TJRS e o STJ estão em consonância na presente questão, visto que enaltecem e afirmam que nos bens adquiridos pela usucapião o imposto devido, ou melhor, o IPTU, deverá ser a encargo do usucapiente/posseiro a partir do momento em que for declarada ou reconhecida a sua posse com ânimo de dono, ficando desde então, como o legítimo recolhedor do tributo.

5 CONCLUSÃO

A presente pesquisa teve como objetivo o estudo sobre o instituto da usucapião prevista no Código Civil voltado para a responsabilidade do pagamento do imposto predial e territorial urbano (IPTU) após a aquisição desses bens, exceto pela modalidade especial rural, haja vista que o imposto é outro.

Nesse contexto, o início da pesquisa teve um enfoque na explicação do que seria a usucapião, trazendo os conceitos e explicações dos termos no mundo jurídico. Pode-se apresentar a distinção entre a pessoa ter a propriedade e o domínio do bem, além do mais, ocorreu uma breve passagem pela dignidade humana e com isso, permitiu adentrar profundamente nas diversas modalidades existentes da usucapião, buscando explicar e esclarecer todos os quesitos importantes.

É sabido que em todo imóvel recai algum tributo e este tributo nas zonas urbanas é denominado IPTU. Sabe-se que é um imposto anual cobrado pela Fazenda Pública Municipal estabelecida por lei e o devido contribuinte que deverá honrar com essa obrigação é proprietário registral, o possuidor do bem ou até mesmo o locatário.

Vale ressaltar, que este imposto é considerado uma obrigação *propter rem*, haja vista que o tributo municipal recai sobre o imóvel e não sobre o proprietário. Contudo, se ocorrer a alteração da propriedade e este bem for transferido a outrem, esta nova pessoa terá que se encarregar de pagar os impostos futuros e dependendo do caso os antigos.

Salienta-se, ainda, que o trabalho permitiu efetuar a explicação dos procedimentos processuais de uma ação de execução fiscal, tendo em vista que a solução do problema apresentada nesta pesquisa passa diretamente pelo ramo do direito tributário.

Além do mais, a lei não especifica quando ocorre essa transferência do imóvel através da usucapião se ele irá livre do pagamento do IPTU em atraso, contudo, diante das pesquisas jurisprudenciais e as interpretações dos arts. 32 e 34 do Código Tributário Nacional que os julgadores fizeram, é possível impor a este novo dono a obrigação de honrar com os tributos que se encontra sem pagamentos na prefeitura municipal, reafirmando ainda, a tese da obrigação *propter rem*.

Sendo assim, as pessoas caracterizadas como usucapientes e tendo a

sentença procedente na ação de usucapião e conseqüentemente realizando o novo registro, no qual constará como proprietário na matrícula do imóvel junto ao Registro de Imóveis, passarão a serem as responsáveis tributárias legais desses imóveis.

REFERÊNCIAS

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República [2020]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 14. mai. 2022.

BRASIL. [Constituição (1891)]. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 1891**. Rio de Janeiro, RJ: Presidente do Congresso. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao91.htm . Acesso em: 28. ago. 2022.

BRASIL. [Constituição (1934)]. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 1934**. Rio de Janeiro, RJ: Presidente da República. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm . Acesso em: 28. ago. 2022.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. *Agravo Regimental no Recurso Especial nº 1483344 / MG (2014/0244306-0)*. Agravante: R.S. Agravado: Município de Contagem. Ministro Relator: Napoleão Nunes Maia Filho. Brasília, 25 de novembro de 2014. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp> . Acesso em: 06. out. 2022.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. *Informativo nº 716*. Certidão de Dívida Ativa - CDA. Protesto. Regime anterior à vigência da Lei n. 12.767/2012. Possibilidade. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?acao=pesquisarumaediacao&livre=%270716%27.cod>. Acesso em: 02. abr. 2023.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. *Recurso Especial nº 1361361/DF (2013/0002994-0)*. Recorrente: Distrito Federal. Recorrido: C.R.V.L.A. Ministro Relator: Assusete Magalhães. Distrito Federal, 21 de junho de 2016. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201300029940&dt_publicacao=28/06/2016 . Acesso em: 02. Jun. 2023.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. *Recurso Especial nº 1490106/PR (2014/0272333-2)*. Recorrente: Município de Curitiba. Recorrido: Caixa Econômica Federal. Ministro Relator: Gurguel de Faria. Brasília, 07 de maio de 2019. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp> . Acesso em: 06. out. 2022.

BRASIL. **Lei nº 5.172/1966, 25 de outubro de 1966**. Código Tributário Nacional. Brasília, DF. Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm. Acesso em: 01. jun. 2022.

BRASIL. **Lei nº 6.015/1973, 31 de dezembro de 1973**. Lei dos Registros Públicos. Brasília, DF: Senado 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm .Acesso em: 15. mai. 2022.

BRASIL. **Lei nº 6.830/1980, 22 de setembro de 1980.** Lei de Execução Fiscal. Brasília, DF. Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6830.htm . Acesso em: 07. set. 2022.

BRASIL. **Lei nº 9.492/1997, 10 de setembro de 1997.** Lei de Protesto de Título. Brasília, DF. Presidente da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9492.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%209.492%2C%20DE%2010,d%C3%ADvida%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%AAsncias. Acesso em: 02. abr. 2023.

BRASIL. **Lei nº 12.767/2012, 27 de dezembro de 2012.** Lei que incluiu protesto da CDA. Brasília, DF. Presidente da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/L12767.htm Acesso em: 02. abr. 2023.

BRASIL. **Lei nº 13.105/2015, 16 de março de 2015.** Código de Processo Civil. Brasília, DF: Senado, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 14. mai. 2022.

CAPARROZ, Roberto; LENZA, Pedro. **Direito Tributário Esquemático**. 5. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021. E-book. Disponível em: <https://bibliotecadigital.saraivaeducacao.com.br/epub/759513?title=Direito%20tribut%C3%A1rio%20esquemático%20AE>. Acesso em: 04. set. 2022.

CARNEIRO, Claudio. **Processo Tributário – Administrativo e Judicial**. 6 ed. São Paulo. Saraiva, 2019. E-book. Disponível em: <https://bibliotecadigital.saraivaeducacao.com.br/epub/654565?title=PROCESSO%20TRIBUT%C3%81RIO%20-%20ADMINISTRATIVO%20E%20JUDICIAL#referencias> . Acesso em: 31. mar. 2023.

COUTO, Marcelo Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. Salvador: Editora JusPodivm, 2018.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**, vol 4: Direito das Coisas. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**, vol 5: Direitos Reais. 9. ed. rev. amp.e atual. Salvador: JusPodivm, 2013.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, vol 5: Direito das Coisas. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2018. E-book. Disponível em: <https://bibliotecadigital.saraivaeducacao.com.br/epub/625467?title=Direito%20das%20Coisas>. Acesso em: 16. mai. 2022.

PAULSEN, L. **Curso de Direito Tributário Completo**. 12. ed. São Paulo: Saraiva,

2021. E-book. Disponível em:

<https://bibliotecadigital.saraivaeducacao.com.br/epub/753427?title=Curso%20de%20direito%20tribut%C3%A1rio%20completo>. Acesso em: 07. set. 2022.

PARANÁ. **Tribunal de Justiça do Estado do Paraná**. *Apelação Cível* nº 0014914-56.2015.8.16.0185. Apelante: Município de Curitiba. Apelados: M. C. M. e F. M. Relator: Rogério Luis Nielsen Kanayama. Curitiba, 30 de setembro de 2022.

Disponível em:

<https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/4100000021628571/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-0014914-56.2015.8.16.0185#>. Acesso em: 07. out. 2022.

PÁZIO, Thomaz Felie Belieri. *O protesto extrajudicial de certidões de dívida ativa*. Revista da Procuradoria-Geral do Banco Central. Vol. 8, n. 2, dez. 2014. P. 107.

Disponível em:

https://www.bcb.gov.br/pgbcb/122014/revista_pgbc_v8_n2_dez_2014.pdf. Acesso em: 01. abr. 2023.

RIO GRANDE DO SUL. **Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**.

Agravo de Instrumento nº 5200485-52.2022.8.21.7000. Agravante: Município de Gravataí. Agravada: M. D. F. Relatora: Laura Louzada Jaccottet. Porto Alegre, 20 de janeiro de 2023. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia&q=usucapi%C3%A3o+origin%C3%A1ria+%2B+iptu&conteudo_busca=ementa_completa. Acesso em: 04. mar. 2023.

RIO GRANDE DO SUL. **Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**.

Agravo de Instrumento nº 5032597-24.2023.8.21.7000. Agravante: Município de Taquara. Agravada: E. F. Relatora: Laura Louzada Jaccottet. Porto Alegre, 05 de março de 2023. Disponível em:

https://www.tjrs.jus.br/buscas/jurisprudencia/exibe_html.php. Acesso em: 02. Jun. 2023.

RIO GRANDE DO SUL. **Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**.

Agravo interno em agravo de instrumento nº 5064363-32.2022.8.21.7000. Agravante: Município de Canela. Agravado: J. D. M. Relator: Miguel Ângelo da Silva. Porto Alegre, 29 de setembro de 2022. Disponível em:

https://www.tjrs.jus.br/buscas/jurisprudencia/exibe_html.php. Acesso em: 05. out. 2022.

RIO GRANDE DO SUL. **Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**.

Apelação Cível nº 50001598820188210122. Apelante: J. G. O. Apelados: D. S., J. H. M. e J. V. S. F. Relator: Mylene Maria Michel. Porto Alegre, 25 de março de 2022.

Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/novo/buscassolr/?aba=jurisprudencia&q=intima%C3%A7%C3%A3o+da+fazenda+p%C3%BAblica+na+a%C3%A7%C3%A3o+de+usucapi%C3%A3o&conteudo_busca=ementa_completa. Acesso em: 05. jun. 2022.

RIO GRANDE DO SUL. **Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**.

Apelação Cível nº 70067437426. Apelante: S. V. Apelado: Município de Novo Hamburgo. Relator: Sérgio Luiz Grassi Beck. Porto Alegre, 09 de março de 2016.

Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/buscas/jurisprudencia/exibe_html.php. Acesso

em: 07. out. 2022.

RIO GRANDE DO SUL. **Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul.** *Apelação Cível* nº 70082366980. Apelante: L. S. V. Apelado. Município de São Leopoldo. Relator: Miguel Ângelo da Silva. Porto Alegre, 28 de novembro de 2019. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/buscas/jurisprudencia/exibe_html.php . Acesso em: 07. out. 2022.

RIO GRANDE DO SUL. **Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul.** *Apelação Cível* nº 51192516420208210001. Apelante: Itau Unibanco S/A. Apelado: Município de Porto Alegre. Relator: Denise Oliveira Cezar. Porto Alegre, 26 de agosto de 2022. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia&q=APELA%C3%87%C3%83O+C%C3%8DVEL.+DIREITO+TRIBUT%C3%81RIO.+EMBARGOS+%C3%80+EXECU%C3%87%C3%83O+FISCAL.+IPTU.+LEGITIMIDADE+PASSIVA.+PROPRIET%C3%81RIO+E+POSSUIDOR.+AUS%C3%8ANCIA+DE+AVERBA%C3%87%C3%83O+DO+CONTRATO+DE+COMPR+A+E+VENDA.+EXTIN%C3%87%C3%83O+DA+RELA%C3%87%C3%83O.+REGISTRO+DO+ATO+TRANSLATIVO+NO+%C3%81LBUM+IMOBILI%C3%81RIO.+INEXIST%C3%8ANCIA+DE+REGISTRO.+RESPONSABILIDADE+SOLID%C3%81RIA.+V%C3%8DCIO+FORMAL+NA+CDA.+INOCORR%C3%8ANCIA.+AUS%C3%8ANCIA+DE+INDIVIDUALIZA%C3%87%C3%83O+DAS+UNIDADES+DO+PR%C3%89DI+O.+MANUTEN%C3%87%C3%83O+DA+SENTEN%C3%87A.&conteudo_busca=ementa_completa . Acesso em: 28. ago. 2022.

RIO GRANDE DO SUL. **Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul.** *Recurso Inominado* nº 71009202425. Terceira Turma Recursal da Fazenda Pública. Recorrente: E. M. G. Recorrido: Município de Capão da Canoa. Relator: Lilian Cristiane Siman. Porto Alegre, 03 de junho de 2022. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia&q=&conteudo_busca=ementa_completa . Acesso em: 05. out. 2022.

SABBAG, Eduardo de Moraes. **Manual de Direito Tributário**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

SCHOUER, L. E. **Direito tributário**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2022. E-book. Disponível em: <https://bibliotecadigital.saraivaeducacao.com.br/epub/781911?title=Direito%20tribut%C3%A1rio> . Acesso em: 04. set. 2022.

Superior Tribunal de Justiça. **SÚMULA 106**. Brasília, 03 de junho de 1994. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?b=SUMU&sumula=106> . Acesso em: 29. ago. 2022.

Superior Tribunal de Justiça. **SÚMULA 393**. Brasília, 07 de outubro de 2009. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?b=SUMU&sumula=393> . Acesso em: 07. set. 2022.

Superior Tribunal de Justiça. **SÚMULA 397**. Brasília, 07 de outubro de 2009. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?b=SUMU&sumula=397> .

Acesso em: 10. set. 2022.

Superior Tribunal de Justiça. **SÚMULA 515**. Brasília, 18 de agosto de 2014.

Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?b=SUMU&sumula=515>.

Acesso em: 10. set. 2022.

Supremo Tribunal Federal. **SÚMULA 589**. Brasília, 15 de dezembro de 1976.

Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/seq-sumula589/false> .

Acesso em: 28. ago. 2022.