

UNIVERSIDADE DE SANTA CRUZ DO SUL - UNISC
CURSO DE DIREITO

Leonardo Campos Paraguassu de Albuquerque

A REGULARIZAÇÃO DOS IMÓVEIS URBANOS SOB A ÓTICA DA
TRIBUTAÇÃO MUNICIPAL DE CAPÃO DA CANOA: LIMITES E
POSSIBILIDADES

Capão da Canoa

2022

Leonardo Campos Paraguassu de Albuquerque

**A REGULARIZAÇÃO DOS IMÓVEIS URBANOS SOB A ÓTICA DA
TRIBUTAÇÃO MUNICIPAL DE CAPÃO DA CANOA: LIMITES E
POSSIBILIDADES**

Trabalho de Curso, modalidade monografia,
apresentado ao Curso de Direito da Universidade de
Santa Cruz do Sul, UNISC, como condição para
aprovação na disciplina de Trabalho de Curso II.
Orientador(a): Prof. Ms. Aline Burin Cella.

Capão da Canoa

2022

RESUMO

Este trabalho tem como tema a importância da realização da regularização de imóveis concernente a sua titularidade no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) no Município de Capão da Canoa, as consequências jurídico tributárias da falta de regularização da propriedade, especificamente com relação a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e Taxa de Coleta de Lixo pelo Município (TCL). A regularização em regra é realizada com a averbação na matrícula do imóvel do documento que foi utilizado para mediar a transferência de titularidade do imóvel, momento no qual a titularidade é transmitida para o adquirente. Há diversas formas de aquisição de imóvel, sendo as mais comuns por meio de usucapião, compra e venda, promessa de compra e venda, permuta etc. A importância da regularização da propriedade junto ao CRI de Capão da Canoa, decorre da utilização da titularidade que consta na matrícula do imóvel para inclusão no cadastro municipal do responsável pelo imóvel, do qual são cobrados os impostos de que dele se originam. Esta cobrança é realizada pela via administrativa, com a emissão de carnê e envio ao endereço que conste no cadastro municipal, sendo o envio do carnê suficiente para configurar o lançamento da dívida, e caso ela não seja paga, será inscrita em dívida ativa, a qual será cobrada por meio de ação de execução fiscal. Esta cobrança se dará por meio de intimação para pagamento, e caso não ocorra, por meio de expropriações de bens etc. Isto é, ainda que o titular do imóvel na matrícula, não detenha mais a posse do imóvel, quaisquer que sejam as razões, sofrerá as medidas previstas para cobrança em execução fiscal, podendo inclusive, vir a ter seu CPF incluído nos cadastros de inadimplentes, caso não sejam localizados bens que satisfaçam o crédito tributário. O objetivo é analisar as consequências jurídico tributárias que decorrem de imóveis irregulares, como por exemplo a discussão sobre a propriedade, posse e expropriação de bens, tendo em vista que as ações de execução fiscal no âmbito do Município de Capão da Canoa, tem se tornado mais efetivas. O método utilizado para este trabalho é o dedutivo, o qual partirá do estudo da origem da posse e propriedade de imóveis urbanos, e a importância de sua regularização, conforme já explanado, bem como suas formas de aquisição. Posteriormente, irá se identificar as formas pelas quais o fisco busca a satisfação de seus créditos relativos aos impostos cujo fato gerador é o imóvel, por último, irá se verificar as consequências jurídico tributárias em razão da falta de regularização fundiária. A conclusão deste trabalho é de que há uma real importância a regularização da propriedade dos imóveis, pois caso não perfectibilizada a transferência da propriedade, pode-se resultar em cobranças "injustas" e consequências para pessoas físicas ou jurídicas, que tão somente constam como proprietárias nas respectivas matrículas, as quais não detém o direito de usufruir do imóvel, ou por ele ter sido invadido, ou por ter sido objeto de negócios não perfectibilizados.

Palavras-chaves: Imóvel. Posse. Propriedade. Regularização.

ABSTRACT

This paper discusses the importance of regularizing real estate property with regard to its ownership in the Real Estate Registry Office (CRI) in the Municipality of Capão da Canoa, the legal and tax consequences of the lack of regularization of property, specifically with regard to the collection of property tax (IPTU) and the Municipal Garbage Collection Tax (TCL). Regularization, as a rule, is carried out with the annotation of the document that was used to mediate the transfer of ownership of the property, at which point the ownership is transmitted to the purchaser. There are several ways of acquiring real estate, the most common being through usucaption, purchase and sale, purchase and sale promise, barter etc. The importance of regularizing the property with the CRI of Capão da Canoa stems from the use of the ownership that appears on the property's registration plate for inclusion in the municipal registry of the person responsible for the property, from whom the taxes that originate from it are collected. This collection is done administratively, by issuing a payment slip and sending it to the address that appears in the municipal registry, and the sending of the slip is enough to constitute the launching of the debt, and if it is not paid, it will be registered as an active debt, which will be collected through a tax foreclosure action. This collection will take place by means of a summons to pay, and if this does not occur, by means of expropriation of assets, etc. That is, even if the owner of the property does not have the possession of the property, for whatever reason, he or she will be subject to the measures provided for in the tax foreclosure, and may even have his or her CPF included in the registry of defaulters, if no assets to satisfy the tax credit are found. The objective is to analyze the legal and tax consequences that arise from irregular properties, such as the discussion of ownership, possession and expropriation of assets, considering that tax foreclosure actions in the City of Capão da Canoa have become more effective. The method used for this work is deductive, which will start from the study of the origin of possession and ownership of urban real estate, and the importance of its regularization, as already explained, as well as its forms of acquisition. Subsequently, it will identify the ways in which the tax authorities seek the satisfaction of their credits relative to taxes whose taxable event is the property, and finally, it will verify the legal and tax consequences due to the lack of land regularization. The conclusion of this work is that there is a real importance of regularizing the property of real estate, because if the transfer of the property is not made perfect, "unfair" charges and consequences may result for individuals or legal entities, who are only listed as owners in the respective registrations, but who do not have the right to enjoy the property, either because it has been invaded, or because it has been subject to business deals that have not been made perfect.

Keywords: Property. Possession. Ownership. Regularization.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	3
2 A ORIGEM DA POSSE E PROPRIEDADE DE IMÓVEIS URBANOS NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO.....	5
2.1 Meios de aquisição de imóveis.....	9
2.2 Programas de regularização fundiária de imóveis no Município de Capão da Canoa.....	15
2.3 Formas de pesquisa e atualização de dados cadastrais no Município de Capão da Canoa.....	18
3 EXECUÇÃO FISCAL: VIA JUDICIAL CABÍVEL PARA COBRANÇA DE IPTU.....	20
3.1 Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), e Taxa de Coleta de Lixo (TCL).....	26
3.2 Certidão de Dívida Ativa (CDA).....	30
4 CONSEQUÊNCIAS JURÍDICO-TRIBUTÁRIAS: RESPONSABILIZAÇÃO PELAS DÍVIDAS DE IMÓVEL.....	39
4.1 A inoponibilidade de convenções particulares ao fisco.....	42
4.2 Expropriação de bens em execução fiscal.....	46
4.3 Na falta de bens, consequências: Pessoa Física/ Pessoa Jurídica.....	51
5 CONCLUSÃO.....	56
REFERÊNCIAS.....	59

1 INTRODUÇÃO

Esta pesquisa tem por propósito a realização de análise das consequências jurídico-tributárias relativas à ausência de regularização de imóveis, diante de ações executivas no Município de Capão da Canoa.

A problemática está na ausência de perfectibilização da transmissão de titularidade dos imóveis, quaisquer que sejam suas formas de aquisição, no âmbito municipal, com a ausência da transferência da titularidade da propriedade no Cartório de Registros de Imóveis, sendo causa reiterada aquela em que antigos proprietários (que ainda constam nas matrículas imobiliárias como proprietários) têm ações executivas contra si, em que o patrimônio é atingido por medidas expropriatórias, ainda que não detenham mais a posse do imóvel. Nesse sentido, questiona-se: como a regularização fundiária impacta no resultado das ações executivas fiscais propostas pelo município, concernentes a débitos originários do imóvel?

Para a organização do trabalho, adota-se o método de pesquisa dedutivo, o qual partirá do estudo da origem da posse e propriedade de imóveis urbanos, e a importância de sua regularização, bem como suas formas de aquisição.

A posteriori, ocorrerá a análise da ação cabível para cobrança de créditos tributários de IPTU e TCL, como também irá identificar as formas pelas quais o fisco busca a satisfação de créditos relativos a estes impostos, se verificando por último as consequências jurídico-tributárias em razão da falta de regularização fundiária, considerando as execuções fiscais.

A técnica de pesquisa utilizada é a bibliográfica. Tendo como fontes secundárias as consultas em livros, periódicos, leis, projetos de lei, decretos e jurisprudência, se concentrará os esforços necessários a viabilizar o estudo pretendido, desenvolvidos em objetivos alinhados em capítulos.

No primeiro capítulo, tem-se a finalidade de prescrutar a origem da posse e propriedade de imóveis, e algumas das suas formas aquisitivas mais decorrentes.

Concernente ao segundo capítulo, há o objetivo de analisar a via judicial cabível para cobrança dos impostos que tem como fato gerador o imóvel, e as peculiaridades desta, para que se possibilite uma maior compreensão dos requisitos e dos possíveis meios de defesa e se torne conhecido a sua forma de andamento.

Além disto, no terceiro capítulo verifica-se as consequências decorrentes da falta de regularização do imóvel, tanto nos casos em que os negócios jurídicos não são

perfectibilizados, quanto nos casos em que o proprietário não toma as ações cabíveis, e necessárias, para manutenção deste e acaba tolhido da posse, contudo, permanece responsável pelas dívidas que dele decorrem, sendo titular registral dele.

Por fim, este trabalho tem sua importância na conscientização, e instrução acerca das consequências que cercam a falta de regularização dos imóveis frente ao Registro de Imóveis competente, que consequentemente tem reflexos negativos, face a proposição de ações judiciais para cobrança de impostos do imóvel do proprietário registral, importância esta que será conhecida, no decorrer desta pesquisa.

2 A origem da posse e propriedade de bens imóveis

O trabalho que será construído tem por finalidade a compreensão dos conceitos de posse e propriedade, bem como suas formas, com o enfoque de se esclarecer a importância da regularização da sua situação, no que tange a titularidade da propriedade em si, no Registro de imóveis competente, para que se previna a ocorrência de prejuízos à ambas as partes, no que concerne tanto ao que vende, quanto ao que adquire uma propriedade, seja ela, por qualquer que sejam os meios da aquisição, das quais algumas serão tratadas em seus respectivos tópicos.

A partir do conceito da posse, que data da antiguidade, onde por mais que não houvesse demarcações de terras, em determinados períodos, havia o exercício da posse, que começou, por exemplo, na posse de instrumentos utilizados pelos considerados ancestrais da humanidade (PINTO, c2022).

Deste parâmetro, vê-se que a posse, de certa forma, passou a existir antes mesmo da conceituação de propriedade, em que reconhece a propriedade, e a sua oponibilidade a todos, ou seja, reconhece a titularidade de alguém sobre determinada coisa, e que em decorrência desta titularidade, entende-se ser ela habilitada para utilizar da forma que lhe aprouver, nos termos de seu domínio, e desde que não interfira de forma negativa a outrem (ESTEFANI, c2022).

Este conceito de propriedade foi o fruto de modificações nas relações civis, e governamentais, advindos tanto de uma construção histórica, apoiada pela construção de conceito dos mais diversos, em períodos temporais diferentes, que foram aos poucos dando forma ao entendimento atual dela (propriedade), e sua forma de comprovação (ESTEFANI, c2022).

Seguindo o curso histórico, agora a tomando como partida a Idade Média, em que sobreveio as propriedades feudais, onde o Senhor Feudal, concedia a posse de determinada terra para um vassalo, com a finalidade de que ele trabalhasse, em sua maioria, na realização de plantios, cujo seu retorno (vassalo), seria a permissão de permanecer sobre a terra, e o recebimento de uma parte resultante de seu plantio para subsistência (SILVA, c2020).

Ou seja, aqui se constata a existência de um “proprietário”, no caso, o Senhor Feudal, bem como a de um posseiro, que exercia observadas limitações, as condições de proprietário, fazendo uso de determinada terra para habitação, e produção, cuja uma cota parte entregava ao Senhor Feudal, e parte utilizava para sua subsistência,

recebendo também a proteção do Senhor Feudal (SILVA, c2020).

Em decorrência da queda do Império Romano, fruto das invasões germânicas, e a crise econômica que se deu à época, houve o abandono das cidades pelos romanos, fugindo estes para o campo, na busca por proteção e trabalho, sendo algumas das razões que motivaram a origem do feudalismo, tratando-se de algumas:

As origens do feudalismo remontam ao século III, quando o sistema escravista de produção no Império Romano entrou em crise. Diante da crise econômica e das invasões germânicas, muitos dos grandes senhores romanos abandonaram as cidades e foram morar nas suas propriedades no campo. Esses centros rurais, conhecidos por vilas romanas, deram origem aos feudos medievais. (SOUSA, c2020, <https://www.historiadomundo.com.br>).

Desta forma, visto haver uma maior proteção nesta localidade, foi o suficiente para atrair os demais romanos, que não tinham grandes riquezas como os senhores feudais, em face disto, houve a oportunidade de permanência nestas terras mais protegidas, caso o interessado realizasse certa produção, e deste parte ao proprietário da respectiva terra, havendo então, a implementação de um sistema escravistas de produção, se instituindo por analogia o colonato (uma forma de exploração da terra, pelo meio de produção), onde o trabalhador da terra se tornava o servo do proprietário. (SOUSA, c2020).

Contudo, ao fim da Idade Média houve o surgimento de comerciantes importantes, que por sua vez, foram ganhando notoriedade por serem detentores de grandes quantidades de “capital”, como bens e quantias em “dinheiro” utilizados no comércio, fazendo parte da classe burguesa, que advém de burguesia, termo utilizado para identificação da classe social dos moradores de burgos (cidades muradas, autogovernadas), (BEZERRA, c2011-2022).

Com a crise do sistema feudal, e com o aumento da representatividade burguesa nas esferas de poder, ainda que de forma indireta, houve a iniciação do processo de individualização da propriedade privada.

Foi a Revolução Francesa que aboliu a “propriedade privada” feudal em favor da burguesia, instituindo a propriedade privada capitalista. Essa revolução estava ligada às lutas dos camponeses do século XVIII, fruto da crise do sistema feudal que existia na época. (ANDRADE, 2018, p. 409).

No transcorrer do tempo, a burguesia obteve cada vez mais relevância econômica e representatividade, inaugurou-se assim, a transformação das

propriedades feudais, para a propriedade individual, com traços capitalistas, que à época ganhava cada vez mais adeptos, sendo o início da monopolização das terras por parte dos detentores de “capital”, se iniciando a formação e construção do sistema capitalista.

A propriedade caracterizada pela sua natureza absoluta, ou seja, a existência do direito ao reconhecimento do proprietário, detentor da coisa a exercer de forma plena e ampla a posse, o direito de troca, construir, plantar, entre outras possibilidades, foi assim, cada vez mais se consolidando, como consequência das mudanças relativas as formas da sociedade, e de suas relações.

Após a Revolução Francesa, que aboliu a propriedade feudal, tendo como beneficiária a burguesia, e a promulgação do Código Napoleônico, que trouxe consigo o conceito de propriedade com a óptica dos burgueses. E com o lapso histórico da humanidade, concernente as mudanças ocorridas por parte da sociedade, estas que influenciaram novas perspectivas de governo, especificamente aos casos em que deveria ou não o Estado intervir nas relações, houve a construção do conceito do direito à propriedade privada, ou seja, o direito real, cuja oponibilidade é “*erga omnes*”, oponível a todos.

Desta forma, houve diversas alterações, modificações e criações legislativas no âmbito internacional, de leis e entendimentos acerca do tema, que de forma indireta influenciou na forma em que ele é tratado em nosso ordenamento jurídico brasileiro, que a partir da promulgação da CF/88, em 1988, passou a reconhecer em seu artigo 5º que “todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade” (BRASIL, 1988, <http://www.planalto.gov.br>), e o regram nos demais artigos, sendo este, a base dos demais.

Assim dizendo, se verifica a conceituação do direito das coisas no sentido de ser aqueles bens que são passíveis de apropriação pelo homem, incluídos na seara dos direitos reais, em que se fazem necessário tanto a diferenciação em relação ao direito real, e ao direito pessoal, quanto a comedimento dos limites a ele, se possibilitando desta forma a precisão do objeto do direito das coisas. (BEVILÁQUA, 2003, <https://www2.senado.leg.br>).

Portanto, delineado o conceito de posse e propriedade de forma ampla, se faz necessário o esclarecimento acerca da origem do Município de Capão da Canoa, pelo

presente projeto tratar-se da análise da situação dos imóveis irregulares, tanto em decorrência de sua história, quanto pelo costume que se consolidou nos negócios imobiliários, sendo hoje, visto por um novo aspecto (compra e venda de imóveis), sendo o de optar pela devida comunicação ao Registro de Imóveis, perfectibilizando o negócio. Contudo, nem sempre esteve presente esta importância, tendo em vista a forma do registro deles (imóveis), após a emancipação Municipal.

A história da origem do Município de Capão da Canoa, teve seu “início” com a chegada de europeus ao litoral no século XVI, que trouxeram consigo doenças, e acrescentando com a escravização à época a população dos índios carijós que eram nativos, tiveram seu número populacional consideravelmente reduzidos, (CÂMARA DOS VEREADORES, c2022).

Dito isto,

o município de Capão da Canoa, que hoje faz parte da região do litoral do estado, tem como origem a Sesmaria das Conchas, que pertencia a Inácio José Araujo de Quadros, por volta de 1800. [...] formado por grandes dunas, banhados, mar cristalino, esteiras, matos e capões, ficando a leste o mar e a oeste as lagoas e rios. [...] o nome Capão da Canoa já existia no interior de uma fazenda de propriedade da família Nunes. (CÂMARA DOS VEREADORES, c2022, <https://cmcc.rs.gov.br/historia>).

O Município de Capão da Canoa, anteriormente denominado Arroio da Pescaria, o era por causa de um pequeno córrego próximo ao mar, porém, ao passar dos anos, e se desenvolvendo o comércio local, e com o apoio da família Nunes, prestado aos veranistas e visitantes que passavam, foi se ganhando popularidade a denominação Capão da Canoa, vindo a desaparecer a denominação Arroio da Pescaria, por volta do ano de 1940. (CÂMARA DOS VEREADORES, c2022).

E por fim,

Pelo Ato 73, de 1 de fevereiro de 1933, Cornélios surgiu como Sexto Distrito de Osório, onde estava incluída também a Vila de Capão da Canoa. Em 1952, o Sexto Distrito de Osório, Cornélios, foi transferido para Capão da Canoa. A emancipação do município caponense veio trinta anos depois, pela Lei 7 638, de 12 de abril de 1982. A posse do primeiro prefeito foi em 31 de janeiro de 1983. Inicialmente, o município contava com 23 balneários, possuindo trinta quilômetros de orla marítima. (CÂMARA DOS VEREADORES, c2022, <https://cmcc.rs.gov.br/historia>).

Portanto, emancipado o Município de Capão da Canoa, deixando de pertencer ao Município de Osório, houve a transferência da propriedade, e dos registros dos

imóveis pertencentes ao território de Capão da Canoa, anos após sua emancipação, havendo ainda o registro de determinados imóveis somente ainda no Registro de Osório, sendo este um tema que será abordado posteriormente, quando da explicação da atualização cadastral.

Em continuidade, será explicada algumas das modalidades de aquisição de bens imóveis, e suas respectivas características, bem como requisitos, para sua conclusão e efetiva validade.

2.1 Meios de aquisição de imóveis

Passo a explicar acerca de uma das modalidades de aquisição, a se tratar de imóveis, pela usucapião, que se dá mediante a posse do imóvel, e quanto a sua origem, aqui referido a posse, se destaca que ela veio a ser tratada e reconhecida ainda no direito romano, sendo anterior até mesmo a propriedade em si, com a finalidade da regularização da propriedade com vistas a adequação a norma vigente à época.

Surgiu no Direito Romano com o objetivo de regularizar a situação daqueles que, por irregularidades no momento da aquisição de bens, desejavam consolidar a nova situação patrimonial de acordo com as normas vigentes. Tal instituto foi regulamentado pela primeira vez na Lei das XII Tábuas (445 a.C.), com prazo de 1 (um) ano para bens móveis e de 2 (dois) anos para imóveis. A usucapião, que só passou a ser tratada no feminino pelo novo Código Civil, não representa um ataque ao direito de propriedade, mas sim uma homenagem à posse, em detrimento daquele que, tendo o domínio, abandona o imóvel, deixando que outro o ocupe e lhe confira função social e econômica mais relevante. (SARMENTO, 2013, p. 51).

Ocorre que, a posse passou a ser regrada em primeiro momento, no ordenamento brasileiro ainda na “Lei de Terras”, pela lei de número 601/1850, ainda sob o reinado de Dom Pedro II, para que se possibilitasse as doações regradas das terras, após a colonização portuguesa, tendo por finalidade fazer uma redefinição das terras no Brasil, sendo um dos importantes marcos, para a criação da aquisição pela usucapião.

A modalidade de aquisição de imóveis pela usucapião, se baseia na exteriorização da posse de imóvel, como se proprietário seu fosse, no gozo amplo e pleno da propriedade, de forma pública e notória, de caráter continuado ao longo do tempo, sendo necessária permanência desta posse por determinado lapso temporal,

para que assim haja a pretensão de usucapir a propriedade, de forma mansa e pacífica, onde decorrido o prazo, a depender da situação fática (para verificação do tempo necessário), se operará a denominada prescrição aquisitiva.

Em relação a prescrição aquisitiva, se vê similaridade com a prescrição extintiva, que é tratada nos artigos 205 e 206 do Código Civil, no caso, em relação a fruição do tempo para sua operação, contudo, a prescrição aquisitiva operada, faz nascer o direito a aquisição, e a extintiva, como sua denominação, faz extinguir-se o direito anteriormente existente da pretensão do direito. (GONÇALVES, 2022, p. 491-492).

Inclusive, para que se tenha a pretensão da usucapião, há requisitos que estão atualmente previstos no Código Civil (CC), em seu artigo de número 1.242, alguns deles já mencionados ao longo da explicação, tendo sua caracterização na posse prolongada do imóvel, de forma pacífica, por determinado lapso temporal, onde o “posseiro”, de forma pública e notória, exerce sua posse e usufrui das possibilidades de utilização do imóvel.

No caso da usucapião, considera-se que a posse consolidada no tempo gera para o possuidor o domínio, ou seja, a propriedade informal. O procedimento posterior de reconhecimento dessa aquisição irá formar um título jurídico capaz de promover a mutação da titularidade formal. Por esse motivo, os efeitos do título são declaratórios, pois reconhecem uma situação jurídica constituída anteriormente, e constitutivos, pois modificarão a propriedade formal com efeitos futuros. (COUTO, 2020, p. 38).

Em relação a usucapião, se vislumbrada a luz do artigo 5º da Constituição da República Federativa do Brasil (CRFB), em seu inciso XXIII, que prevê que “a propriedade atenderá a sua função social” (BRASIL, 1988, <http://www.planalto.gov.br>), portanto, se tem uma quebra do paradigma, de que a usucapião viola o direito à propriedade, gerando nisto, uma insegurança jurídica.

Porém, “o fundamento da usucapião está assentado, assim, no princípio da utilidade social, na conveniência de se dar segurança e estabilidade à propriedade, [...] e facilitar a prova do domínio” (GONÇALVES, 2022. p. 497). Assim, a luz do ordenamento jurídico, abandonado o imóvel pelo prazo da prescrição aquisitiva, e fundado no direito real da posse, se tornou o meio legítimo para regularização da aquisição do imóvel.

O tempo necessário de posse a ser comprovado, irá depender da situação fática, e de algumas peculiaridades advindas do caso fático, e em relação a usucapião é sabido que existem diferentes espécies da usucapião de imóveis, sendo eles a

usucapião extraordinária, ordinária e especial.

Disto, passamos a analisar a usucapião extraordinária, estando ela prevista no artigo de número 1.238 do CC, “aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé;[...]” (BRASIL, 2002, <http://www.planalto.gov.br>), deste trecho, temos que, ainda que não haja título de transação negocial acerca do imóvel, tão pouco previsão de algum tipo de negociação relativa a ele, transcrito o tempo de 15 anos, se tem a pretensão da aquisição.

Igualmente, no mesmo dispositivo (1.238 do CC), temos a previsão contida no parágrafo único, que preconiza que o prazo aquisitivo poderá ser reduzido para 10 anos, caso haja imóvel estabelecido como sua moradia habitual, ou que nele seja realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Ademais, temos também a usucapião ordinária, disposta no artigo de número 1.242 do CC, nos seguintes termos “adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.” (BRASIL, 2002, <http://www.planalto.gov.br>), neste caso, verificamos se tratar por exemplo, dos casos em que não foi, em razão de algo, perfectibilizada venda do imóvel, com a averbação da troca de titularidade no Registro de imóveis, sendo esta instituição destinada a possibilitar a regularização dele, ainda que não seja possível localizar o vendedor.

Igualmente, há a espécie especial, também denominada constitucional, prevista no artigo 191 da CRFB:

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião. (BRASIL, 1988, <http://www.planalto.gov.br>).

Além disto, há também a mesma previsão no artigo de número 1.239 do Código Civil (CC), sendo ambos relativos à aquisição por meio da usucapião de imóvel rural:

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. (BRASIL, 2002, <http://www.planalto.gov.br>).

Portanto, verifica-se haver uma especialidade relacionada a esta espécie, tanto pela necessidade do imóvel ser rural, como, diferente das demais espécies, o autor da ação de usucapião, ou seja, aquele que pretende realizar a aquisição do imóvel não poder ser proprietário de outro imóvel, independente de qual seja sua localidade, se urbana, ou rural, e “a usucapião especial rural não se contenta com a simples posse. O seu objetivo é a fixação do homem no campo, exigindo ocupação produtiva do imóvel” (GONÇALVES, 2022, p. 506), portanto, tanto ser imóvel cujo possuidor tenha como moradia, quanto que seja nela em que ele realize o seu trabalho.

A título de menção, não poderá ser usucapido imóveis públicos por meio de usucapião, conforme expresso no parágrafo único do artigo 191 da CRFB.

Tratadas as modalidades da usucapião, com seus respectivos prazos para prescrição aquisitiva, como seus requisitos de enquadramento, se passará a analisar a natureza da sentença da ação de usucapião, para tanto, necessário se faz a menção de que ela possui natureza declaratória, nesse sentido, segue jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ):

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial contra acórdão proferido no julgamento de IRDR. Usucapião extraordinária. Bem imóvel urbano. Área integrante de loteamento irregular. Setor tradicional de planaltina. Prescrição aquisitiva. Forma originária de aquisição de propriedade. Possibilidade de registro. O reconhecimento do domínio do imóvel não interfere na dimensão urbanística do uso da propriedade. Interesse de agir configurado. Recurso desprovido.
 [...] 3. A prescrição aquisitiva é forma originária de aquisição da propriedade e a sentença judicial que a reconhece tem natureza eminentemente declaratória, mas também com carga constitutiva.
 4. Não se deve confundir o direito de propriedade declarado pela sentença proferida na ação de usucapião (dimensão jurídica) com a certificação e publicidade que emerge do registro (dimensão registrária) ou com a regularidade urbanística da ocupação levada a efeito (dimensão urbanística).
 5. O reconhecimento da usucapião não impede a implementação de políticas públicas de desenvolvimento urbano. Muito ao revés, constitui, em várias hipóteses, o primeiro passo para restabelecer a regularidade da urbanização.
 [...]. (STJ - REsp: 1.818.564 DF 2019/0163526-7, Relator: Ministro Moura Ribeiro, Data de Publicação: DJ 03/08/2021).

Assim, sendo a sentença da ação da aquisição pela usucapião é considerada de natureza declaratória, onde se é declarado o direito à propriedade do imóvel usucapiendo, com efeitos *erga omnes* e *ex tunc*, com o suporte fático, com a devida comprovação da posse pelo tempo prescrito em lei, segundo Gonçalves (2022, p. 592) “a sentença que julgar procedente aludida ação será registrada, mediante mandado, no registro de imóveis, satisfeitas as obrigações fiscais.”, possibilitando assim, a

regularização da titularidade do imóvel, evitando a insegurança jurídica, e o imóvel passando a atender sua função social.

Além da via de aquisição de imóvel pela usucapião, temos a compra e venda, promessa de compra e venda e permuta, que se trata de modalidades de aquisição imobiliária, sendo em síntese, instrumentos para realização de vendas e trocas (permutas), por meio da qual as partes exercem a vontade, sendo elas podendo ser tanto pessoa física, quanto pessoa jurídica.

Os negócios jurídicos, aqui se retratando aos meios supramencionados de aquisição imobiliária, tem suas formas e requisitos em sua maioria previstos em lei, dito isto, vislumbra-se os requisitos para os negócios jurídicos de forma geral, nos termos do artigo de número 104, e seus incisos do Código de Processo Civil nesta senda, “a validade do negócio jurídico requer: I - agente capaz; II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável; III - forma prescrita ou não defesa em lei.” (BRASIL, 2002, <http://www.planalto.gov.br>), sendo estes requisitos e formas, destinados a proporcionar a segurança jurídica do negócio a ser realizado.

Entretanto, visto que necessários para a eficácia do negócio jurídico, a sua não observância, e na falta de determinados requisitos, como prevê os artigos de números 166 a 170 do CC, em relação ao negócio jurídico que é nulo, ou seja, não tem sua existência e eficácia reconhecida pelo ordenamento jurídico, sendo ele totalmente inválido, contudo, ele também pode ser relativamente nulo, sendo que

a sentença que desconstitui o negócio tem efeito ex tunc (retroage à data em que ele foi constituído, retirando-lhe completamente os efeitos, como se nunca tivesse existido). Já a sentença que desconstitui negócio relativamente nulo possui eficácia ex nunc (operando seus efeitos a partir da data da citação no processo judicial respectivo). (NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO, [2017?], <https://juris-aprendiz.jusbrasil.com.br/artigos/466569994/nulidade-do-negocio-juridico>).

Assim, preenchidos os requisitos relativos à validade do negócio jurídico, em relação ao contrato de compra e venda, temos as disposições relativas a esta espécie contratual prevista no artigo de número 481 a 504 do CC, sendo sua definição predita no artigo de número 481, sendo ele caracterizado pela assunção de obrigação de transferir o domínio de algo, em relação aqui ao vendedor, e o pagamento de preço em dinheiro, por parte do comprador, configurando se assim, o contrato de compra e venda.

Já em relação a promessa de compra e venda, a ênfase a ser concedida, é no termo “promessa”, ou seja, alguém assume a obrigação de fazer, neste caso a obrigação de vender a coisa a determinada pessoa, e em relação a outra parte, é assumida a obrigação de compra da coisa, devendo haver todos os itens necessários ao contrato de compra e venda, “devem estar presentes, no aludido contrato, todos os elementos característicos do gênero compra e venda (coisa, preço e consentimento)” (GONÇALVES, 2022, p. 1079), com a inclusão da promessa de transferência da propriedade sobre a coisa.

Os direitos relativos ao promitente comprador, não são os mesmos do comprador pelo contrato da compra e venda, que passa a ter a propriedade no ato da celebração do contrato, mas sim, nos termos do artigo de número 1.417 do CC, o direito real à aquisição do imóvel, sendo assim, não podendo o promitente vendedor, caso não tenha sido pactuado o direito ao arrependimento, vender a outrem o bem prometido a venda.

Sendo que, em decorrência deste direito à aquisição somente, a vista do cumprimento do pactuado, em relação a quantia a ser paga para o direito a transferência do imóvel, o legislador elaborou o artigo de número 1.418 do CC, dando a segurança de que, caso não fosse outorgada a escritura definitiva do imóvel, o promitente comprador tivesse guardada judicial para o requerer em sede de juízo, por meio da adjudicação compulsória do imóvel.

A aquisição imobiliária por meio de permuta está prevista no artigo de número 533 do CC, nesses termos: " aplicam-se à troca as disposições referentes à compra e venda, com as seguintes modificações:" (BRASIL, 2002, <http://www.planalto.gov.br>), disto se verifica que, que assim como o contrato de promessa de compra e venda, o contrato de permuta segue os mesmos requisitos de validade, bem como a necessidade de estar determinada a coisa, o preço e o consenso em relação ao negócio, contrato pelo qual se troca uma coisa por outra.

Além disso, dispõe o supramencionado artigo, em seus incisos, modificações específicas, por não se tratar de uma “compra e venda”, mas sim a utilização deste meio, a título de instrumento de troca, sendo regradas modificações em decorrência disto, sendo o inciso I, tratando de que as despesas serão igualmente divididas entre os contratos, caso não haja disposição contrária, e o inciso II, com a finalidade de evitar entre outras situações, por exemplo, adiantamento indevido de herança.

Outrossim, ainda em relação a permuta, se faz necessária atenção em relação aos negócios em que haja a mencionada troca de uma coisa por outra, e mais preço em dinheiro, o que ocorre na prática em decorrência das possíveis disparidades entre os valores das coisas a serem trocadas, sendo que

É esse momento que se exige atenção dos contratantes, pois somente haverá permuta se o imóvel dado como parte do pagamento representar a maior parte da negociação, ou seja, a essência do negócio depende que seu objetivo principal seja a troca de imóveis entre os negociantes, sendo possível que parte da “troca” seja mediante pagamento em dinheiro. (MELO, [entre 2018 e 2022], <https://cnbsp.org.br>).

Pelo exposto, não é incorreto afirmar que, em relação a compra e venda, as demais espécies aqui explicadas, são decorrentes de situações específicas, que pela sua especificidade, com a finalidade de manter a segurança jurídica, se fez necessária uma caracterização e regramento a parte, ou seja, de forma individualizada, consolidando assim espécies diferentes de aquisição imobiliária.

2.2 Programas de regularização fundiária de imóveis

Os programas de regularização fundiária têm por finalidade, como a denominação já indica, a regularização de lotes/propriedades irregulares, visando a integração socioespacial, possibilitando-se assim, a integração das camadas desfavorecidas ao núcleo urbano (SOARES GONÇALVES, 2009), beneficiando tanto elas, com relação a segurança jurídica da propriedade de suas moradias, quanto beneficiando de forma positiva o Município, que é o caso em questão, no prisma do recolhimento de impostos para melhoramentos municipais.

A possibilidade quanto a regularização de imóveis urbanos, como já anteriormente explicado, tem seu respaldo no artigo de número 183 da CRFB, e em se tratando de usucapião especial urbana, gerando a possibilidade de seu uso de forma coletiva, a lei de número 10.257 de 10 julho de 2001 “Estatuto da Cidade”, prevê em seu no artigo de número 10, a possibilidade da usucapião coletiva

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. (BRASIL, 2001, <http://www.planalto.gov.br>).

Sendo assim, havendo a possibilidade de regularização de mais de uma propriedade, desde que preenchidos os requisitos constantes na legislação, em um mesmo momento, por meio da usucapião especial, é possível a realização (criação) de programas de regularização fundiária pelo ente Municipal.

No que tange a legislação em que se baseia a possibilidade de regularização de propriedades imóveis, tanto rurais quanto urbanas, além do previsto tanto no artigo 183 da CRFB, quanto da Lei do Estatuto da Cidade anteriormente mencionada, deve ser observado igualmente o Decreto número 9.310/2018, que estabelece as normas gerais e procedimentos aplicáveis a estes casos (regularizações fundiárias).

Ademais, os programas de regularização fundiária têm igualmente por fundamento a Lei Federal número 13.465 de 2017, que trata da regularização fundiária rural e urbana, sendo esta lei, no âmbito municipal, regulamentada e disciplinada dentro das delimitações do Município de Capão da Canoa, atualmente pela Lei Municipal de número 3.662, de 17 de novembro de 2022, onde há previsões acerca da possibilidade e formas de execução.

Há a distinção quanto a propriedade rural e urbana, do ponto de vista jurídico, se caracterizando de imóvel rural aquele que se destina tanto a moradia propriamente dita, com a inclusão do requisito de produção, agrícola ou pecuária, conforme prevê o artigo de número 4, da Lei 4.504 de 1964, no sentido de se caracterizar imóvel rural o “o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada;” (BRASIL, 1964, <http://www.planalto.gov.br>).

Outrossim, concernente ao imóvel urbano, há a previsão legal na Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe acerca do parcelamento do solo urbano, e em relação a outras matérias, inclusive, estando prevista a possibilidade do órgão Municipal estabelecer normas complementares acerca desta matéria, caracterizando o lote em seu artigo de número 1, parágrafo 4º, “Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.” (BRASIL, 1979, <http://www.planalto.gov.br>).

Neste sentido, quanto o conceito de imóvel urbano, segundo Castilho (2021, <https://www.migalhas.com.br>)

O imóvel urbano - chamado de lote - é composto por terreno acrescido de infraestrutura uma vez que ele precisa estar ligado à infraestrutura viária, energética e sanitária para garantir a dignidade da vida urbana [...]. O que caracteriza a cidade, em tal sentido, é a densidade da infraestrutura urbana e comunitária existente. [...] Quanto à localização, o solo urbano encontra-se delimitado pelo perímetro urbano - que delimita a zona urbana e é definido em lei municipal ou, mais especificamente, no plano urbanístico diretor[...].

Além disto, ainda que fora da zona urbana, no âmbito Municipal de Capão da Canoa, está previsto na Lei Complementar 002, de 30 de dezembro de 2003, que se considera área urbana se presentes dois requisitos dos previstos em seu artigo de número 3, parágrafo 1º, e seus incisos.

Nesta senda, explicada a distinção entre imóvel urbano e imóvel rural, urge destacar que, está previsto na Lei 13.465/2017, em seu artigo de número 14, e seus incisos, os legitimados a realizar o requerimento da regularização fundiária urbana, existindo duas modalidades, estando elas previstas tanto na lei 13.465/2017, quanto na Lei Municipal 3.662/2021, sendo elas a regularização fundiária urbana de interesse social, e de interesse específico.

A regularização fundiária na modalidade de interesse social, é aquela em que, segundo previsto no artigo de número 13, inciso I da Lei 13.465/2017, é “aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal” (BRASIL, 2017, <http://www.planalto.gov.br>), e conforme prevê o parágrafo 1º do mencionado artigo, são isentos de emolumentos e custas, entre outros, nos casos desta modalidade, em relação aos atos registrares. (BRASIL, 2017).

E a regularização fundiária na modalidade de interesse específico, em consonância com a Lei 13.465/2017, em seu inciso II, é aquela aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.” (BRASIL, 2017, <http://www.planalto.gov.br>), inclusive, os seguintes a esta modalidade, não fruirão da isenção concedida a modalidade de interesse social.

Sendo esta, mais uma das formas possíveis de regularização de propriedade imóvel, sendo inclusive, o Município, aqui no presente caso, de Capão da Canoa, legitimado para a requerer, o que está em harmonia com o artigo número 14, inciso I, da Lei 13.465/2017.

2.3 Formas de pesquisa e atualização de dados cadastrais

Os dados cadastrais municipais, em sua maioria, são relacionados a contribuintes, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, estes dados por consequência, são fornecidos pelos próprios, no momento da inscrição imobiliária, por exemplo, em consonância com o artigo de número 15, e seus incisos, da Lei Municipal 002/2003, acerca da mesma lei, em seu artigo de número 16, prevê que esta inscrição deve ser procedida mediante comprovação, com documento capaz de comprovar a titularidade sobre o imóvel, ou a condição alegada. (CAPÃO DA CANOA, 2003).

Inclusive, estes dados fornecidos pelo contribuinte, devem permanecer atualizados, tendo o contribuinte o dever de informar quaisquer alterações acerca das informações cadastrais necessárias, sendo este o entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ)

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Regimental no Recurso Especial. Execução fiscal. Prescrição. Interrupção. Citação postal. Entrega no endereço do executado, mesmo que recebida por terceiro. Validade da citação. Equiparação à citação pessoal. Precedentes. - A jurisprudência desta Corte é firme no sentido da validade da citação postal, com aviso de recebimento e entregue no endereço correto do executado, mesmo que recebida por terceiros. Também é pacífico o entendimento de que "a citação postal equivale à citação pessoal para o efeito de interromper o curso do prazo prescricional". Agravo regimental improvido. (STJ - AgRg no REsp: 1227958 RS 2011/0001945-2, Relator: Ministro Cesar Asfor Rocha, Data de Julgamento: 24/05/2011, T2 - Segunda Turma, Data de Publicação: DJe 07/06/2011).

Neste diapasão, está disposto na Lei Municipal 002/2003, em seu artigo 19 que o contribuinte, ou seu representante, tem o prazo de 30 dias para informar ao Órgão Municipal, as atualizações ou modificações tratadas no artigo 17 desta mesma lei, ou seja, o responsável por fornecer as informações pertinentes ao "cadastro municipal" é o contribuinte, sendo o seu dever os manter atualizados.

Além das possibilidades já mencionadas em relação ao fornecimento de informações/dados cadastrais, o Município em casos específicos, pode obter novas informações dos contribuintes por meio de obtenção da matrícula do imóvel atualizada, e inclusive, por meio do contrato social, caso o contribuinte se trate de pessoa jurídica.

Ainda, é possível a obtenção de informações atualizadas dos contribuintes por meio de sistemas de buscas eletrônicas, sendo utilizado pelo Município de Capão da

Canoa, atualmente, por meio de convênio, o CHECKOK, que se trata de uma ferramenta de buscas de endereços, por exemplo, podendo ser consultado tanto pelo nome da pessoa física, ou pela razão social da pessoa jurídica, como também pela utilização do CPF, ou CNPJ.

Em casos mais específicos, é possível que o servidor não logrando êxito na localização das informações pelos meios aqui já mencionados, se utilize do sistema também eletrônico denominado 1DOC, também conveniado ao Ente Municipal, onde atualmente tramitam os processos administrativos, realizando o ingresso de memorando (procedimento interno) para o setor de fiscalização, onde será direcionado ao fiscal que realizará a diligência necessária para a obtenção da informação.

A alteração, ou atualização cadastral somente é realizada em regra, por meio de documentos aptos para tal, como é o caso da matrícula de imóvel, devidamente registrada no Registro de Imóveis, contudo, por vezes é admitida a utilização de contrato de compra e venda, sendo realizados os devidos trâmites internos por meio de processo administrativo, para análise do cabimento da utilização do documento, com os pareceres dos servidores competentes, e por fim, pela autorização do Secretário da pasta, é utilizado o documento, sendo devidamente registrado no Cadastro Municipal o processo administrativo que possibilitou a alteração.

Sendo estas as formas de pesquisa, e obtenção de informações, bem como as formas de atualização do cadastro municipal de Capão da Canoa.

3 EXECUÇÃO FISCAL: VIA JUDICIAL CABÍVEL PARA COBRANÇA DE DÉBITOS DECORRENTES DO IMÓVEL

O presente capítulo tem por objeto a análise da via judicial cabível para a cobrança de débitos decorrentes do imóvel, mais precisamente, a cobrança de débitos de IPTU, sendo ela, a ação de execução fiscal.

A execução fiscal é a via judicial cabível para cobrança de dívidas ativas da Fazenda Pública, sendo eles de créditos tributários (o qual se enquadra o IPTU), bem como em relação a demais créditos estatais, originados na esfera estadual, federal ou municipal (MAZZA, 2022), que para fins da presente pesquisa, será dado maior enfoque para o crédito tributário, em específico a cobrança do IPTU.

Este procedimento judicial é regido pela Lei 6.830, de 22 de setembro de 1980, denominada Lei de Execuções Fiscais (LEF), contudo, dispõe o artigo de número 01 da referida lei “a execução judicial para cobrança da Dívida Ativa da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios e respectivas autarquias será regida por esta Lei e, subsidiariamente, pelo Código de Processo Civil.” (BRASIL, 1980, <http://www.planalto.gov.br>), assim, deve-se observar o Código de Processo Civil (CPC), nos casos em que haja falta parcial na LEF.

O objeto do processo de execução fiscal, propriamente dito, é a dívida ativa da Fazenda Pública (título executivo extrajudicial), sendo ela de natureza tributária, ou não, bem como demais créditos estatais, incluindo multas, por exemplo, decorrentes de danos ambientais (MAZZA, 2022).

Ademais, no processo de execução fiscal, figuram de forma geral duas partes, sendo elas o exequente (polo ativo), e executado (polo passivo), sendo que “são legitimados ativos para a execução fiscal: União, Estados, Distrito Federal, Municípios e respectivas autarquias e fundações públicas de direito público” (BODART, [2011 ou 2012], <https://brunobodart.jusbrasil.com.br>).

Com relação aos legitimados para figurar no polo passivo da execução fiscal, temos o que prevê o artigo de número 04 da Lei de Execuções Fiscais, sendo eles “I - o devedor; II - o fiador; III - o espólio; IV - a massa; V - o responsável, nos termos da lei, por dívidas, tributárias ou não, de pessoas físicas ou pessoas jurídicas de direito privado; e VI – os sucessores a qualquer título” (BRASIL, 1980, <http://www.planalto.gov.br>), e inclusive, dispõe o parágrafo 1º do referido artigo

§ 1º - Ressalvado o disposto no artigo 31, o síndico, o comissário, o liquidante, o inventariante e o administrador, nos casos de falência, concordata, liquidação, inventário, insolvência ou concurso de credores, se, antes de garantidos os créditos da Fazenda Pública, alienarem ou derem em garantia quaisquer dos bens administrados, respondem, solidariamente, pelo valor desses bens. (BRASIL, 1980, <http://www.planalto.gov.br>).

Portanto, sendo estes os legitimados para figurar em seus respectivos polos em um processo de execução fiscal.

A execução fiscal, além de ter objeto definido sendo ele a dívida ativa, ou seja, havendo a necessidade de um título executivo (o qual será explicado em seu devido momento), bem como sendo identificados os sujeitos ativos e passivos, também necessita para sua inicialização de uma petição inicial, como qualquer outro processo visando a tutela jurisdicional.

A petição inicial deve obedecer os moldes do artigo de número 06 da Lei de Execuções Fiscais, a qual menciona que devem constar nela “I - o Juiz a quem é dirigida; II - o pedido; e III - o requerimento para a citação” (BRASIL, 1980, <http://www.planalto.gov.br>), ocorre que como previsto no artigo mencionado, em seu parágrafo 2º, há a possibilidade da petição inicial e da Certidão de Dívida Ativa (CDA), constituir um único documento, e ainda que não constituam o mesmo documento, deverá a petição inicial ser instruída juntamente com a CDA, contendo o valor da dívida que consta na certidão e os encargos legais.

Dito isto, havendo os documentos que instruem uma ação executiva fiscal, tem se a necessidade de verificação da competência pelo seu julgamento, a qual está regulamentada no artigo 781 CPC, sendo ele observado de forma subsidiária, porque não está prevista a competência na LEF, sendo os seguintes

I - a execução poderá ser proposta no foro de domicílio do executado, de eleição constante do título ou, ainda, de situação dos bens a ela sujeitos; II - tendo mais de um domicílio, o executado poderá ser demandado no foro de qualquer deles; III - sendo incerto ou desconhecido o domicílio do executado, a execução poderá ser proposta no lugar onde for encontrado ou no foro de domicílio do exequente; IV - havendo mais de um devedor, com diferentes domicílios, a execução será proposta no foro de qualquer deles, à escolha do exequente; V - a execução poderá ser proposta no foro do lugar em que se praticou o ato ou em que ocorreu o fato que deu origem ao título, mesmo que nele não mais resida o executado. (BRASIL, 2015, <http://www.planalto.gov.br>).

Sendo assim, é de notório saber que o Município de Capão da Canoa distribuiu as respectivas ações de execução fiscal com embase artigo 781, inciso V, portanto, ajuizando ações nesta Comarca (Capão da Canoa), no lugar do fato gerador.

Nesta senda, após a distribuição da ação, se iniciara o trâmite processual, com a citação do executado para pagar a dívida no prazo de 05 dias, conforme disposto no artigo de número 08 da LEF, e não sendo realizado o pagamento, se seguiram os demais atos expropriatórios (que serão abordados em momento oportuno), com observação de forma subsidiária do rito da execução de título extrajudicial previsto no artigo de número 784 do CPC.

Em sede de execução fiscal (visto a sua natureza executiva) não há um processo de conhecimento, tão somente é realizada a citação do executado, o qual ao não realizar o pagamento no prazo previsto, dá início a conhecida “fase de penhora”, onde observados os preceitos legais, serão realizadas buscas de bens para satisfação do crédito exequendo, no rito da execução de Dívida Ativa, previstos nos artigos da LEF, e subsidiariamente do CPC.

Ocorre que, iniciada a execução, visto não ser um processo de conhecimento, é cabível algumas formas de defesa, sendo mais comumente utilizadas a exceção de pré-executividade e os embargos à execução fiscal.

Primeiramente com relação à exceção de pré-executividade, ela não é prevista no ordenamento jurídico de forma expressa, contudo, vemos que ela está de forma implícita nas previsões do artigo de número 525 e 803 (COMO FICOU A EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE NO NOVO CPC, 2018, <https://blog.sajadv.com.br>), onde há a menção acerca da impugnação em caso de falta de pagamento voluntário, a qual deverá ser feita no prazo de 15 dias a contar do transcurso do prazo para pagamento, nos termos do caput do artigo de número 525.

A exceção de pré-executividade, ainda não é prevista expressamente na legislação, entretanto, com o advento do Código de Processo Civil de 2015, onde as possibilidades para impugnação nos próprios autos tenha sido prevista, houve de forma implícita a listagem das possibilidades cabíveis para sua utilização (COMO FICOU A EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE NO NOVO CPC, 2018, <https://blog.sajadv.com.br>), sendo algumas das possibilidades do artigo de número 525 do CPC “I - falta ou nulidade da citação se, na fase de conhecimento, o processo correu à revelia; II - ilegitimidade de parte; III - inexecutibilidade do título ou inexigibilidade da obrigação” (BRASIL, 2015, <http://www.planalto.gov.br>).

Todavia, ainda que haja uma precisão implícita na forma de impugnação nos próprios autos, sua existência tem maior fundamentação na doutrina e jurisprudência, sendo preferencialmente utilizada por não haver a necessidade do oferecimento de garantia ao juízo, diferente dos embargos à execução, que em regra, é necessário.

Nesse sentido, segue o entendimento do STJ, com relação à exceção de pré-executividade

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Regimental no Recurso Especial. Tributário. Exceção de pré-executividade. Análise da invalidade da cda e ilegitimidade passiva. Necessidade de dilação probatória. Aplicação do entendimento do resp "repetitivo" N. 1.110.925/SP. 1. Quanto à matéria de defesa trazida pelo executado em exceção de pré-executividade a Corte local concluiu que a questão demanda dilação probatória que só poderá ser dirimida em sede de embargos à execução. 2. A exceção de pré-executividade é cabível quando atendidos simultaneamente dois requisitos, um de ordem material e outro de ordem formal, ou seja: (i) a matéria a ser analisada deve ser suscetível de conhecimento de ofício pelo juiz; e (ii) é indispensável que a decisão possa ser tomada sem necessidade de dilação probatória."(REsp 1.110.925/SP, julgado sob o rito do art. 543-C, do CPC, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, DJe de 04.05.09). 3. Agravo regimental não provido. (STJ - AgRg no REsp: 1292916 RJ 1.059.102, Relator: Ministro Benedito Gonçalves, Data de Julgamento: 04/10/2012, T1 - Primeira Turma, Data de Publicação: DJe 10/10/2012).

Portanto, uma das características da exceção de pré-executividade é de que não é admitida quando necessária dilação probatória, sendo ela apreciada quando se tratar de matérias conhecidas de ofício, ou seja, em caso de necessidade de dilação probatória, o meio cabível é a defesa por meio de embargos à execução, este sendo expressamente previsto nos artigos de números 914 a 920 do CPC.

Os embargos à execução são opostos por meio de uma "ação autônoma", visto que não são interpostos nos autos da execução, e sim apensados ao processo originário, é o que prevê o artigo de número 914, parágrafo 1º do Código de Processo Civil "os embargos à execução serão distribuídos por dependência, autuados em apartado e instruídos com cópias das peças processuais relevantes, que poderão ser declaradas autênticas pelo próprio advogado, sob sua responsabilidade pessoal" (BRASIL, 2015, <http://www.planalto.gov.br>).

O prazo para interposição dos embargos à execução fiscal, é previsto no artigo de número 16 e seus inciso, da LEF "o executado oferecerá embargos, no prazo de 30 (trinta) dias, contados: I - do depósito; II - da juntada da prova da fiança bancária ou do seguro garantia; III - da intimação da penhora" (BRASIL, 2015,

<http://www.planalto.gov.br>), ou seja, aqui já se verifica a existência de uma diferenciação com relação ao prazo para interposição, visto que os embargos previstos no artigo de número 915 do CPC, é de 15 dias, a contar de situações distintas, inclusive.

Além desta diferença com relação ao prazo para interposição, é previsto que os embargos à execução pelo rito do 914 do CPC, não necessitam da garantia do juízo, ou seja, depósito ou caução, entretanto, em sede de execução fiscal, há uma especificidade disposta no 16 da LEF, que em seu parágrafo 1º dispõe “não são admissíveis embargos do executado antes de garantida a execução.” (BRASIL, 2015, <http://www.planalto.gov.br>).

Todavia, quando submetido o tema acerca da necessidade da garantia do juízo para admissão dos embargos à execução fiscal, houve a seguinte decisão pelo STJ

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. Processual civil e tributário. Execução fiscal. Hipossuficiência. Garantia do juízo. Inexistência. Embargos do devedor. Recebimento. Construção de bens. Diligências contínuas. determinação. 1. Por força do art. 16, § 1º, da Lei n. 6.830/80, é necessária a garantia da execução para a oposição de embargos à execução fiscal (v.g.: Primeira Seção, REsp 1.272.827/PE, repetitivo). 2. Em observância à ampla defesa e à garantia de acesso ao Poder Judiciário, tem-se mitigado a obrigatoriedade de garantia integral do crédito executado quando a parte executada, comprovadamente, for hipossuficiente (v.g.: Primeira Seção, REsp 1.127.815/SP, repetitivo) 3. Hipótese em que o Tribunal Regional Federal, após ponderar sobre o estado de hipossuficiência da parte executada, admitiu os embargos à execução fiscal sem qualquer garantia. 4. Para essa decisão se revelar adequada, mostra-se necessária a contínua investigação pela parte exequente a respeito da existência de bens ou direitos penhoráveis, sem prejuízo do recebimento dos embargos à execução fiscal, mesmo que insuficientes à garantia integral do débito e com observância das limitações legais. 5. Recurso especial parcialmente provido. (STJ - REsp: 1681111 RS 2017/0151119-0, Relator: Ministro Gurgel De Faria, Data de Julgamento: 07/05/2019, T1 - Primeira Turma, Data de Publicação: DJe 24/05/2019).

Portanto, com relação a necessidade da garantia do juízo para oposição de embargos, caso seja comprovada a inexistência de patrimônio para garantia do juízo, é admissível seu manejo, visando a garantia do contraditório e ampla defesa, contudo, em regra, é necessária a garantia do juízo.

Em suma, estas são as características da ação judicial cabível para cobrança de débitos relativos a IPTU, entre outros, bem como os meios mais comumente utilizados para apresentação de defesa, havendo inclusive outros, a título de exemplo, há a ação anulatória, prevista no artigo de número 486 do CPC, sendo que explica Cordeiro (2020, <https://jus.com.br>) “tal medida tem como finalidade o saneamento da incerteza

pela existência ou não de uma relação jurídica fiscal, para que o juízo decida se haverá isenção ou não”, entre outras formas de defesa em sede de execução fiscal.

Ainda, concernente a ação de execução fiscal, há as causas de suspensão da exigibilidade da cobrança do crédito tributário, bem como as causas de extinção destes, sendo que de forma reflexiva as causas de suspensão e de extinção da execução fiscal, visto que a ação judicial deve ter um objeto exigível, ou que exista, para que se possa ter prosseguimento a ação, e sendo o crédito tributário o objeto, os efeitos sobre ele, afetam a execução fiscal.

Nesta via, estão previstas as causas de suspensão do crédito tributário no artigo de número 151 e seus incisos do CTN, sendo um deles a título de exemplo, o que consta em seu inciso VI, qual seja, o parcelamento do crédito, sendo algumas das previsões do mencionado artigo causas de suspensão do processo de execução fiscal.

Nesta senda, entende atualmente o STJ, com relação aos efeitos concernentes a situação do crédito tributário (suspensão/extinto), que acabam por refletir também sobre a execução fiscal

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial. Tributário. Execução fiscal. Parcelamento do débito. Causa de suspensão do crédito tributário que não dá motivo à extinção da execução, quando superveniente ao seu ajuizamento. Acórdão recorrido que, mediante análise fático-probatória, verifica que o parcelamento do débito se deu após a propositura do feito executivo. Pretensão recursal que encontra óbice na súmula 7 do STJ. 1. Trata-se de agravo regimental interposto contra decisão que entendeu não ser possível a extinção da execução fiscal quando o parcelamento do débito ocorreu depois de seu ajuizamento. 2. No caso dos autos, o Tribunal de origem consignou que o parcelamento foi posterior ao ajuizamento da execução fiscal. 3. Qualquer conclusão em sentido contrário ao do acórdão recorrido demandaria reexame de fatos e provas, o que não se admite em recurso especial, conforme entendimento jurisprudencial contido na Súmula 7 do STJ. 4. Agravo regimental não provido. (STJ - AgRg no AREsp: 217070 PR 2012/0170174-4, Relator: Ministro Benedito Gonçalves, Data de Julgamento: 28/05/2013, T1 - Primeira Turma, Data de Publicação: DJe 04/06/2013).

Outrossim, com relação as causas extintivas do crédito tributário, há a previsão do artigo de número 156 e seus incisos, igualmente do CTN, sendo uma das causas de extinção do crédito tributário, bem como da execução fiscal, o constante no inciso I, o pagamento do crédito.

Sendo estas as características da via judicial cabível para cobrança dos créditos tributários, em específico, da ação de cobrança de débitos de IPTU, alguns dos meios

de defesa da execução fiscal, bem como algumas de suas causas de suspensão e extinção.

3.1 Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), e Taxa de Coleta de Lixo (TCL)

O IPTU é um dos tributos mais comuns cobrados, e “sem a arrecadação do imposto, a verba das prefeituras dependeria exclusivamente de repasses dos Governos Estaduais e Federais” (NAGASHIMA,2020,<https://emprestimosim.com.br>), portanto, sabe-se que este imposto é uma das bases de arrecadação Municipal, incluindo o Município Capão da Canoa.

O IPTU é um tributo, da espécie de imposto, previsto no artigo de número 156 da CRFB, bem como, nos artigos de números 32 a 34 do Código Tributário Nacional (CTN), tendo a definição de imposto no artigo de número 16 do CTN, sendo que “imposto é o tributo cuja obrigação tem por fato gerador uma situação independente de qualquer atividade estatal específica, relativa ao contribuinte.” (BRASIL, 1966, <http://www.planalto.gov.br>), portanto, é gerado por uma ação do contribuinte previamente prevista em lei, que autoriza a cobrança respectiva.

Nesse sentido, temos que para sua cobrança não é necessária uma prestação estatal, tão somente é necessária, a posse de bem imóvel em zona urbana ou, urbanizável (neste caso, devendo estar previsto em Lei Municipal), o que está previsto nos artigos de número 32 a 34 do CTN como já referido, devendo existir no mínimo 02 (dois) dos melhoramentos previstos nos incisos do artigo 32, quais sejam

[...]

§ 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.

§ 2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior. (BRASIL, 1966, <http://www.planalto.gov.br>).

Por conseguinte, temos que o IPTU, como os demais impostos, tem função fiscal, ou seja, arrecadatória, os quais tem por finalidade o angariamento de recursos

para que o Estado possa custear as despesas geradas, sendo realizado o seu lançamento de ofício pelo Fisco, o qual faz uso das informações fornecidas pelo contribuinte em seu cadastro, para o envio do respectivo carnê para pagamento do IPTU, sendo seu singelo envio para o endereço informado, o suficiente para configuração do lançamento (MAZZA, 2022).

Outrossim, o valor do IPTU é calculado sobre o valor de venda do imóvel, consoante artigo 33 do CTN, “a base do cálculo do imposto é o valor venal do imóvel” (BRASIL, 1966, www.planalto.gov.br), e o responsável pelo seu pagamento, como preceitua o artigo de número 34 do mesmo diploma legal, “[...] é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título. (BRASIL, 1966, www.planalto.gov.br).

Além disto, urge destacar, que com relação ao responsável pelo pagamento, há casos em que é possível a existência tanto de um proprietário registral (este sendo o nu proprietário), como também de um, ou mais usufrutuários, ou seja, por exemplo, em caso de uma doação de imóvel, sendo o doador, ou doadores vivos, os quais por alguma razão realizaram a doação, mas resguardaram seus direitos sobre o imóvel a título de usufruto, portanto, sendo possível usufruir do imóvel por período vitalício, ou não, podendo haver a extinção pelo falecimento do usufrutuário; mediante renúncia deste do usufruto e etc., passando a propriedade integral para o nu proprietário registrado (RIZATTO, 2017, <https://jus.com.br>).

Assim, uma especificidade com relação ao responsável pelo pagamento do IPTU, quando se tratar de propriedade que tenha tanto proprietário registral (sendo ele, o nu proprietário), como também um, ou mais usufrutuários, o que ocorre de forma mais comum, nos casos de doação de imóvel, utilizado de forma geral para o planejamento sucessório (DUARTE, [2017 ou 2018], <https://feliipesd.jusbrasil.com.br>), foi necessária uma deliberação para o reconhecimento do responsável pelo pagamento do IPTU nestes casos, sendo a decisão do STJ no seguinte sentido

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. Tributário. Imposto Predial e Territorial Urbano. Usufruto. Legitimidade passiva do usufrutuário. Precedente deste sodalício. Segundo lição do saudoso mestre Pontes de Miranda, "o direito de usufruto compreende o usar e fruir, ainda que não exerça, e a pretensão a que outrem, inclusive o dono, se o há, do bem, ou do patrimônio, se abstenha de intromissão tal que fira o uso e a fruição exclusivos. É direito, erga omnes, de exclusividade do usar e do fruir". O renomado jurista perlustra, ainda, acerca do dever do usufrutuário de suportar certos encargos, que "os encargos públicos ordinários são os impostos e taxas, que supõem uso e fruto da propriedade, como o imposto

territorial e o predial ".Na mesma linha de raciocínio, este Superior Tribunal de Justiça, ao apreciar a matéria, assentou que, "em tese, o sujeito passivo do IPTU é o proprietário e não o possuidor, a qualquer título (...) Ocorre que, em certas circunstâncias, a posse tem configuração jurídica de título próprio, de investidura do seu titular como se proprietário fosse. É o caso do usufrutuário que, como todos sabemos, tem a obrigação de proteger a coisa como se detivesse o domínio" (REsp 203.098/SP, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, DJ 8.3.2000).Dessarte, nas hipóteses de usufruto de imóvel, não há falar em solidariedade passiva do proprietário e do usufrutuário no tocante ao imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana quando apenas o usufrutuário é quem detém o direito de usar e fruir exclusivamente do bem. Recurso especial improvido. (STJ - REsp: 691714 SC 2004/0133629-0, Relator: Ministro Franciulli Netto, Data de Julgamento: 22/03/2005, T2 - Segunda Turma, Data de Publicação: DJ 27/06/2005 p. 336).

Portanto, se verifica que, além do previsto no artigo de número 34 do CTN, conforme já mencionado, é necessário ater-se a especificidade do responsável pelo pagamento do IPTU nos casos em que haja usufrutuário, visto ser ele o responsável pelo pagamento, e não o nu proprietário.

Com relação a forma de cálculo do valor do IPTU, pode haver uma variação de Município para Município, tendo em vista que cabe a eles a fixação das alíquotas que "são valores percentuais que incidem sobre a base de cálculo quando é praticado o fato gerador, resultando no aspecto quantitativo do imposto, no caso do IPTU as alíquotas são fixadas por lei de cada município sobre a qual será calculado o valor" (SANTOS, 2017, <https://www.direitonet.com.br>), razão pela qual podem existir lugares cujo o valor do IPTU seja maior do que em outros.

Nesta senda, temos a já mencionada Lei Municipal Complementar de número 002/2003, a qual em seu artigo de número 05 dispõe acerca da base de cálculo e alíquotas, a qual em seu parágrafo 1º refere acerca do cálculo do imposto predial, ou seja, é referente a propriedade construída, que define que a porcentagem da alíquota pode ser fixada em até 1% (por cento), a qual será diferenciada e progressiva, a depender do valor de venda do imóvel, definindo faixas de valores, e suas respectivas porcentagens, conforme segue tabela que consta na própria lei. A faixa de valores e de porcentagens prevista no parágrafo 1º do artigo 05 da referida Lei Complementar (002/2003), segue a seguinte divisão: até R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a alíquota será de 0,5% (por cento), de 50.000,01 (cinquenta mil reais e um centavo) a 100.000,00 (cem mil reais), será de 0,75% (por cento), e acima de 100.000,00 (cem mil reais), será fixada alíquota de 1% (por cento).

Ainda em relação ao artigo de número 05 (Lei Complementar 002/2003), seu inciso I, dispõe o seguinte

o imposto predial será determinado pela somatória dos resultados obtidos com a incidência de cada alíquota da tabela prevista no § 1º, deste artigo, sobre a fração de valor venal correspondente, obtido pela soma do valor do terreno acrescido do valor das edificações, descontada a depreciação. (CAPÃO DA CANOA, 2003, <https://cespro.com.br>).

Considerando ainda a porcentagem da alíquota relacionada ao imposto territorial, a qual é disposta no artigo 05 já mencionado, contudo, expresso no parágrafo 2º, sendo ela, segundo disposição legal, fixada em 03% (por cento), somando-se o cálculo da alíquota relativa ao imposto predial, e ao imposto territorial sobre o valor do imóvel, tem-se o valor, como já explicativo em si, o valor do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Outrossim, relativo à Taxa de Coleta de Lixo, tem-se a sua instituição concedida pela Lei Complementar Municipal de número 039, de 01 de outubro de 2013, que em síntese as previsões contidas na referida lei, tem como fato gerador a utilização de coleta e transporte de resíduo sólido de zona urbana, tanto de área residencial, quanto comercial, quer seja prestada ou tão somente posta a disposição do contribuinte.

Por conseguinte, é considerado contribuinte da TCL o mesmo contribuinte do IPTU, sendo a sua arrecadação anual, e processada juntamente com os vencimentos do IPTU. Considera-se beneficiado com o serviço de TCL, para fins de cobrança

quaisquer imóveis edificados, inscritos no Cadastro Imobiliário do Município de modo individualizado, tais como, prédios ou edificações de qualquer tipo, que constituam unidade autônoma residencial, comercial, industrial, de prestação de serviço ou de qualquer natureza e destinação. (CAPÃO DA CANOA, 2013, <https://cespro.com.br>).

A TCL será calculada com base no Padrão Tributário Municipal (PTM), o qual é atualizado mensalmente, sendo que para que seja possível saber o valor a ser pago, há uma tabela anexa a Lei Complementar 039/2013, na qual há previsão de metragens de área e seus coeficientes, tanto residenciais, quanto não residencial, e a título de exemplo, a um imóvel residencial de até 50 metros quadrados, o coeficiente é 0,85. Sendo que o PTM do mês de setembro de 2022 foi fixado pelo Decreto de número 469/2022 do Município de Capão da Canoa, no valor de R\$ 164,33 (cento e sessenta e quatro reais e trinta e três centavos).

Sendo estes o Imposto e Taxa, mais cobrados por meio da ação de execução fiscal no Município de Capão da Canoa.

3.2 Certidão de Dívida Ativa (CDA)

Como já anteriormente mencionada, a Certidão de Dívida Ativa tem natureza de título executivo extrajudicial, nos moldes do artigo de número 781 do CPC, sendo ela o objeto da execução fiscal, que é a ação judicial cabível para a cobrança de dívidas que não foram pagas, sendo elas relativas aos Estados, União, Municípios e do Distrito Federal (COSTA, 2022).

Todavia, para que a CDA possa ser gerada, é necessária a existência de um débito originado de uma obrigação tributária, legalmente prevista, o qual não foi pago, contudo, ele ainda não constitui um crédito, havendo uma distinção entre eles, sendo que o débito é uma obrigação a ser cumprida por parte do sujeito, ou seja, realizar o seu pagamento, e o crédito sendo aquilo que o fisco pode exigir (COSTA 2022), tanto na via extrajudicial, quanto na via judicial, sendo está última a que será abordada.

Havendo a existência de um débito, para que possa ser exigido, segundo Costa (2022, p. 438) “na dicção do Código, o lançamento constitui o crédito tributário, isto é, torna--o exigível e, portanto, passível de cobrança”, neste sentido, está disposto nos artigos de número 142 a 146 do CTN, as previsões concernentes a constituição do crédito.

Tendo em vista a especificidade com relação ao IPTU, devemos observar o artigo de número 142 do CTN, que prevê ser privativa da autoridade administrativa competente a constituição do crédito tributário mediante o lançamento, devendo ser observado o procedimento administrativo, onde deve “verificar a ocorrência do fato gerador da obrigação correspondente, determinar a matéria tributável, calcular o montante do tributo devido, identificar o sujeito passivo” (BRASIL, 1966, <http://www.planalto.gov.br>).

Ainda, com relação a constituição do crédito tributário (este relativo ao IPTU), conforme Harada (2016, <https://haradaadvogados.com.br>)

[...] o lançamento do IPTU rege-se pela modalidade de lançamento direito ou de ofício, de sorte que, uma vez notificado o contribuinte do ato do lançamento tem-se por definitivamente constituído o crédito tributário [...].

Por isto, visto que o IPTU tem um fato gerador periódico, é o entendimento pacificado do STJ

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo em Recurso Especial. Decisão. Cuida-se de Agravo em Recurso Especial interposto com fulcro na alínea "a" do permissivo constitucional em face de acórdão assim ementado: Agravo. Direito Tributário. Execução Fiscal. IPTU. Prescrição. Ocorrência. 1. Possibilidade de se negar seguimento a recurso que se mostra em confronto com jurisprudência dominante neste Tribunal, nos termos do art. 557, caput, do Código de Processo Civil. Ratificação da decisão pelo Colegiado. 2. O IPTU tem fato gerador periódico, que se renova a cada ano, sendo devido apenas após a sua constituição definitiva, que se dá no primeiro dia do ano relativo à sua exigibilidade. Precedentes da Câmara. [...] Agravo Desprovido. Unânime. (STJ - AREsp: 44530 RS 2011/0129170-7, Relator: Ministro Castro Meira, Data de Publicação: DJ 29/09/2011).

Ocorrendo desta forma, de forma específica, a constituição do crédito tributário relativo ao IPTU, possibilitando-se desta forma, a sua inscrição em dívida ativa.

Tendo sido constituído o crédito tributário, e sendo ele devidamente inscrito em dívida ativa, é possível que seja gerada a certidão de dívida ativa, a qual no Município de Capão da Canoa, é gerada pelo sistema conveniado ao ente municipal, denominado Sistema Betha Tributos, o qual realiza a emissão de forma automática do título, que em mesmo momento, gera de mesma forma uma petição inicial, a qual será vinculada a CDA emitida.

Sendo ambas, petição inicial e CDA emitidas, por meio de processo administrativo (neste caso, por meio de memorando, que tramita de forma interna) são averiguadas, e caso estejam de acordo com a legislação, são assinadas eletronicamente, com fundamento nos artigos 02, parágrafo 7º da LEF, e artigo 25 da Lei 10.522, de 19 de julho de 2002, dispondo este último

[...] a Certidão de Dívida Ativa dele extraída e a petição inicial em processo de execução fiscal poderão ser subscritos manualmente, ou por chancela mecânica ou eletrônica, observadas as disposições legais (BRASIL, 2002, <http://www.planalto.gov.br>).

Para que a CDA esteja em consonância com a legislação específica, deve-se observar os dados que devem conter nela, sendo eles os previstos no artigo de número 202 do CTN, o qual expõe em seus incisos os requisitos necessários para a formação deste título executivo extrajudicial.

Conforme prevê o artigo de número 202 do CTN, em seu inciso primeiro, é necessária a indicação do nome do devedor, e caso haja, o nome do corresponsável,

bem como o endereço de seu domicílio ou residência. Sabe-se que domicílio e residência não sinônimos, visto que, o domicílio, conforme explica Nascimento ([2015 ou 2016], <https://chn.jusbrasil.com.br>) “é o local onde a pessoa responde por suas obrigações, ou o local onde assenta a sede principal de sua residência e de seus negócios”, ou seja, aquele que se adequa a definição do artigo de número 70 do CC, sendo a sua residência de forma definitiva.

Entretanto, com relação a residência, não há um conceito de habitação definitiva, para os atos jurídicos, tão somente “trata-se do local onde a pessoa se estabelece de maneira permanente ou habitual, ou seja, pressupõe-se que ela habita naquele lugar” (NASCIMENTO, [2015 ou 2016], <https://chn.jusbrasil.com.br>), sendo esta a diferença entre ambos, domicílio e residência, a qual deverá constar no título (CDA).

Ademais, está previsto no inciso II, do artigo de número 202 do CTN, que na CDA, deve constar de igual forma o valor devido do crédito tributário a ser exigido, bem como deve conter a forma do cálculo dos juros de mora acrescidos, já seu inciso III, dispõe que a natureza e natureza do crédito tem que estar disposto na CDA, inclusive, com a legislação que prevê sua fundamentação, como por exemplo, se a dívida se trata de IPTU, isto deve estar explícito no título, além de conter a legislação que versa sobre este imposto, igualmente se fosse com relação a Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza (ISSQN) e previsão deste último e etc.

Ainda, é previsto no inciso IV do artigo 202 do CTN que deve conter a data da inscrição em dívida ativa, e com relação a previsão do inciso V, ele não se aplica ao IPTU, visto que para sua constituição como já mencionado, só é necessário o envio do carnê para o contribuinte, momento no qual é constituído o crédito tributário.

Neste tempo, é necessária a observância do artigo 203 do CTN, que prevê que caso haja omissão dos requisitos supramencionados, é causa de nulidade tanto da inscrição, quanto do processo de cobrança, contudo, em caso de omissão é possível sanar ela, sendo a limitação temporal para a realização disto, até a decisão de primeira instância, mediante a substituição do título nulo, por título que cumpra os requisitos.

Todavia, com relação a um possível erro quanto o devedor constante no título, não é possível a sua substituição, segundo a Súmula 392 do Superior Tribunal de Justiça (STJ)

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 (BRASIL, 2013, <https://www.stj.jus.br>).

Desta forma, ainda que de forma limitada, é possível corrigir o erro material da CDA, porém, ainda que não seja possível a modificação do sujeito passivo da execução, tem se entendido que é possível a realização do redirecionamento da responsabilidade da CDA em alguns casos pontuais, tendo em vista que os débitos do imóvel são próprios dele, sendo eles de natureza *propter rem*.

Dito isto, temos a possibilidade de redirecionamento da CDA sem a sua substituição para a sucessão, caso o falecimento tenha ocorrido durante o processo executivo, tendo em vista o artigo de número 1.997 do CC “a herança responde pelo pagamento das dívidas do falecido; mas, feita a partilha, só respondem os herdeiros, cada qual em proporção da parte que na herança lhe coube (BRASIL, 2002, <http://www.planalto.gov.br>), portanto cabível seu redirecionamento, entretanto, caso o falecimento tenha ocorrido anteriormente ao ajuizamento da ação executiva, segue o entendimento do STJ

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. Processual Civil e Tributário. Razões deficientes. Execução fiscal. Citação. Inocorrência. Redirecionamento em desfavor de espólio. Impossibilidade. [...] 2. A conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência do STJ de que o redirecionamento da execução fiscal em desfavor do espólio só é admitido se o óbito do devedor original ocorrer depois de realizada a citação, enseja a aplicação do óbice de conhecimento estampado na Súmula 83 do STJ. 3. Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt no REsp: 1945451 RJ 2021/0194641-8, Relator: Ministro Gurgel De Faria, Data de Julgamento: 14/03/2022, T1 - Primeira Turma, Data de Publicação: DJe 22/03/2022).

Além disto, conforme menção já realizada, em face da natureza do IPTU, o qual segue o imóvel, com relação ao responsável pelo seu pagamento ensina Candido (2020, <https://www.marianagoncalves.com.br>) “[...]na qualidade de contribuinte, o proprietário, assim entendido como aquele que detenha a titularidade do bem (imóvel e urbano), conforme faz prova o registro do título no Registro de Imóveis [...]”, neste sentido, é cabível o redirecionamento da CDA, sem a necessidade de sua substituição, para o atual proprietário do imóvel.

Porém, há uma exceção com relação ao redirecionamento da ação executiva para o atual proprietário do imóvel, sendo ela relativa a imóveis adquiridos por meio de leilão judicial, ou seja, por meio de arrematação, visto que há a seguinte previsão

no artigo de número 130, parágrafo único, do CTN, nesta seção é tratado acerca da responsabilidade dos sucessores, e nos casos em que o fato gerador é a propriedade, domínio ou posse de imóvel, sub-rogam-se na pessoa do adquirente, contudo, quando se tratam de arrematação, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço de venda.

Ocorre que, para que haja um leilão judicial é necessário que seja expedido edital de leilão, nos termos do artigo de número 886 do CC, em que seus incisos dispõe acerca das informações que o edital de leilão deverá conter, como descrição do bem penhorado, valor avaliado, preço mínimo para arrematação etc., contudo, o que é necessário para a compreensão acerca da responsabilização pelas dívidas do imóvel está contido em seu inciso VI, sendo ela a “menção da existência de ônus, recurso ou processo pendente sobre os bens a serem leiloados” (BRASIL, 2002, <http://www.planalto.gov.br>), ou seja, é necessária a informação dos ônus existentes relacionados ao imóvel de forma antecedente ao leilão.

Por conseguinte, caso haja a informação acerca da existência de ônus relativos ao bem penhorado, estes ônus podem vir a serem cobrados do adquirente, visto que foi arrematado com a ciência dos ônus com antecedência, desta forma, ainda que adquirido o imóvel por meio de arrematação (leilão judicial) é possível a cobrança de débitos anteriores a ela (arrematação), caso previamente expressa no edital de leilão, entretanto, não havendo menção a ônus, é o entendimento do STJ acerca do tema

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Agravo em Recurso Especial. Tributário. Enunciado Administrativo n. 3/STJ. IPTU. Imóvel arrematado em Hasta Pública. Débitos Tributários. Previsão expressa em edital. Afastamento do art. 130, parágrafo único do CTN. Agravo Interno não provido. 1. É firme o entendimento do Superior Tribunal de Justiça de que, "havendo expressa menção no edital de hasta pública nesse sentido, a responsabilidade pelo adimplemento dos débitos tributários que recaiam sobre o bem imóvel é do arrematante" [...] 2. Agravo interno não provido. (STJ - AgInt nos EDcl no AREsp: 1615909 SP 2019/0334275-4, Relator: Ministro Mauro Campbell Marques, Data de Julgamento: 16/11/2020, T2 - Segunda Turma, Data de Publicação: DJe 24/11/2020).

Além disto, em casos em que não é por alguma razão realizada a sub-rogação das dívidas do bem penhora, sendo especificamente para fins de estudo, com relação a bem imóvel, não sendo de mesma forma informada a existência de ônus sobre o bem penhorado, ainda que não seja cabível o redirecionamento da cobrança da dívida ativa para o adquirente, em razão da previsão do artigo número 130 do CTN, é possível a continuidade da cobrança em face do proprietário anterior,

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Processual Civil e Tributário. Execução fiscal. IPTU sobre imóvel arrematado em hasta pública. Exceção de pré-executividade. Ilegitimidade passiva. Débitos tributários. Sub-rogação que ocorre sobre o preço. Parágrafo único, do art. 130, do CTN. Impossibilidade de imputar-se ao arrematante encargo ou responsabilidade tributária. Obrigação tributária pendente, que persiste perante o fisco, do anterior Proprietário. 1. O crédito fiscal perquirido pelo fisco deve ser abatido do pagamento, quando do leilão, por isso que, finda a arrematação, não se pode imputar ao adquirente qualquer encargo ou responsabilidade tributária. [...] 2. Os débitos tributários pendentes sobre o imóvel arrematado, na dicção do art. 130, parágrafo único, do CTN, fazem persistir a obrigação do executado perante o Fisco, posto impossível a transferência do encargo para o arrematante, ante a inexistência de vínculo jurídico com os fatos jurídicos tributários específicos, ou com o sujeito tributário. [...] O executado, antigo proprietário, tem relação jurídico-tributária com o Fisco, e o arrematante tem relação jurídica com o Estado-juiz. 5. Assim, é que a arrematação em hasta pública tem o efeito de expurgar qualquer ônus obrigacional sobre o imóvel para o arrematante, transferindo-o livremente de qualquer encargo ou responsabilidade tributária. 6. Recurso especial desprovido. (STJ - REsp: 1059102 RS 2007/0172311-0, Relator: Ministro Luiz Fux, Data de Julgamento: 03/09/2009, T1 - Primeira Turma, Data de Publicação: --> DJe 07/10/2009).

Nesta senda, segundo o entendimento do TJ/RS, a regra do artigo de número 130 do CTN, aproveita tão somente ao adquirente do imóvel por meio de leilão judicial, sendo cabível a manutenção, ou o redirecionamento da ação executiva em face do proprietário do imóvel anterior a arrematação.

Portanto, sabe-se que constituído o crédito tributário, havendo este crédito inscrito em dívida ativa, observada a devida formalidade prevista em lei, e sendo preenchidos os requisitos constantes no artigo de número 202 do CTN, temos uma CDA emitida, e devidamente assinada por meio físico ou eletrônico. Ainda, caso haja a existência de erro material, sendo causa de nulidade da CDA, podem ser eles corrigidos, mediante a substituição da CDA, contudo, sendo possível até a prolação de decisão de 1º grau jurisdicional, sendo vedada em regra, a alteração do sujeito passivo que conste nela.

Além disto, foi explicada as formas possíveis de redirecionamento do título, por razões supervenientes ao ajuizamento da ação, podendo elas serem, como já mencionadas, o falecimento do sujeito passivo, sendo redirecionada a responsabilidade pelo pagamento da dívida, ou seja, a execução fiscal, em face dos sucessores, bem como nos casos em que o imóvel foi adquirido no decorrer do processo executivo, sendo abordada a especificidade dos casos de arrematação do imóvel em leilão judicial.

A CDA também tem de acordo com o artigo de número 03 da LEF, “a Dívida Ativa regularmente inscrita goza da presunção de certeza e liquidez”, e segundo o artigo de número 204 do CTN, ela tem efeito de prova pré-constituída, ainda que seja gerada de forma unilateral, sem a participação do devedor, e isto decorre do princípio da legalidade que é previsto no artigo de número 37 da CRFB, *in verbis*

a administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência [...]

Portanto, os atos administrativos são em regra regidos pela legislação de for prévia, e devem observância aos procedimentos específicos para que eles (atos) sejam válidos, sendo eles dentro dos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

Discorrendo acerca do princípio da legalidade, temos que sua base legal se encontra no artigo de número 05, inciso II da CRFB, o qual dispõe que ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer algo sem que seja por virtude de lei, o que expõe o contrário que rege a Administração Pública, porque esta, só poderá fazer algo caso haja lei que fundamente e preveja o ato, conceituando Maza (2022, p. 283)

Inerente ao Estado de Direito, o princípio da legalidade representa a subordinação da Administração Pública à vontade popular. O exercício da função administrativa não pode ser pautado pela vontade da Administração ou dos agentes públicos, mas deve obrigatoriamente respeitar a vontade da lei.

Tem-se também o previsto no artigo de número 37 da CRFB já anteriormente mencionado, sendo estes os fundamentos do princípio da legalidade dos atos administrativos, devendo haver menção ao artigo de número 84 da CRFB, visto que ele lista algumas prerrogativas específicas ao Presidente da República Federativa do Brasil, o qual pode influenciar direta ou indiretamente na Administração Pública, dentro das previstas proporções.

Aliás, no que tange ao princípio da impessoalidade, tem-se que deve os atos administrativos observarem a igualdade, visto que todos são iguais perante a lei (previsão do artigo de número 07 da CRFB), além disto, deve-se a observação da finalidade deles (atos administrativos), ou seja, seu propósito de existência, bem como a vedação de promoção pessoal com a utilização destes atos, devendo eles visarem

o interesse público, sem margem para fins discriminatórios ou a concessão de privilégio particular (MAZA, 2022, p. 299).

Outrossim, o princípio da moralidade, conforme explana (ALMEIDA, 2022, p. 79) “[...] exige uma atuação ética da Administração Pública. [...] o agente público deverá distinguir não só a legalidade da ilegalidade em sua atuação, [...] é importante ter bem consignada em sua consciência a diferença entre o honesto do desonesto”, ou seja, ainda que o princípio da moralidade não tenha necessariamente vínculo a conduta do servidor administrativo, e sim o ato praticado, sua conduta pode acabar por transformar um ato legal (previsto em lei), em um ato imoral, passível de anulação.

Ainda acerca dos princípios que fundamentam a presunção de certeza da CDA, há o princípio da publicidade, que decorre da necessidade de que os atos sejam conhecidos de forma externa, ou seja, sejam publicados e/ou divulgados, de forma que passem a serem conhecidos de forma coletiva, o que é essencial para a exigência de seu cumprimento pelos contribuintes (ALMEIDA, 2022, p.86), princípio este que também tem como fundamento o direito à informação, sendo que está disposto no artigo de número 05, inciso XXXIII da CRFB, nestes termos

todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, que serão prestadas no prazo da lei, sob pena de responsabilidade, ressalvadas aquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado; (BRASIL, 1988, <http://www.planalto.gov.br>).

Sendo este princípio de suma importância, para que o coletivo possa acompanhar de forma transparente os atos realizados na via administrativa, que tem sua maioria de vezes, influência de forma direta na forma com que a prestação de serviços públicos estais são prestados, bem como decisões importantes são tomadas, e por qual razão.

E por último, e igualmente importante, há que se observar o princípio da eficiência, que se correlaciona tanto com a estruturação da Administração Pública, quanto de seus agentes, neste sentido, temos o que ensina Almeida (2022, p. 90) “os agentes públicos deverão atuar, da melhor forma possível, na busca dos melhores resultados. Já a Administração deverá estruturar de forma racional sua organização, de modo a atingir os melhores resultados a um menor custo possível”, portanto, vemos que o respectivo princípio engloba algumas características dos

outros princípios, e ainda se aproxima do conceito da realização de uma boa administração, a qual se relaciona de forma quase indissociável a este princípio.

E em razão da obrigatoriedade de a administração pública ter de agir sob estes princípios, decorre a presunção de certeza com relação aos procedimentos que deram origem a CDA, além de dever constar na CDA todas as informações especificadas no artigo de número 202 do CTN, sejam eles o devedor, o fato gerador etc., além disto, temos a presunção de liquidez da CDA, que concerne a precisão relativa à quantia devida para a quitação da dívida ou, satisfação do crédito.

Neste sentido, tem-se que a liquidez retrata o valor do crédito, somada a sua forma de atualização, sendo que está disposto no artigo de número 786 do CPC, parágrafo único, “a necessidade de simples operações aritméticas para apurar o crédito exequendo não retira a liquidez da obrigação constante do título”, portanto, ainda que necessária a realização de cálculos para apuração do quantum devido, não é subtraída a liquidez do título executivo, sendo portanto, executável por meio do processo cabível.

E por todo o exposto, a CDA se torna um título executivo extrajudicial, o qual é suficiente por si só (efeito de prova pré-constituída), sendo que, em caso de vícios ou incorreção, é ônus do devedor alegar comprovadamente de forma inequívoca pela via cabível.

Por conseguinte, havendo a CDA, e confeccionada a petição inicial, tem-se que a ação cabível destinada a cobrança de créditos tributário, neste caso de forma específica, a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano, o qual tem como fato gerador a propriedade, ou a posse do imóvel a qualquer título, como já exposto, é a execução fiscal.

4 CONSEQUÊNCIAS JURÍDICO-TRIBUTÁRIAS: RESPONSABILIZAÇÃO PELAS DÍVIDAS DE IMÓVEL

Neste capítulo será abordada em específico as consequências jurídico-tributárias em face da falta de regularização fundiária, considerando a abordagem atual dos processos de execução fiscal promovidas pelo Município de Capão da Canoa, os quais em sua grande maioria se destinam a cobrança de débitos de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e Taxa de Coleta de Lixo (TCL).

Conforme já abordado nesta pesquisa, existem em síntese, duas formas de titularidade sobre o imóvel, sendo a posse e a propriedade em si, sendo a primeira a utilização do *animus domine* sobre o imóvel, no sentido de usufruir do bem, bem como, nesta última, a propriedade nos termos legais, ou seja, com a averbação de titularidade, ou seja, a propriedade do imóvel, em sua respectiva matrícula.

Há várias razões pela qual o imóvel pode estar em posse de um terceiro, que não conste na matrícula imobiliária, sendo uma das razões, a compra e venda do imóvel, sem a devida regularização nos termos do artigo de número 1.227 do Código Civil, ou seja, sem a realização da transferência da propriedade com a averbação na matrícula do imóvel, no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Contudo, há também os casos em que as dívidas relativas a IPTU e TCL não são pagas em Capão da Canoa, em face da invasão de imóveis por terceiro, ou seja, estando um terceiro em sua posse, o qual tão meramente constrói moradia em cima do terreno, ou ocupa uma construção pré-existente, cerca o terreno, e exerce ações como se seu proprietário fosse.

Ocorre que, nestas situações, como já exposto na presente pesquisa, há a possibilidade de aquisição deste imóvel “invadido”, por meio de ação específica, visto que passado o lapso da prescrição aquisitiva, e preenchidos os demais requisitos já explanados nesta, é possível o ingresso de ação de usucapião em face do proprietário registral, ação esta que se tem por basilar fundamento o artigo de número 05, inciso XXIII, da CRFB, o qual prevê a função social da propriedade.

Entretanto, ainda que cabível a ação específica para aquisição da propriedade do imóvel (direitos reais), há também a possibilidade de ajuizamento de ação para reintegração da posse do imóvel, considerando o disposto no artigo de número 1.228 do CC, “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha” (BRASIL,

2002, <http://www.planalto.gov.br>), sendo que está igualmente disposto no artigo de número 560 do CPC, “o possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado em caso de esbulho” (BRASIL, 2015, <http://www.planalto.gov.br>), assim, compete ao possuidor (aqui entende-se proprietário registral do imóvel), a realização da manutenção de sua propriedade.

Neste sentido, com fulcro no artigo de número 34 do CTN, o qual dispõe acerca da responsabilidade pelo pagamento do IPTU, nos casos de invasão, há que se observar os fatos, ou seja, a situação específica, sendo que, há decisões em que, ainda que o imóvel tenha sido invadido por terceiro, é cabível a cobrança em face do proprietário registral, segue decisão do STJ no seguinte caso:

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial. Processual Civil e tributário. IPTU. Execução fiscal. Exceção de pré-executividade. Legitimidade passiva do proprietário. Alegação de perda do domínio. Necessidade de dilação probatória. Do titular da propriedade no registro de imóveis. Descabimento. [...] 2. Esta Corte Superior, no julgamento dos Recursos Especiais Repetitivos n. 1.110.551/SP e n. 1.111.202/SP, de relatoria do Min. MAURO CAMPBELL MARQUES, consolidou a tese segundo a qual tanto o possuidor a qualquer título do imóvel quanto seu proprietário (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU, e cabe à legislação do município eleger o sujeito passivo do tributo, contemplando qualquer das situações previstas no CTN, podendo a autoridade administrativa optar por um ou por outro (desde que amparada na legislação), com vistas a facilitar o procedimento de arrecadação. 3. É também entendimento desta Corte Superior que se exonera o proprietário ao pagamento do IPTU quando não pode mais usufruir do domínio da coisa em razão de perda definitiva da propriedade. Precedentes. 4. Hipótese em que o Tribunal a quo consignou que o proprietário cujo nome consta no registro do imóvel continua contribuinte do imposto até a perda definitiva da propriedade, com a perda definitiva dos poderes inerentes ao domínio, o que encontra respaldo na jurisprudência do STJ e, para se chegar à conclusão diversa da alcançada pelo Tribunal bandeirante, se imporia um processo probatório necessário a se demonstrar a perda definitiva dos atributos da propriedade, o que foge ao escopo da exceção de pré-executividade e seria reservada à ação de conhecimento (embargos à execução fiscal). 5. Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt no AREsp: 1505995 SP 2019/0141546-1, Relator: Ministro Gurgel De Faria, Data de Julgamento: 08/02/2021, T1 - Primeira Turma, Data de Publicação: DJe 17/02/2021).

Portanto, conforme se depreende do caso fático o qual resultou nesta decisão, verifica-se que, além de permanecer como proprietário registral do imóvel, o que de forma geral seria o suficiente para o tornar legítimo para figurar em uma ação de execução fiscal, ainda que haja a invasão de sua propriedade, verifica-se que é necessária a perda definitiva dela, devendo ela ser comprovada, sendo o que fundamentou a decisão dos Douto Julgadores.

Entretanto, em regra, tem se consolidado no Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, o entendimento que, ainda que se trate do proprietário registral, aquele que figura no polo passivo da ação, em caso de invasão do imóvel, não pode ser ele responsabilizado pelas dívidas que dele (imóvel) decorrem, em face dele estar tolhido do uso e fruição livre do imóvel, nesta senda, segue o entendimento do STJ

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial. Processual Civil. Tributário. IPTU. Execução fiscal. Imóvel. Ocupação clandestina. Proprietário. Perda dos direitos inerentes à propriedade. Ilegitimidade passiva. Débito tributário. Lançamento. Ocupantes da área invadida. I - Na origem, trata-se de embargos à execução fiscal, ajuizada para cobrança de débitos de IPTU, sustentando sua ilegitimidade passiva. Na sentença, indeferiu-se a petição inicial por ausência de interesse processual. No Tribunal a quo, a sentença foi reformada para reconhecer a ilegitimidade passiva e extinguir a execução fiscal. Nesta Corte, conheceu-se do agravo para negar provimento ao recurso especial. II - A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que é inexigível a cobrança de tributos de proprietário que não detém a posse do imóvel, em decorrência da ocupação clandestina do bem por terceiros, porquanto ele se encontra despojado do domínio e, conseqüentemente, dos atributos inerentes à propriedade (reivindicar usar, gozar e dispor) do bem imóvel, o que desnatura a base material do fato gerador do IPTU/TCL. III - O Tribunal de origem consignou expressamente que, in casu, é necessário considerar que se trata de invasão consolidada, verificando-se a perda do exercício dos poderes inerentes à propriedade há muito tempo pela parte embargante. IV - O acórdão recorrido encontra-se alinhado com a jurisprudência desta Corte Superior. [...] Agravo interno improvido. (STJ - AgInt no AREsp: 1885206 RS 2021/0125953-0, Relator: Ministro Francisco Falcão, Data de Julgamento: 14/03/2022, T2 - Segunda Turma, Data de Publicação: DJe 17/03/2022).

Portanto, em face do que até aqui foi exposto, em síntese, na falta da regularização da propriedade do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Capão da Canoa, com a devida averbação da transmissão da propriedade, à qual é realizada com a averbação do documento pelo qual se realizou a transmissão da propriedade na matrícula do imóvel respectivo, caso haja a falta de pagamento dos impostos que tenham ele como fato gerador, há a possibilidade que em determinado momento se venha a ser executado pelo fisco Municipal de Capão da Canoa. Ainda que tão somente seja o proprietário registral do imóvel que figura como proprietário na matrícula, e que esteja tolhido de sua posse, quer seja por meio de negócios jurídicos não perfectibilizados com a devida averbação da transmissão da propriedade, ou inclusive, em razão da invasão da propriedade, dependendo assim da situação fática.

4.1 A inoponibilidade das convenções particulares ao fisco

A inoponibilidade de convenções particulares ao fisco, as quais visem a alteração do sujeito passivo da obrigação tributária respectiva, está consagrada no artigo de número 123 do Código Tributário Nacional, o qual traz em seu corpo nestes termos

salvo disposições de lei em contrário, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes. (BRASIL, 1966, <http://www.planalto.gov.br>).

Neste caso, visando a cobrança tanto do IPTU, quanto da TCL, observa-se então da leitura do referido artigo que, o responsável por ambos, conforme já exposto, nos termos do artigo de número 34 deste mesmo diploma legal (CTN), é o proprietário do imóvel, titular do seu domínio útil ou o possuidor a qualquer título.

Ainda, em observância ao artigo de número 121 do CTN, pode-se entender também que em síntese, o sujeito passivo, aqui dito contribuinte, é aquele que tenha relação pessoal direta com a situação que constitui o fato gerador, tendo neste artigo a definição de contribuinte para que se torne possível sua identificação para cobrança respectiva.

E neste sentido, tem-se que, conforme demonstrado no primeiro capítulo desta pesquisa, há várias formas da realização da aquisição de imóveis, sendo as mais comuns, a compra e venda e promessa de compra e venda, sendo que a pessoa vinculada a imóvel, em alguma das formas possíveis de caracterização tratada no artigo supramencionado (34 do CTN), se torna a responsável pelos débitos que se originam de sua propriedade, sendo passível da cobrança deles.

E de um aspecto geral, muitos são os casos em que a má realização de negócios, aqui, diga-se dos não perfectibilizados com a devida averbação da transferência do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, e que causam situações preocupantes para o proprietário registral, sendo uma delas por exemplo o caso de realização de venda de um imóvel, por meio de contrato de compra e venda, que inclusive caso o preço do imóvel ultrapasse a quantia prevista no artigo de número 108 do CC, o valor de trinta vezes o salário-mínimo vigente no País, é necessária a escrituração pública, e ainda que realizada, para que este contrato tenha validade, não pode ele ser ele oponível ao fisco.

Destaca-se que, para realização da escrituração pública acerca da venda de um imóvel é necessário o recolhimento pelo fisco o Imposto sobre a Transmissão Inter-vivos, conhecido como Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), conforme o previsto no artigo de número 156, inciso II da CRFB, no qual dispõe que é de competência municipal instituir este imposto, sendo ele regulado pela Lei Complementar Municipal de Capão da Canoa de número 002/2003, em seus artigos de números 72 a 74.

O ITBI é decorrente da transmissão entre vivos nos termos do artigo de número 72, e seus incisos

[...] por ato oneroso, de bens imóveis e de direitos reais a eles relativos, tem como fato gerador: **I** - A transmissão a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou acessão física, como definidos na Lei Civil; **II** - A transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia; **III** - A cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos itens anteriores. (CAPÃO DA CANOA, 2003, <https://cespro.com.br>).

Neste caso, como há a compra e venda de um imóvel, e legislação que prevê este imposto, deve ele ser recolhido pelo Órgão Municipal, para que haja o ingresso no processo de escrituração pública

O ITBI tem diversos fatos geradores possíveis, estando eles previstos no artigo de número 73 e seus incisos da Lei Complementar municipal mencionada, sendo alguns deles, “VII - Na data da formalização do ato ou negócio jurídico: a) Na compra e venda pura ou condicional; b) Na dação em pagamento; c) No mandato em causa própria e seus substabelecimentos; d) Na permuta;” (CAPÃO DA CANOA, 2003, <https://cespro.com.br>), e em outros casos, igualmente previstos no artigo mencionado.

Além disso, o ITBI tem, da mesma forma que o IPTU, previsão legal, aqui no âmbito municipal, com relação a apuração da fixação de seu valor, ensinando Teixeira (2015, p.190) “trata-se de um imposto municipal, cuja alíquota normalmente gira em torno de 2%”, sendo que está disciplinado pelo artigo de número 76 do referido diploma municipal “a base de cálculo do Imposto é o valor do imóvel objeto da transmissão ou da cessão de direitos reais a ele relativos, no momento da avaliação fiscal” (CAPÃO DA CANOA, 2003, <https://cespro.com.br>), ou seja, o valor informado no negócio jurídico (compra e venda), é em regra, o valor que será tomado por base para os respectivos cálculos do ITBI.

Concernente as variáveis a serem consideradas na aplicação do cálculo do ITBI, acerca do imóvel, há algumas previsões que norteiam a sua avaliação com relação a construção, sendo que, disciplinado no artigo de número 78 desta Lei Complementar Municipal 002/2003, há a previsão de que caso o adquirente apresente documentação acerca da construção sobre o imóvel “I - Projeto aprovado e licenciado para a construção; II - Notas fiscais do material adquirido para a construção; III - Por quaisquer outros meios de provas idôneas” (CAPÃO DA CANOA, 2003, <https://cespro.com.br>), não será incluído o valor da construção quando da realização do cálculo do ITBI.

Ainda, com relação a alíquota a ser aplicada, tem-se a disposição do artigo de número 79 do mesmo diploma legal, que prevê em seus incisos os seguintes termos “I - Nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro de Habitação, bem como as demais não incluídas no SFH, desde que essas sejam constituídas e concedidas por instituições financeiras públicas ou privadas.” (CAPÃO DA CANOA, 2003, <https://cespro.com.br>), sendo a previsão da alíquota de 0,5% (meio por cento) do valor financiado, e 2% (dois por cento) sobre o restante, ou seja, o valor pago no ato da compra.

Ainda, prevê o artigo supramencionado, em seu inciso II que, nos demais casos de transmissão do imóvel, a alíquota a ser aplicada sobre a base de cálculo, ou seja, o valor do imóvel em si, e em caso haja, e se caracterize a possibilidade de inclusão no valor, da construção sobre o imóvel, em 02% (dois por cento).

Após a realização da averiguação da situação do imóvel, construção etc., aplicado o cálculo do ITBI em observância a alíquota a ser aplicada, e apurado o valor final a ser pago, ele pode ser inclusive parcelado, é o que dispõe a Lei Municipal de número 2.996 de 17 de outubro de 2013, ocorre que, conforme disposto nos artigos que integram a referida lei, não poderá ser aproveitado o benefício do parcelamento do valor do ITBI nos casos em que utilizado o Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS), ou caso tenha sido realizado o financiamento do imóvel, razão pela qual, o parcelamento do ITBI não é comumente utilizado.

Sendo o responsável pelo pagamento do ITBI conforme o artigo de número 75 da Lei Complementar de número 002/2003, “I - Nas cessões de direito, o cedente; II - Na permuta, cada um dos permutantes em relação ao imóvel ou ao direito adquirido; III - Nas demais transmissões, o adquirente do imóvel ou do direito transmitido”. (CAPÃO DA CANOA, 2003, <https://cespro.com.br>), podendo a guia para pagamento

ser solicitada tanto pelo comprador quanto pelo vendedor junto ao setor competente do Município de Capão da Canoa.

Após, o pagamento do ITBI, as partes se direcionam ao tabelionato para lavratura da escritura, sendo que “além disso, para se lavrar uma escritura pública há o custo que deve ser pago ao tabelião de notas pelo seu trabalho na confecção do documento, que por sua vez tem fé pública” (TEIXEIRA, 2015, p. 190), momento no qual lavrada a escritura pública, poderá ser ela averbada na matrícula do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Entretanto, confunde-se que, o mero ato da lavratura de escritura pública de compra e venda, doação, permuta etc., já é o suficiente para a transferência da responsabilidade pelo pagamento do IPTU e da TCL, contudo, tão somente ocorre a transferência mediante o Registro no Cartório de Imóveis (CRI) competente, razão pela qual, muitos dos negócios jurídicos pendem de perfectibilização, para que haja o correto e devido direcionamento da cobrança pelos impostos mencionados, do atual proprietário.

Desta forma, caso não haja a devida averbação no CRI, é o entendimento do STJ

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Regimental Em Embargos De Declaração Em Agravo De Instrumento. Execução fiscal. IPTU. Contrato de compra e venda. Legitimidade passiva do promitente comprador. Inclusão no polo passivo. Discricionariedade da autoridade fiscal. 1. A Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça, por ocasião do julgamento do REsp nº 1.110.551/SP, da relatoria do Ministro Mauro Campbell Marques, submetido ao regime do artigo 543-C do Código de Processo Civil, firmou o entendimento de que, na ausência de averbação no Registro de Imóveis, tanto o promitente comprador do imóvel quanto seu proprietário/promitente vendedor são responsáveis pelo pagamento do IPTU.(aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) 2. Compete à autoridade fiscal escolher discricionariamente contra quem vai direcionar a execução, não sendo possível ao Judiciário impor-lhe a escolha, pena de incursionar no mérito da discricionariedade administrativa. 3. Agravo regimental improvido. (STJ - AgRg nos EDcl no Ag: 1227 SP 2009/0036346-7, Relator: Ministro Hamilton Carvalhido, Data de Julgamento: 23/03/2010, T1 - Primeira Turma, Data de Publicação: DJe 16/04/2010).

Assim sendo, só se extingue a relação do proprietário registral com o imóvel, quando realizada a translação da propriedade perante o Cartório de Registro de Imóveis, sendo que, o comprador, ou qualquer que seja a titularidade sobre o imóvel do terceiro que tenha sua posse ou propriedade, tão somente poderá responder solidariamente pela dívida que dele decorre.

Ademais, disciplina o artigo de número 124 do CTN acerca da solidariedade, estando previsto em seu parágrafo único nestes termos, “a solidariedade referida neste artigo não comporta benefício de ordem” (BRASIL, 1966, <http://www.planalto.gov.br>), ou seja, o fisco poderá exigir o pagamento integral de qualquer uma das partes, tanto proprietário registral, quanto do corresponsável, o qual não poderá alegar a convenção particular para se esquivar das medidas de expropriação em execução fiscal.

Neste sentido, o terceiro interessado, diga-se daquele que tem relação com imóvel a qualquer título, quando identificado, é incluído no polo passivo da Execução fiscal a título de corresponsável pela dívida, passando a responder conforme já exposto, de forma solidaria por esta.

Sendo estas as razões, e o entendimento jurisprudencial acerca da oposição de convenções particulares ao fisco, a qual não é possível, fundamentadamente no artigo de número 123 do CTN.

4.2 Expropriações de bens em execução fiscal

Tendo em vista que ajuizada a ação de execução fiscal pelo fisco, aqui, dada a especificidade concernente as ações ajuizadas pelo Município de Capão da Canoa, tem-se o desenrolar do processo, sendo sua fase inicial a de citação do executado, ou executados, caso haja corresponsáveis, para que realizem o pagamento da dívida no prazo de 05 dias, conforme disposição legal do artigo de número 8 da Lei de Execuções Fiscais (LEF), podendo ser realizada a citação por meio do correio, por aviso de recepção, por Oficial de Justiça, ou como último meio, por edital.

Contudo, a citação por meio de edital somente ocorrerá, conforme ensina Júnior (2016, p. 318) “[...] os editais são utilizáveis na execução fiscal, ou quando for desconhecido o paradeiro atual do devedor, e demais hipóteses do art. 256 do novo Código de Processo Civil”, sendo que neste sentido há entendimento pacificado pelo STJ que, só será cabível a citação do executado por meio de edital, caso realizadas e sendo negativas a citação por meio dos correios, e por meio de Oficial de Justiça, neste sentido segue julgado

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Regimental nos Embargos de Divergência no Recurso Especial. Embargos De Divergência. Citação por edital. [...] 2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no

sentido de que, na execução fiscal, nos termos do art. 8º e incisos da Lei nº 6.830/80, a citação do devedor por edital é possível após o esgotamento de todos os meios possíveis à sua localização. Ou seja, apenas quando não lograr êxito na via postal e for frustrada a localização do executado por oficial de justiça, fica o credor autorizado a utilizar-se da citação por edital. 3. Agravo regimental não provido. (STJ - AgRg nos EREsp: 756911 SC 2007/0146365-1, Relator: Ministro Castro Meira, Data de Julgamento: 14/11/2007, S1 - Primeira Seção, Data de Publicação: DJ 03/12/2007 p. 254).

Portanto, em face deste entendimento, as citações realizadas tão somente por meio dos correios, mediante aviso de recepção, com retorno negativo, prosseguindo-se diretamente com a publicação de edital de citação, nos casos em que não realizada a tentativa de citação por meio de Oficial de Justiça, é considerada nula a citação realizada por meio de edital, e por conseguinte, deve-se iniciar o prosseguimento do feito novamente a partir do momento anterior a expedição do respectivo edital de citação.

Além do mais, caso seja realizada a citação por algum dos meios previstos na Lei de Execuções Fiscais, sendo elas conforme já exposto, pelo correio, mediante aviso de recepção, por meio de Oficial de Justiça ou mediante publicação de Edital, e sendo ela positiva, inicia-se o prazo de 05 dias para realização do pagamento.

Caso o executado tenha o interesse de contestar a execução fiscal (por meio de embargos à execução) este é o momento (realizada a citação) de realizar a garantia do juízo, para que se possibilite a sua discussão, nos termos do artigo de número 09 da LEF “em garantia da execução, pelo valor da dívida, juros e multa de mora e encargos indicados na Certidão de Dívida Ativa, o executado poderá” (BRASIL, 1980, <http://www.planalto.gov.br>), sendo previsto em seus incisos as hipóteses cabíveis, como a efetuação de depósito em dinheiro, oferecer fiança bancária, nomear bens à penhora, e etc., visto que conforme já abordado nesta pesquisa, a CDA tem presunção de certeza e liquidez, e em regra, é necessária a garantia do juízo para embargar à execução.

Caso não seja realizado o pagamento do crédito exequendo, bem como não seja realizada a garantia do juízo com a finalidade de contestar a ação executiva por meio de embargos à execução, há o início da fase de penhora, e conforme dispõe o artigo de número 10 da LEF “ não ocorrendo o pagamento, nem a garantia da execução de que trata o artigo 9º, a penhora poderá recair em qualquer bem do executado, exceto os que a lei declare absolutamente impenhoráveis” (BRASIL, 1980, <http://www.planalto.gov.br>).

Sendo os bens impenhoráveis os previstos no artigo de número 833 do CPC, sendo alguns deles “I - os bens inalienáveis e os declarados, por ato voluntário, não sujeitos à execução; VI - o seguro de vida; VIII - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família” (BRASIL, 2015, <http://www.planalto.gov.br>), entre outros, previstos no mesmo diploma legal, sendo eles resguardados pela legislação pertinente.

Com relação aos demais bens penhoráveis, serão atingidos para que se possibilite a satisfação do crédito em execução, sendo disciplinada a ordem de penhora pelo artigo de número 11 da LEF, qual seja ela

Art. 11 - A penhora ou arresto de bens obedecerá à seguinte ordem: I - dinheiro; II - título da dívida pública, bem como título de crédito, que tenham cotação em bolsa; III - pedras e metais preciosos; IV - imóveis; V - navios e aeronaves; VI - veículos; VII - móveis ou semoventes; e VIII - direitos e ações. § 1º Excepcionalmente, a penhora poderá recair sobre estabelecimento comercial, industrial ou agrícola, bem como em plantações ou edifícios em construção. (BRASIL, 1980, <http://www.planalto.gov.br>).

Desta forma, o primeiro meio expropriatório utilizado em execução fiscal é a penhora de valores/dinheiro, o qual se requer por meio de petição simples, e que é realizada pelo judiciário por meio do sistema que interliga o judiciário ao Banco Central, denominado (SISBAJUD), no qual é regulado por Resolução do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) de número de 61, de 07 de outubro de 2008 e Instrução Normativa do Superior Tribunal de Justiça (STJ) número 06 de 18 de outubro de 2011, pelo qual será enviado um comando de localização de valores (no valor requerido), o qual realizará buscas nas contas bancárias vinculadas ao Cadastro de Pessoa Física (CPF) ou, ao Cadastro de Pessoa Jurídica (CNPJ).

Estes valores bloqueados serão informados por meio do SISBAJUD ao Juiz, que fará a verificação do valor localizado/bloqueado, e determinará a transferência do valor requerido para depósito judicial remunerado, sendo o restante desbloqueado.

Inclusive, há a opção de utilização pelos Magistrados da ferramenta nominada como “teimosinha”, sendo que ela “permite a busca automática e contínua de ativos nas contas do devedor. Inicialmente, a medida podia ser aplicada por 30 dias” (HIGÍDIO, 2021, <https://www.conjur.com.br>).

Também, com o aumento da utilização de bancos digitais, e aplicativos bancários em razão do lançamento do Pix que “[...] é o pagamento instantâneo brasileiro. O meio de pagamento criado pelo Banco Central (BC) em que os recursos são transferidos

entre contas em poucos segundos, a qualquer hora ou dia” (O QUE É PIX, [2020 ou 2021], <https://www.bcb.gov.br>), tem se mostrada significativamente efetiva, visto a diminuição de realização de saques de dinheiro, aumentando a quantidade de pessoas que permanecem com valores em suas contas bancárias.

Seguindo-se com a ordem de penhora do artigo de número 11 da LEF, há a previsões dos incisos II e III, contudo, não são comumente utilizados, além deles, há o inciso IV, sendo este que trata da penhora sobre imóveis, entretanto, em face da dificuldade de venda de imóveis em hasta pública, bem como em regra, os imóveis serem mais valiosos que os veículos (previsão do inciso VI), há na prática a preferência da penhora deste último (veículos) por parte do Município de Capão da Canoa.

Sendo que, é este o entendimento do STJ

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial. Processual Civil. Tributário. Execução fiscal. Nomeação de bens a penhora. Seguro-garantia. Direito de recusa da Fazenda Pública. Possibilidade. Observância da ordem legal de preferência. Repetitivo REsp n. 1.337.790/PR. 1. A Primeira Seção, no julgamento do REsp 1.337.790/PR, sob o regime dos recursos repetitivos, sedimentou o entendimento segundo o qual a Fazenda Pública pode recusar bem oferecido à penhora, quando não observada a ordem legal de preferência, sendo ônus da parte executada comprovar a necessidade de afastá-la, inexistindo a preponderância, em abstrato, do princípio da menor onerosidade para o devedor sobre a efetividade da tutela executiva. 2. Agravo interno não provido. (STJ - AgInt nos EDcl no REsp: 1852289 SE 2019/0355361-4, Relator: Ministro BENEDITO GONÇALVES, Data de Julgamento: 22/03/2021, T1 - PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 25/03/2021).

Desta forma, há que se fundamentar no artigo de número 805 do CPC, “quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado” (BRASIL, 2015, <http://www.planalto.gov.br>), sendo que, ainda que o Executado alegue que o imóvel não esteja mais em sua posse, optando assim, pela substituição da penhora sobre o veículo, pela penhora do imóvel gerador da dívida, há a necessidade da comprovação de ser menos oneroso para ele, o que na prática se demonstra difícil, em face da diferença de valores entre um veículo e um imóvel (imóvel é geralmente o bem mais valioso).

O Município de Capão da Canoa, para a realização de buscas de veículos que estejam em nome da parte executada, o faz por meio do sistema conveniado ao

Centro de Tecnologia da Informação e Comunicação do Estado do Rio Grande do Sul (PROCERGS), sendo ele o Departamento Estadual de Trânsito (DETRAN), denominado Sistema de Infrações de Trânsito (SIT), sendo de competência de servidores específicos, pertencentes a Secretaria de Segurança, Mobilidade e Tecnologia (SSMT), com a utilização do CPF ou CNPJ pertencente a parte executada, juntamente com a utilização de seu nome, para confirmar o resultado, a realização da busca de veículos.

A busca de bens penhoráveis decorre do dever de o exequente dar prosseguimento ao feito executivo, razão pela qual são realizadas diligências extrajudiciais por parte deste, para que se possibilite a indicação de bens para satisfação do crédito exequendo, entretanto, ainda que caiba ao exequente, o Magistrado também poderá realizar buscas de veículos quando requerido pelo exequente, neste sentido segue decisão do STJ acerca da temática.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. Trata-se de Recurso Especial (art. 105, III, a, da CF) interposto de acórdão assim ementado: Agravo De Instrumento. Execução fiscal. Sistemas de consulta. SISBAJUD e INFOJUD. Reiteração da pesquisa. Racionalização dos atos judiciais. SERASAJUD. [...] O STJ possui a compreensão firmada de que é legal a realização de pesquisas nos sistemas BACENJUD, RENAJUD e INFOJUD, porquanto são meios colocados à disposição da parte exequente para agilizar a satisfação de seus créditos, dispensando-se o esgotamento das buscas por outros bens do executado. (STJ - REsp: 2005615 RS 2022/0159851-0, Relator: Ministro Herman Benjamin, Data de Publicação: DJ 27/06/2022).

Desta maneira, caso localizado veículo em nome da parte executada, realizado o requerimento de penhora pela parte exequente, com a indicação de dados do veículo (como marca, modelo, ano, placa e RENAVAL), sendo ela deferida, o juiz realizará a inclusão de restrições por meio do sistema de Restrições Judiciais sobre Veículos Automotores (RENAJUD), podendo serem elas de licenciamento, transferência e circulação, bem como determinará a expedição de mandado de avaliação e penhora do veículo.

Contudo, há a possibilidade da realização de dispensa da avaliação do veículo por meio de Oficial de Justiça com fundamento no artigo de número 870 do CPC, inciso IV, o qual dispõe que em se tratando de veículos automotores ou outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido, por divulgação, órgãos oficiais, entre outros, cabe a quem nomeou o bem comprovar a cotação de mercado, o que é

em caso de veículos, realizado pelo fisco por meio da juntada da tabela da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) aos autos executivos.

Seguindo, não sendo localizados valores nas contas bancárias da parte executada, bem como não existindo veículos em seu nome, o fisco municipal realiza diligência junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Capão da Canoa, para obtenção da matrícula do imóvel gerador da dívida, para requerer sua penhora (considerando que necessária a individualização e caracterização do bem a ser penhorado), visando a satisfação do crédito, seguindo as disposições do artigo de número 11 da LEF.

Quando requerida a penhora do imóvel, sendo ela deferida, o juiz realiza a penhora do imóvel por termo nos autos, e determina a expedição de mandado de averbação de penhora na matrícula do imóvel, direcionada ao CRI de Capão da Canoa, havendo previsão no artigo de número 167, inciso I, da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), “no Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. I - o registro: 5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis;” (BRASIL, 1973, <http://www.planalto.gov.br>).

Concernente a importância da averbação da penhora, expõe Júnior (2016, p. 306)

O registro da penhora, instituído pela Lei n. 6.830/80, é importante medida de prevenção contra a fraude de execução, de sorte que, havendo alienação do bem penhorado pelo devedor, não poderá o terceiro adquirente escudar-se em boa-fé para subtrair-se à ineficácia da aquisição. Prevalecerá a publicidade erga omnes inerente ao registro público.

Além dos bens penhoráveis aqui mencionados, há vários outros bens a serem penhorados na ordem, havendo a título de exemplo, previsão de penhora sobre pedras e metais preciosos, contudo, os bens mais comumente localizados são valores nas contas bancárias, veículos e imóveis, nos demais casos dependerá da situação fática do executado.

4.3 Na falta de bens, consequências: Pessoa Física/ Pessoa Jurídica

Tem-se que em sede de execução fiscal, há um crédito a ser satisfeito, o que em regra é possível mediante o pagamento voluntário, ou mediante a realização de expropriação de bens que possuam valor de mercado, contudo, há a possibilidade de não serem localizados bens para tanto.

Nesta hipótese (não localizados bens a penhorar), ou não sendo localizado o devedor, há a disposição do artigo 40 da LEF, “o Juiz suspenderá o curso da execução, enquanto não for localizado o devedor ou encontrados bens sobre os quais possa recair a penhora, e, nesses casos, não correrá o prazo de prescrição” (BRASIL, 1988, <http://www.planalto.gov.br>), todavia, quando confrontado este artigo com o prazo prescricional intercorrente (prazo que flui no decorrer do processo), o STJ entende

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Regimental No Recurso Especial. Tributário. Execução fiscal arquivada. Ausência de transcurso do prazo prescricional. Inocorrência da prescrição Intercorrente. § 4º do art. 40 da Lei n. 6.830/80. 1. No âmbito da execução fiscal, após o advento da Lei n. 11.051/04, que introduziu o § 4º no art. 40 da Lei n. 6.830/80, passou-se a admitir a decretação de ofício da prescrição intercorrente, desde que ouvida a Fazenda Pública. 2. Referida norma, todavia, não pode ser aplicada indistintamente, apenas pelo fato de se estar diante de uma execução fiscal. Ao contrário, o texto legal é claro ao delimitar seu âmbito de incidência aos casos de prescrição intercorrente, entendida esta como a que sobrevém ao despacho que ordenou o arquivamento dos autos da execução fiscal, por não ter sido localizado o devedor ou encontrado bens penhoráveis, nos termos dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal. Entendimento sufragado pela Primeira Seção desta Corte, pelo rito do art. 543-C do CPC, no julgamento do REsp 1.100.156/RJ, da relatoria do Ministro Teori Zavascki. 3. In casu, tem-se que o arquivamento pelo prazo de um ano foi deferido em 01/10/2001, findando, portanto, na data de 01/10/2002, e como na data de 13/3/2006 o ente público requereu a expedição de mandado de penhora sobre suposto crédito do executado, não está caracterizada a prescrição intercorrente, visto que a Fazenda Nacional se mostrou diligente dentro do prazo quinquenal iniciado com o término do arquivamento. 4. Agravo regimental não provido. (STJ - AgRg no REsp: 1151514 SC 2009/0191155-7, Relator: Ministro Benedito Gonçalves, Data de Julgamento: 06/05/2010, T1 - Primeira Turma, Data de Publicação: DJe 13/05/2010).

Assim, com relação a suspensão da execução, é o entendimento de que ela será de um ano, a contar da negativa de localização do executado ou, de bens passíveis de penhora, após, será iniciada a contagem do prazo quinquenal (prazo prescricional de (05 anos), previsto no artigo de número 174 do CTN.

Portanto, é descabido tão somente o ajuizamento do executivo fiscal, e meramente haja o aguardo do executado realizar o pagamento do crédito exequendo, sendo que caso haja a configuração da prescrição intercorrente, não será possível o ajuizamento de nova ação cobrando o crédito, porque ele estará prescrito.

Assim, o artigo de número 782 do CPC, que prevê a possibilidade de determinação dos atos executório pelo Juiz, bem como o seu cumprimento por meio do Oficial de Justiça, nos casos em que a lei não tenha previsão contrária, traz

igualmente a seguinte previsão em seu parágrafo 3º “a requerimento da parte, o juiz pode determinar a inclusão do nome do executado em cadastros de inadimplentes” (BRASIL, 2015, <http://www.planalto.gov.br>).

Sendo o entendimento do STJ ser cabível a inclusão do executado no cadastro de inadimplentes em sede de execução fiscal, em razão desta inclusão ser um dos meios à disposição do fisco para satisfação do crédito exequendo, conforme abaixo

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. Trata-se de Recurso Especial, interposto pelo qual se impugna acórdão, proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná [...] I - O pedido de inclusão do nome do devedor em cadastros de inadimplentes, tais como SERASAJUD ou SERASA, nos termos do art. 782, §3º, do CPC/2015, não pode ser recusado pelo Poder Judiciário a pretexto de inexistência de convênio para negativação pela via eletrônica, tendo em vista a possibilidade de expedição de ofício para atendimento do pleito. II - Tal entendimento vai de encontro com o objetivo de promover a razoável duração do processo e a cooperação processual, além de impor medidas necessárias para a solução satisfativa do feito, conforme interpretação dos arts. 4º, 6º e 139, IV, todos do CPC/2015. [...] 2. É possível utilizar o sistema Serasajud nos processos de Execução Fiscal. Não há óbice algum ao seu emprego em relação a devedores inscritos em Dívida Ativa que, demandados em juízo, não cumpram a obrigação em cobrança. (STJ - REsp: 1995218 PR 2022/0096115-4, Relator: Ministra Assusete Magalhães, Data de Publicação: DJ 27/05/2022).

O sistema utilizado pelo Juiz para a inclusão do executado no cadastro de inadimplentes é o SerasaJud, que “facilita a tramitação de ofícios entre o Poder Judiciário e a Serasa Experian. [...] permite o encaminhamento de ordens judiciais por meio eletrônico, para agilizar e otimizar a prestação de informações à Justiça” (SERASAJUD, c2022, <https://www.serasaexperian.com.br>).

Sendo, “por meio dessa ferramenta, o nome do devedor é inserido no órgão de proteção ao crédito para evitar a contração de novos empréstimos, financiamentos e vendas a prazo até a quitação dos valores em aberto” (NEGATIVAÇÃO: um guia para ajudar a sua empresa a recuperar dívidas, 2020, <https://empresas.serasaexperian.com.br>), por meio desta ação, há a coerção do executado para que ele satisfaça o crédito executado, por meio do impedimento da realização das ações anteriormente mencionadas.

Além dos meios expropriatórios mais comumente utilizados pelo fisco do município de Capão da Canoa, há também que se ater com relação a 2 (duas) especificidades, estas com relação ao Micro Empreendedor Individual, previsto no artigo de número 966 do CC, e definido pelo artigo 18-A da Lei Complementar de

número 128, de 19 de dezembro de 2008, e seus incisos, visto que são alcançáveis para fins expropriatórios tanto os bens do CNPJ quanto do CPF, por haver a confusão de seu patrimônio com o da firma, nesse sentido, segue o entendimento do STJ

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Trata-se de Recurso Especial, interposto contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, [...]. O empresário individual não se constitui como típica pessoa jurídica (artigo 44 do Código Civil), havendo confusão patrimonial entre as pessoas física e jurídica. [...] Desse modo, não importa que o valor bloqueado tenha sido encontrado em conta corrente vinculada ao CNPJ do recorrente, já que o CNPJ cumpre simples função cadastral das pessoas jurídicas no Brasil, não tendo o efeito de emprestar personalidade jurídica ao empresário individual; logo, torna-se irrelevante, para fins da abrangência da impenhorabilidade do art. 833, inciso X, do Código de Processo Civil, se o valor foi encontrado na conta corrente vinculado ao CNPJ (empresário individual) ou de seu CPF (pessoa física), já que há confusão jurídico-patrimonial entre as duas. (STJ - REsp: 1845938 RS 2019/0324804-9, Relator: Ministra Assusete Magalhães, Data de Publicação: DJ 02/12/2019).

Há também outra especificidade, concernente a Pessoa Jurídica, havendo a possibilidade prevista no artigo de número 50 do CC, que em caso de abuso da personalidade jurídica, o Juiz pode a requerimento do fisco, desconsiderá-la, caso haja a configuração da previsão do artigo ao caso fático, alcançando assim os atos expropriatórios os bens de seus sócios, sendo que para o STJ

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. Redirecionamento da execução fiscal. Sucessão de empresas. Grupo econômico de fato. Confusão patrimonial. Instauração de incidente de desconsideração da Personalidade Jurídica. Desnecessidade. Violação do art. 1.022, Do Cpc/2015. Inexistência. [...] II - Na origem, foi interposto agravo de instrumento contra decisão que, em via de execução fiscal, deferiu a inclusão da ora recorrente no polo passivo do feito executivo, em razão da configuração de sucessão empresarial por aquisição do fundo de comércio da empresa sucedida. [...] IV - A previsão constante no art. 134, caput, do CPC/2015, sobre o cabimento do incidente de desconsideração da personalidade jurídica, na execução fundada em título executivo extrajudicial, não implica a incidência do incidente na execução fiscal regida pela Lei n. 6.830/1980, verificando-se verdadeira incompatibilidade entre o regime geral do Código de Processo Civil e a Lei de Execuções, que diversamente da Lei geral, não comporta a apresentação de defesa sem prévia garantia do juízo, nem a automática suspensão do processo, conforme a previsão do art. 134, § 3º, do CPC/2015. Na execução fiscal "a aplicação do CPC é subsidiária, ou seja, fica reservada para as situações em que as referidas leis são silentes e no que com elas compatível" [...] V - Evidenciadas as situações previstas nos arts. 124, 133 e 135, todos do CTN, não se apresenta impositiva a instauração do incidente de desconsideração da personalidade jurídica, podendo o julgador determinar diretamente o redirecionamento da execução fiscal para responsabilizar a sociedade na sucessão empresarial. [...] VI - Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta parte, improvido. (STJ - REsp: 1786311 PR 2018/0330536-4, Relator: Ministro Francisco Falcão, Data de Julgamento: 09/05/2019, T2 - Segunda Turma, Data de Publicação: DJe 14/05/2019).

Sendo estas algumas das consequências jurídicas que decorrem da ausência de bens penhoráveis para a satisfação do crédito exequendo.

5 CONCLUSÃO

Este trabalho examinou a origem da posse e propriedade de imóveis no ordenamento jurídico brasileiro, sendo abordados alguns dos pontos históricos importantes para conceituação de posse, as quais remontam a datas mais longínquas que a Idade Média, certamente, contudo, tendo grande destaque quando observada pelo prisma do sistema feudal, e a partir do que foi exposto no corpo textual, se verifica que a posse é ainda mais antiga que a propriedade.

Contudo, com a Revolução Francesa a propriedade teve seu destaque, por meio do Código Napoleônico, no qual trouxe consigo a propriedade imbuída com a óptica dos burgueses, trazendo um novo entendimento acerca de propriedades imóveis à época.

Com isto, houvera, diversas criações legislativas acerca do tema, e com o avanço da sociedade, a propriedade como conhecemos, como já abordada, de forma parecida com a posse, começou a ganhar “força”, fundamentos e características, chegando ao que temos por propriedade atualmente, a qual passou a ser prevista na CRFB, tendo inclusive, previsão acerca da necessidade de cumprir uma “razão social”.

Sendo que, em Capão da Canoa, após sua emancipação de Osório, passou a possuir Registro Próprio dos imóveis de sua circunscrição, após eles terem sido passados para ele, como forma de doação, havendo posteriormente, legislações que auxiliaram na regularização das propriedades, para seus proprietários de fato e de direito, os quais continuaram a serem transmitidos ao longo do tempo meio de negócios jurídicos, alguns dos quais foram nesta pesquisa abordados, como por exemplo, por meio de compra e venda.

Entretanto, tendo em vista as dificuldades do Município na cobrança dos impostos em razão das ferramentas existentes à época, a regularização da propriedade junto ao Registro de Imóveis de Capão deixou de ser tão “essencial” de forma costumaz, sendo realizados negócios jurídicos, ocupações, sem que houvesse a preocupação de sua regularização.

Isto acarretou a existência de diversas dívidas relativas à imóveis, como o IPTU e a TCL, as quais pela quantidade e meios disponíveis, não se obtinha grande êxito na cobrança, tanto administrativa, quanto judicial., sendo as dívidas relativas a estes impostos, que compõe a maior monta dos processos executivos atualmente ajuizados

no judiciário, gerando ônus ao Município, a jurisdição da Comarca etc., em face de seu acúmulo.

Nisto houve a exposição da ação cabível para ajuizamento de cobrança relativa a estas dívidas mais comuns (IPTU e TCL), as quais não sendo pagas são constituídas, inscritas em dívida ativa, e se tornam objeto de cobrança nas ações de execuções fiscais, a qual há um trâmite meramente executório, na qual a citação do devedor para a realização do pagamento, e na sua ausência, são realizados atos expropriatórios.

Existem algumas formas de defesa destas ações de execuções fiscais, sendo as mais utilizadas a que é cabível nos próprios autos, denominada exceção de pré-executividade, todavia nesta não há a possibilidade de dilação probatória, tão somente cabe para análise de matérias de ordem pública, e de vícios reconhecíveis de ofício pelo Juiz(a) competente, e os embargos à execução, que é ajuizado de forma autônoma, e tem natureza de ação de conhecimento, permitindo a dilação probatória, entretanto, em regra, carece de fornecimento de garantia do juízo, diferente da exceção de pré-executividade, onde não é necessário.

Além do mais, houve a análise das consequências jurídico-tributárias que decorrem da falta de perfectibilização de negócios jurídicos que versem sobre imóveis, junto ao Registro de Imóveis de Capão da Canoa, e o reflexo dela caso haja débitos do imóvel em aberto, sendo que em regra, eles são cobrados do proprietário registral do imóvel.

Porém, há casos em que são realizadas a cobrança tanto do proprietário, quanto o possuidor o qual é incluído nos autos como corresponsável pela dívida, até mesmo há os casos em que o feito é redirecionado ao posseiro, com a exclusão do proprietário do imóvel dos autos, tendo em vista que é faculdade do fisco a escolha de quem irá cobrar os débitos, conforme prevê o artigo 34 do CTN.

Ocorre que, em face da segurança da cobrança do proprietário registral, visto que o direcionamento errôneo pode causar prejuízos jurídicos ao fisco, as ações em regra são propostas pelo Município de Capão da Canoa contra ele, nas quais não havendo o pronto pagamento, ou parcelamento das dívidas existentes, sendo sobre os seus bens, e registro (CPF ou CNPJ) que são realizadas as medidas expropriatórias cabíveis, ainda que ele não detenha mais a sua posse.

Assim, havendo suma importância a regularização da propriedade dos imóveis, com a devida transmissão frente ao CRI de Capão da Canoa, com a averbação do

negócio jurídico na matrícula do imóvel que corresponda ao negócio, assim, gerando segurança jurídica, tanto para o adquirente, quanto para o transmitente, acerca da oficialização de sua propriedade, e deste último, de que não será futuramente executado, por dívidas decorrentes deste.

Assim, a pesquisa conclui que na medida que investiga desde a origem da posse e propriedade de imóveis no ordenamento jurídico brasileiro, bem como a insegurança jurídica que pode se ocasionar em face da falta da transmissão correta do imóvel no CRI de Capão da Canoa, além das consequências geradas pela falta de manutenção da propriedade do imóvel, o que ocasiona por vezes em sua invasão.

Analisadas as origens de posse e propriedade de imóveis em síntese em um contexto mundial e municipal (aqui referente ao Município de Capão da Canoa), bem como a previsão de propriedade no ordenamento jurídico brasileiro, com algumas das formas aquisitivas de imóveis.

Por fim, sobre a responsabilidade pelos impostos incidentes sobre o imóvel e como eles são cobrados pelo fisco municipal, tem-se que pode haver invasões, as quais se torne onerosa a comprovação da titularidade da propriedade, principalmente nos casos em que não é realizada a escritura pública do negócio. Além disto, deve-se estar ciente que há a possibilidade na ausência de pagamento dos impostos cujo fato gerador é o imóvel, pode ser proposta uma ação de execução fiscal contra o proprietário registral.

E por consequência, esta execução pode culminar na realização de atos expropriatórios, os quais podem atingir os bens do executado, como bloqueio de valores em suas contas, a inclusão de restrições e a penhora de veículos, entre diversas outras possibilidades previstas legalmente, e caso restem ineficazes, pode ocasionar em inclusão do executado nos cadastros de inadimplentes, além de gerar insegurança em torno de negócios não perfectibilizados.

Sob este prisma, verifica-se que o tema em apreço é importante, sendo a razão pela qual a pesquisa visou a contribuição para o esclarecimento das dúvidas, ainda que, não de forma a esgotar o tema, objetivou-se o esclarecimento dos problemas mais comuns ligados aos imóveis que não atendem os requisitos legais de transmissão e registro imobiliário.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Fabrício Bolzan de. Manual de Direito Administrativo. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2022. E-book.

ANDRADE, Diogo de Calasans Melo. **Historicidade da propriedade privada capitalista e os cercamentos**. Revista História: Debates e Tendências. v. 18. n. 3, p. 408-419, fev./mar. 2018. DOI: <https://doi.org/10.5335/hdtv.18n.3.8597>. Disponível em: <https://www.redalyc.org/journal/5524/552459257007/html/>. Acesso em: 20 maio, 2022.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das coisas**; prefácio de Francisco Cesar Asfor Rocha. Brasília: Senado Federal. Conselho Editorial, 2003. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/496210>. Acesso em: 19 de jun. 2022.

BEZERRA, Juliana. **Burguesia**. Todamatéria. c2011-2022. Disponível em: <https://www.todamateria.com.br/burguesia>. Acesso em: 16 maio, 2022.

BODART, Bruno. **Legitimidade ativa e passiva na execução fiscal**. Jusbrasil. [2011 ou 2012]. Disponível em: <https://brunobodart.jusbrasil.com.br/artigos/121942656/legitimidade-ativa-e-passiva-na-execucao-fiscal>. Acesso em: 06 set. 2022.

BRASIL. [Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 15 maio, 2022.

BRASIL. Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018. Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana[...]. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2018/decreto/d9310.htm. Acesso em: 15 jun. 2022.

BRASIL. Lei Complementar nº 128, de 19 de dezembro de 2008. Altera a Lei Complementar n.º 123, de 14 de dezembro de 2006, [...]. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp128.htm. Acesso em: 08 out. 2022.

BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o **Estatuto da Terra**, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em: 15 jun. 2022.

BRASIL. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. Dispõe sobre o **Sistema Tributário Nacional** e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm. Acesso em: 05 set. 2022.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana[...]. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 14 jun. 2022.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o **Código Civil**. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 15 maio, 2022.

BRASIL. Lei nº 10.522, de 19 de julho de 2002. Dispõe sobre o informativo dos créditos não quitados de órgãos e entidades federais e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10522.htm. Acesso em: 09 set. 2022

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Institui o **Código de Processo Civil**. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 15 maio, 2022.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização rural e urbana[...]. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 15 jun. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Acórdão). **Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial** 1.505.995/SP 2019/0141546-1. Trata-se de Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial interposto por W. J. A. contra decisão que conheceu o Agravo em Recurso Especial. Agravante: W. J. A. Agravado: Município de São Paulo. Relator: Min. Gurgel de Faria. 08 de fev. 2021. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201901415461&dt_publicacao=17/02/2021. Acesso em: 06 nov. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Acórdão). **Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial** 1.885.206/RS 2021/0125953-0. Trata-se de Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial interposto pelo Município de Porto Alegre contra decisão monocrática no Agravo em Recurso Especial. Agravante: Município de Porto Alegre. Agravado: M. S/A. I. e C. Relator: Min. Francisco Falcão. 15 de mar. 2022. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202101259530&dt_publicacao=17/03/2022. Acesso em: 06 nov. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Acórdão). **Agravo Interno no Recurso Especial** 1.945.451/RJ 2021/0194641-8. Trata-se de Agravo Interno no Recurso Especial interposto pelo Município de Rio de Janeiro contra decisão monocrática que não conheceu o Recurso Especial. Agravante: Município de Rio de Janeiro. Agravado: L. D. – E. Relator: Min. Gurgel de Faria. 16 de mar. 2022. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202101946418&dt_publicacao=22/03/2022. Acesso em: 06 nov. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Acórdão). **Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Agravo em Recurso Especial** 1.615.909/SP 2019/0334275-4.

Trata-se de Agravo Interno nos Embargos de declaração no Agravo em Recurso Especial interposto por A. A. C. contra decisão monocrática. Agravante: A. A. C. Agravado: Município de Diadema. Relator: Min. Mauro Campbell Marques. 16 de nov. 2020. Disponível em:

https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201903342754&dt_publicacao=24/11/2020. Acesso em: 06 nov. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Acórdão). **Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial** 1.852.289/SE 2019/0355361-4. Trata-se de

Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial interposto por T. B. S.A. contra decisão que não proveu o Recurso Especial. Agravante: T. B. S.A. Agravado: Estado de Sergipe. Relator: Min. Benedito Gonçalves. 22 de mar. 2021. Disponível em:

https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201903553614&dt_publicacao=25/03/2021. Acesso em: 06 nov. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Acórdão). **Agravo Regimental em Embargos de Declaração em Agravo de Instrumento** 1.160.369/SP

2009/0036346-7. Trata-se de Agravo Regimental em Embargos de Declaração em Agravo de Instrumento interposto por L. R. contra decisão que negou provimento ao agravo de instrumento. Agravante: L. R. Agravado: Município de São Paulo. Relator: Min. Hamilton Carvalhido. 23 de mar. 2010. Disponível em:

https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200900363467&dt_publicacao=16/04/2010. Acesso em: 06 nov. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Acórdão). **Agravo Regimental no Recurso Especial** 1.227.958/RS 2011/0001945-2. Trata-se de Agravo Regimental no

Recurso Especial interposto por R. S. contra decisão monocrática proferida no julgamento de Recurso Especial. Agravante: R. S. Agravado: Município de Canela. Relator: Min. Cesar Asfor Rocha. 24 de maio, de 2011. Disponível em:

https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201100019452&dt_publicacao=07/06/2011. Acesso em: 06 nov. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Acórdão). **Agravo Regimental no Recurso Especial** 217.070/PR 2012/0170174-4. Trata-se de Agravo Regimental no Recurso

Especial interposto por P. I. e C. de A. LTDA contra decisão que entendeu não ser possível a extinção da execução fiscal quando o parcelamento do débito ocorreu depois do seu ajuizamento. Agravante: P. I. e C. de A. LTDA. Agravado: Fazenda Nacional. Relator: Min. Benedito Gonçalves. 28 de maio, de 2013. Disponível em:

https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201201701744&dt_publicacao=04/06/2013. Acesso em: 06 nov. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Acórdão). **Agravo Regimental no Recurso Especial** 1.151.514/SC 2009/01911557. Trata-se de Agravo Regimental no Recurso

Especial interposto por A. L. G. contra decisão que negou seguimento ao Recurso Especial. Agravante: A. L. G. Agravado: Fazenda Nacional. Relator: Min. Benedito Gonçalves. 06 de maio, de 2010. Disponível em:

https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200901911557&dt_publicacao=13/05/2010. Acesso em: 06 nov. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Acórdão). **Agravo Regimental no Recurso Especial** 1.292.916/RJ 2011/0272624-7. Trata-se de Agravo Regimental no Recurso Especial interposto por L. F. da C. R. contra decisão que negou seguimento ao Recurso Especial. Agravante: L. F. da C. R. Agravado: Fazenda Nacional. Relator: Min. Benedito Gonçalves, 04 de out. 2012. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201102726247&dt_publicacao=10/10/2012. Acesso em: 06 nov. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Acórdão). **Agravo Regimental nos Embargos de Divergência** 756.911/SC 2007/0146365-1. Trata-se de Agravo Regimental nos Embargos de Divergência interposto pela Fazenda Nacional contra decisão que não conheceu os Embargos de Divergência. Agravante: Fazenda Nacional. Agravado: C. D. LTDA e O. Relator: Min. Castro Meira. 14 de nov. 2007. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200701463651&dt_publicacao=03/12/2007. Acesso em: 06 nov. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Acórdão). **Recurso Especial** 1.059.102/RS. Trata-se de Recurso Especial interposto por P. S. contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. Recorrente: P. S. Recorrido: Município de Bento Gonçalves. Relator: Min. Luiz Fux, 03 de set. de 2009. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200701723110&dt_publicacao=07/10/2009. Acesso em: 06 nov. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Acórdão). **Recurso Especial** 1.376.209/RJ. Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto por C. R. de F. do E. do R. de J. contra decisão que inadmitiu o Recurso Especial [...]. Agravante: C. R. de F. do E. do R. de J. Agravado: R. J. da C. D. Relator: Min. Francisco Falcão, 06 de dezembro de 2018. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201802524595&dt_publicacao=13/12/2018. Acesso em: 08 out. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Acórdão). **Recurso Especial** 1.487.772/SE. Trata-se de Recurso Especial interposto por E. R. C. contra decisão nos embargos do devedor. Recorrente: E. R. C. Recorrido: Fazenda Nacional. Relator: Min. Gurgel de Faria, 28 de maio de 2019. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201402697215&dt_publicacao=12/06/2019. Acesso em: 07 set. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Acórdão). **Recurso Especial** 1.681.111/RS. Trata-se de Recurso Especial interposto pela Fazenda Nacional contra acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 4ª Região. Recorrente: Fazenda Nacional. Recorrido: G. F. B. Relator: Min. Gurgel de Faria, 07 de maio, de 2019. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201701511190&dt_publicacao=24/05/2019. Acesso em: 06 nov. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Acórdão). **Recurso Especial** 1.786.311/PR. Trata-se de Recurso Especial interposto por C. T. C. S.A. contra acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 4ª Região. Recorrente: C. T. C. S.A. Recorrido: Fazenda Nacional. Relator: Min. Francisco Falcão. 09 de maio, de 2019. Disponível em:

https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201803305364&dt_publicacao=14/05/2019. Acesso em: 06 nov. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Acórdão). **Recurso Especial** 1.818.564/DF. Trata-se de Recurso Especial interposto por Ministério Público do Distrito Federal e Territórios contra acórdão proferido no julgamento de IRDR. Recorrente: Ministério Público do Distrito Federal e Territórios. Recorrido: não consta. Relator: Min. Moura Ribeiro, 09 de junho de 2021. Disponível em:

https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201901635267&dt_publicacao=03/08/2021. Acesso em: 20 maio, 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Acórdão). **Recurso Especial** 691.714/SC. Trata-se de Recurso Especial interposto pelo Município de Blumenau contra acórdão proferido pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina. Recorrente: Município de Blumenau. Recorrido: P. S. L. Relator: Min. Franciulli Netto, 22 de mar. 2005. Disponível em:

https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200401336290&dt_publicacao=27/06/2005. Acesso em: 06 nov. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Decisão monocrática). **Agravo em Recurso Especial** 44.530/RS 2011/0129170-7. Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto pelo Município de Caxias do Sul contra acórdão proferido no julgamento de Recurso Especial. Agravante: Município de Caxias do Sul. Agravado: N. B. Agravado: J. B. B. Relator: Min. Castro Meira. 23 de set. 2011. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/SearchBRS?b=DTXT&livre=%28%28+%28%22201101291707%22+ou+%222011%2F0129170-7%22%29..PART.%29%29+E+%2211128+17847661%22.COD.&thesaurus=&p=true&operador=E>. Acesso em: 06 nov. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Decisão Monocrática). **Recurso Especial** 1.845.938/RS. Trata-se de Recurso Especial interposto por J. E. M. S. contra acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 4ª Região. Recorrente: J. E. M. S. Recorrido: Fazenda Nacional. Relatora: Min. Assusete Magalhães. 28 de nov. 2019. Disponível em:

<https://processo.stj.jus.br/SCON/SearchBRS?b=DTXT&livre=%28%28+%28%22201903248049%22+ou+%222019%2F0324804-9%22%29..PART.%29%29+E+%2215905+103788292%22.COD.&thesaurus=&p=true&operador=E>. Acesso em: 06 nov. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Decisão Monocrática). **Recurso Especial** 1.995.218/PR. Trata-se de Recurso Especial interposto pelo Município de Foz do Iguaçu. contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Recorrente: Município de Foz do Iguaçu. Recorrido: M. M. A. Relatora: Min. Assusete Magalhães. 24 de maio, de 2022. Disponível em:

<https://processo.stj.jus.br/SCON/SearchBRS?b=DTXT&livre=%28%28+%28%22202200961154%22+ou+%222022%2F0096115-4%22%29..PART.%29%29+E+%2216541+154568955%22.COD.&thesaurus=&p=true&operador=e>. Acesso em: 06 nov. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Decisão Monocrática). **Recurso Especial** 2.005.615/RS. Trata-se de Recurso Especial interposto por A. N. de V. S. contra acórdão. Recorrente: A. N. de V. S. Recorrido: M. C. de M. LTDA. Recorrido: P. P. M. R. Relator: Min. Herman Benjamin. 21 de jun. 2022. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/SearchBRS?b=DTXT&livre=%28%28+%28%22201903248049%22+ou+%222019%2F0324804-9%22%29..PART.%29%29+E+%2215905+103788292%22.COD.&thesaurus=&p=true&operador=E>. Acesso em: 06 nov. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Súmula 392). Revista de Súmulas do Superior Tribunal de Justiça. Brasília, DF. 2013. n. 36. p. 281. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/publicacaoinstitucional/index.php/sumsti/article/view/5460/5583>. Acesso em: 09 set. 2022.

CAPÃO DA CANOA. Lei Complementar nº 002, de 30 de dezembro de 2003. Institui o código tributário municipal. Capão da Canoa, RS: Prefeito Municipal. [2022]. Disponível em: <https://www.cespro.com.br/visualizarDiploma.php?cdMunicipio=7345&cdDiploma=20030002&NroLei=002&Word=0&Word2=>. Acesso em: 18 jun. 2022.

CAPÃO DA CANOA. Lei Complementar nº 039, de 01 de outubro de 2013. Institui a taxa de coleta de lixo no Município de Capão da Canoa e dá outras providências. Capão da Canoa, RS: Prefeito Municipal. [2022]. Disponível em: <https://cespro.com.br/visualizarDiploma.php?cdMunicipio=7345&cdDiploma=20130039&NroLei=039&Word=0&Word2=>. Acesso em: 02 out. 2022.

CAPÃO DA CANOA. Lei Complementar nº 2.996, de 17 de outubro de 2013. Institui e disciplina o parcelamento do Imposto Sobre a Transmissão Inter-vivos ITBI [...]. Capão da Canoa, RS: Prefeito Municipal. [2022]. Disponível em: <https://cespro.com.br/visualizarDiploma.php?cdMunicipio=7345&cdDiploma=20132996&NroLei=2.996&Word=0&Word2=>. Acesso em: 02 out. 2022.

CAPÃO DA CANOA. Lei Municipal nº 3.662, de 17 de novembro de 2021. Institui, regulamenta e disciplina a política de regularização fundiária no Município de Capão da Canoa[...]. Capão da Canoa, RS: Prefeito Municipal. [2022]. Disponível em: <https://cespro.com.br/visualizarDiploma.php?cdMunicipio=7345&cdDiploma=20213662&NroLei=3.662&Word=0&Word2=>. Acesso em: 15 jun. 2022.

CÂMARA DOS VEREADORES. **História de Capão da Canoa**. c2022. Disponível em: <https://cmcc.rs.gov.br/historia>. Acesso em: 21 maio. 2022.

CANDIDO, Josimel. **É devida a cobrança de IPTU de pessoa já falecida?** Mariana Gonçalves. 2020. Disponível em: <https://www.marianagoncalves.com.br/post/e-devida-a-cobranca-de-iptu-de-pessoa-ja-falecida>. Acesso em: 09 set. 2022.

CASTILHO, José Roberto Fernandes. **Ainda a distinção entre imóvel urbano e rural**. Migalhas. 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/357022/ainda-a-distincao-entre-imovel-urbano-e-rural>. Acesso em 18 jun. 2022.

COMO FICOU A EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE NO NOVO CPC. 2018. Disponível em: <https://blog.sajadv.com.br/excecao-de-pre-executividade>. Acesso em: 07 set. 2022.

CORDEIRO, Ana Carla Capácio. **Defesas da execução fiscal**. Jus.com.br. 2020. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/87084/defesas-da-execucao-fiscal>. Acesso em: 07 set. 2022.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião extrajudicial**. 3. ed. Salvador. Editora JUSPODIVM, 2020.

DUARTE, Felipe. **Quem paga o IPTU: nu-proprietário ou usufrutuário?** Jusbrasil. [2017 ou 2018]. Disponível em: <https://fellipesd.jusbrasil.com.br/artigos/607711274/quem-paga-o-iptu-nu-proprietario-ou-usufruario>. Acesso em: 06 set. 2022.

ESTEFANI, Daniel. **A evolução histórica da propriedade, o surgimento de sua função social e a usucapião extrajudicial enquanto propulsora do conteúdo existencial mínimo**. Brasil Escola. c2022. Disponível em: <https://monografias.brasilecola.uol.com.br/direito/a-evolucao-historica-propriedade-surgimento-sua-funcao-social-usucapiao-extrajudicial.htm>. Acesso em 12 de jun, 2022.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2022. E-book.

GONÇALVES, Rafael Soares. **Repensar a regularização fundiária como política de integração socioespacial**. Instituto de Estudos Avançados da Universidade de São Paulo. [São Paulo]. Maio/jun. 2009. DOI: <https://doi.org/10.1590/S0103-40142009000200017>. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ea/a/qKrxnbhPc46GxzR9vvrCPxH/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 14 jun. 2022.

HARADA, Kiyoshi. **IPTU – Revisão de lançamento**. Haradaadvogados. 2016. Disponível em: <https://haradaadvogados.com.br/iptu-revisao-de-lancamento>. Acesso em: 09 set. 2022.

HIGÍDIO, José. **TJ-SP autoriza “teimosinha” permanente ilimitada até a satisfação do crédito**. Consultor Jurídico. 2021. Disponível em: https://www.conjur.com.br/2021-out-06/tj-sp-autoriza-teimosinha-permanente-ilimitada-satisfacao-credito?utm_source=dlvr.it&utm_medium=facebook. Acesso em: 04 out. 2022.

JÚNIOR, Humberto Theodoro. **Lei de Execução Fiscal**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. E-book.

MAZZA, Alexandre. **Manual de direito tributário**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2022. E-book.

MAZZA, Alexandre. **Manual de Direito Administrativo**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2022. E-book.

MELO, João Paulo. **ITBI nos contratos de permuta**. Colégio Notarial do Brasil. [entre 2018 e 2022]. Disponível em: <https://cnbsp.org.br/2021/11/29/artigo-itbi-nos-contratos-de-permuta-imobiliaria-%c2%96-por-joao-paulo-melo>. Acesso em: 21 maio, 2022.

NAGASHIMA, Helmy. **Para que serve o IPTU? Entenda mais sobre o imposto**. Sim. 2020. Disponível em: <https://emprestimosim.com.br/blog/para-que-serve-o-iptu>. Acesso em: 06 set. 2022.

NASCIMENTO, Carlos Henrique Rodrigues. **Domicílio e residência**. Jusbrasil. [2015 ou 2016]. Disponível em: <https://chn.jusbrasil.com.br/artigos/315476738/domicilio-e-residencia>. Acesso em: 09 set. 2022.

NEGATIVAÇÃO: UM GUIA PARA AJUDAR A SUA EMPRESA A RECUPERAR DÍVIDAS. Serasa Experian. 2020. Disponível em: <https://empresas.serasaexperian.com.br/blog/negativacao>. Acesso em 08 out. 2022.

NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO. JUSBrasil. [2017?]. Disponível em: <https://juris-aprendiz.jusbrasil.com.br/artigos/466569994/nulidade-do-negocio-juridico>. Acesso em: 22 maio, 2022.

O QUE É PIX?. Banco Central do Brasil. [2020 ou 2021]. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/pix>. Acesso em: 04 out. 2022.

PAGANI, Elaine Adelina. **O direito de propriedade e o direito à moradia: um diálogo entre o direito de propriedade urbana imóvel e o direito à moradia**. Porto Alegre: Editora EDIPUCRS, 2009.

PINTO, Tales dos Santos. **As ferramentas na pré-história**. Mundo educação. c2022. Disponível em: <https://mundoeducacao.uol.com.br/historiageral/as-ferramentas-na-pre-historia.htm>. Acesso em: 12 jun, 2022.

RIZATTO, Andreia Modesto. **Classificação e extinção do usufruto, direitos e deveres do usufrutuário**. Jus.com.br. 2017. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/62012/classificacao-e-extincao-do-usufruto-direitos-e-deveres-do-usufruario>. Acesso em 06 set. 2022.

SANTOS, André Luiz Andrade dos. **Base de cálculo, fato gerador e alíquotas do IPTU**. DireitoNet. 2017. Disponível em: <https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/10097/Base-de-calculo-fato-gerador-e-aliquotas-do-IPTU>. Acesso em: 07 set. 2022.

SARMENTO, Débora Maria Barbosa. Usucapião e suas Modalidades. **Curso de Direitos Reais**. Rio de Janeiro: EMERJ, 2013.

SERASAJUD. Serasa Experian. c2022. Disponível em: <https://www.serasaexperian.com.br/serasajud>. Acesso em: 08 out. 2022.

SILVA, Daniel Neves. **Idade Média**. Brasil Escola. c2020. Disponível em: <https://brasilecola.uol.com.br/historiag/idade-media.htm>. Acesso em 12 de jun, 2022.

SOUSA, Rainer Gonçalves. **Feudalismo**: história do feudalismo. História do Mundo. c2022. Disponível em: <https://www.historiadomundo.com.br/idade-media/feudalismo.htm>. Acesso em: 15 maio, 2022.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **A promessa de compra e venda no NCC reflexos das inovações nas atividades notarial e registral**. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. [entre 2011 e 2022]. Disponível em: <https://www.irib.org.br/obras/a-promessa-de-compra-e-venda-no-ncc-reflexos-das-inovacoes-nas-atividades-notarial-e-registral>. Acesso em: 21 maio, 2022.

TEIXEIRA, Tarcisio. **Compromisso e Promessa de Compra e Venda**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. E-book.