



Estado Da Paraíba
Prefeitura Municipal De Lucena
Procuradoria-Geral Do Município

CNPJ: 08.924.813/0001-80
Rua Américo Falcão, 736, Centro, Lucena-PB

Parecer nº 042/2022

Parecer Jurídico

Requerente: Secretaria de Receita/ Condomínio Beach Plaza

Assunto: Parecer Jurídico acerca da possibilidade de isenção de IPTU 2020 e anteriores

Ementa: Parecer Jurídico acerca de isenção de IPTU

Em atenção ao pedido de Parecer Técnico-Jurídico dirigido à Procuradoria-Geral do Município, opino como segue:

Trata-se de solicitação de ISENÇÃO tributária do **CONDOMÍNIO BEACHPLAZA, representado por sua Síndica Juliana Pinto, procedimento 065/2022 (BeachPlaza).**

Verifica-se que a contribuinte requer isenção de IPTU 2020 e anos anteriores, argumentando que o bem (condomínio) só foi entregue em 2021, o pedido de isenção é do ano de 2020 e anteriores.

Segue anexo Requerimento, Documentos pessoais, ata de assembleia, carta de habite-se,

É o relatório. Segue parecer opinativo.

O art. 211 do Código Tributário Municipal garante a possibilidade de isenção de IPTU em determinadas hipóteses, vejamos:

Art. 211 – São isentos do IPTU os contribuintes que se enquadrem em uma das seguintes hipóteses:

I – os imóveis cedidos gratuitamente para uso da União, Estado ou Municípios;

II – o aposentado que perceba 01 (um) salário-mínimo, que não disponha de outras fontes de renda, sem novo vínculo empregatício,



Estado Da Paraíba
Prefeitura Municipal De Lucena
Procuradoria-Geral Do Município

CNPJ: 08.924.813/0001-80

Rua Américo Falcão, 736, Centro, Lucena-PB

que possua 01 (um) único imóvel e que o utilize para sua efetiva residência;

III – os contribuintes que percebam ‘bolsa família’ ou auxílio equivalente, devidamente cadastrados na listagem do município, que possuam 01 (um) único imóvel e que o utilize para sua efetiva residência; I

V – os imóveis de propriedade ou locados a templos religiosos, observados os requisitos fixados em Regulamento;

V – os imóveis de propriedade ou locados a Lojas Maçônicas, observados os requisitos fixados em Regulamento.

VI – aos imóveis que sirvam de praça de esporte de sociedades desportivas sem fins lucrativos, licenciadas e filiadas à Federação Paraibana do esporte em questão;

Ora, não há previsão de isenção por ausência ou atraso de entrega de condomínio, ou hipótese semelhante, de modo que, em razão do princípio da LEGALIDADE na administração pública, não havendo previsão legal de isenção, não existe possibilidade legal alguma de ser concedida.

O que a requerente talvez queira seja uma mudança da LEGITIMIDADE PASSIVA DO DÉBITO DE IPTU para que a incorporadora pague com os IPTUs de 2020 e anteriores e os condomínio seja devedor somente de 2021 em diante.

Bem, vamos analisar ponto a ponto:

Primeiro, segundo o CTN o IPTU tem natureza de obrigação ‘PROPTER REM’, ou seja, o imposto incide sobre o BEM em si e não sobre uma pessoa, que é só sujeito passivo da obrigação, vejamos os arts. 32 e 34:



Estado Da Paraíba
Prefeitura Municipal De Lucena
Procuradoria-Geral Do Município

CNPJ: 08.924.813/0001-80

Rua Américo Falcão, 736, Centro, Lucena-PB

*Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana **tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel (...)***

Art. 34. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

É de fácil percepção que **A DÍVIDA DE IPTU ACOMPANHA O BEM, INCLUSIVE SEUS NOVOS PROPRIETÁRIOS, POSSUIDORES OU DOMINADORES.**

Segundo, verifica-se que a carta de habite-se data do ano de 2020 e não de 2021, de forma que desde 2020 havia a autorização, inclusive, para moradia. Ademais, **INDEPENDENTE** do habite-se, há incidência de IPTU, antes ou depois dele. O IPTU incide sobre **TODO** tipo de propriedade urbana (terreno ou imóvel construído).

Por fim, destaco que eventual disputa pode ser iniciada pelo condomínio contra a incorporadora, alegando que a mesma não arcou com os impostos que lhe cabia antes da entrega do bem.

Conclusão:

Diante de todo o exposto, esta procuradoria opina pelo seguinte:

Primeiramente, é nosso dever salientar que determinadas observações são feitas sem caráter vinculativo, mas em prol da segurança da própria autoridade assessorada a quem incumbe, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não, tais ponderações.

Diante do exposto NÃO se vislumbra possibilidade de isenção em virtude do NÃO cumprimento dos requisitos LEGAIS previstos no art. 211, do CTM.

Também NÃO se vislumbra, a priori, possibilidade de mudança do polo passivo em virtude da dívida ser de natureza ‘propter rem’.



Estado Da Paraíba
Prefeitura Municipal De Lucena
Procuradoria-Geral Do Município
CNPJ: 08.924.813/0001-80
Rua Américo Falcão, 736, Centro, Lucena-PB

Importante frisar, por fim, que a autoridade da referida pasta é quem deve ordenar ou não a referida isenção após análise do presente parecer.

É o parecer.

Lucena, 23 de março de 2022.

Rogério dos Santos Falcão
Procurador-Geral do Município
OAB/PB nº 20.987

Ringson Monteiro De Toledo
Sub-Procurador

Abraão Dantas Queiroz
Procurador Municipal
OAB/PB nº 18.609

Emanuel Lucena Neri
Procurador Municipal
OAB/PB 19.593