



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 082/2023

Processo nº 00478/2023

Parecer Jurídico

Requerente: NAIDE MARIA COSTA FAGUNDES

Assunto: Parecer Jurídico acerca da possibilidade de desmembramento de imóvel, em partes iguais, pertencente a dois proprietários sem incidência de ITBI

EMENTA: PARECER JURÍDICO ACERCA DA POSSIBILIDADE DE DESMEMBRAMENTO DE IMÓVEL PERTENCENTE A DOIS PROPRIETÁRIOS SEM INCIDÊNCIA DE ITBI

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

Trata-se de solicitação de desmembramento de imóvel pertencente a dois proprietários sem incidência de ITBI, **processo receita 478/2023**.

Verifica-se que ambos os requerentes, NAIDE MARIA COSTA FAGUNDES e IRANÊS COSTA MOURA MONTEIRO eram proprietários do imóvel em questão, conforme escritura anexa, ocorre que há interesse no desmembramento, sendo o imóvel divididos em partes iguais entre os dois proprietários, portanto, sem transferência de um para outro.

Anexo docs pessoais, escritura do imóvel, BCI's dos imóveis desmembrados, decisão de caso semelhante, entre outros.

É o relatório. Segue parecer opinativo.



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

Primeiramente é importante relatar que NÃO HÁ ISENÇÃO para tal procedimento, visto que não há previsão legal no CTM de Lucena, Lei 1.038/21.

No entanto, para que haja incidência de ITBI, deve-se verificar a ocorrência de FATO GERADOR de tal imposto, vejamos o que informa o CTM:

*Art. 231. O ITBI e de direitos a eles relativos tem como **fato gerador**:*

*I - a transmissão inter vivos, a qualquer título, **por ato oneroso**, de direitos reais sobre bens imóveis por natureza ou acessão física, exceto os de garantia, como definidos na Lei Civil;*

*II - a cessão inter vivos, a qualquer título, **por ato oneroso**, de direitos relativos às transmissões descritas no inciso anterior.*

O imóvel pertence igualmente aos dois proprietários e o desmembramento do imóvel inicial **Rua Antônia de Souza Falcão, s/n, lote 09, Quadra II, Loteamento Nova Lucena, Centro, Lucena/PB**, nos imóveis **Lote 09-A (divisa com lotes 08 e 09-B da quadra II)** de propriedade de **IRANÊS COSTA MOURA** e **LOTE 09-B (divisa com lotes 09-A e 27 e 10 da quadra II)** de propriedade de **NAIDE MARIA COSTA FAGUNDES**, que possuem mesma medida, portanto iguais, não caracteriza transferência por ato oneroso, visto se tratar dos mesmos proprietários, sem aumento ou diminuição da parte que cabe a cada um.

Em sendo assim, não há isenção, por ausência de enquadramento nas hipóteses legais, mas também não há fato gerador para incidência do ITBI.

Importante destacar que deve ser paga a TAXA DE DESMEMBRAMENTO e demais taxas devidas, a cargo da Secretaria de Receita, por fim, não há necessidade de gerar boleto de ITBI zerado, podendo ser feita declaração informando a não incidência.



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

Por fim, é importante que ambos os proprietários deixem, expressamente e por escrito, claro se a intenção com o desmembramento é que os dois imóveis sejam um para cada proprietário, ou se ambos serão proprietários dos dois novos imóveis, em partes iguais, para fins de resguardar o Ente Público da real intenção das partes com o desmembramento.

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.

Isto posto, não há isenção, por ausência de enquadramento nas hipóteses legais, mas também não há fato gerador para incidência do ITBI.

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

É o parecer.

Lucena, 07 de julho de 2023.

Emanuel Lucena Neri
Procurador Municipal
OAB/PB nº 19.593

Abraão Dantas Queiroz
Procurador Municipal
OAB/PB nº 18.609