



**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 083/2023**

**Processo nº 00662/2023**

### **Parecer Jurídico**

**Requerente: MAILSON LIMA MACIEL**

**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 baixa do protesto em virtude de quitação dos débitos da dívida ativa e ISENÇÃO de valor de custas do cartório referente aos anos de 2020 e anteriores no **procedimento 0062/2023**.

Verifica-se que a contribuinte requer isenção de taxas cartorárias do 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, ficha cadastral e comprovante de pagamento

**É o relatório.** Segue parecer opinativo.

Primeiramente, no que tange à baixa do protesto, anexa histórico de movimentações do título no qual se autorizou o cancelamento, satisfazendo o primeiro pedido do requerente, uma vez que não constam mais débitos inscritos na dívida ativa, conforme extrato de débitos também anexo.



**Estado Da Paraíba**  
**Prefeitura Municipal De Lucena**  
**Procuradoria-Geral Do Município**  
CNPJ: 08.924.813/0001-80

Rua Américo Falcão, 736, Centro, Lucena-PB

Dessa forma, o requerente pode comparecer ao respectivo cartório com 2 (dois) dias úteis a contar da data de hoje e requerer a emissão de guia de custas cartorárias.

Quanto ao pedido de determinação ao cartório de que seja cobrado valores apenas referente ao ano de 2021, trata-se na realidade de tentativa de reconhecer isenção de IPTU referente aos anos de 2020 e anteriores.

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, 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;*



**Estado Da Paraíba**  
**Prefeitura Municipal De Lucena**  
**Procuradoria-Geral Do Município**  
CNPJ: 08.924.813/0001-80

Rua Américo Falcão, 736, Centro, Lucena-PB

**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 o requerente talvez queira seja uma mudança da LEGITIMIDADE PASSIVA DO DÉBITO DE IPTU para que a incorporadora pague os valores de 2020 e anteriores e o requerente 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:

*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).



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

Ainda, ressalta-se que o município não possui legitimidade para determinar a cobrança parcial da taxa cartorária, pois sequer tem ingerência sobre o cartório de protestos. Conforme convênio firmado com o CRA, esse apenas envia os débitos e o CRA é o intermediador que remete ao respectivo cartório, que tem o dever legal de cobrar a taxa.

Desse modo, não há que se falar em ordem para cartório, tampouco em pagamento parcial da taxa, uma vez que o requerente e a construtora são solidariamente responsáveis pela dívida do imóvel, que acompanha o bem *propter rem*. Além disso, não houve comprovação de pagamento de ITBI para transmissão do imóvel, momento em que tais dívidas deveriam ser recolhidas, antes mesmo de qualquer autorização de HABITE-SE.

#### **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 INFORMA QUE JÁ FOI AUTORIZADO CANCELAMENTO DO PROTESTO E O REQUERENTE PODE COMPARECER COM 2 (DOIS) DIAS ÚTEIS AO RESPECTIVO CARTÓRIO PARA EMISSÃO DA GUIA DE CUSTAS CARTORÁRIAS.**

**Ainda, NÃO se vislumbra possibilidade de isenção em virtude do NÃO cumprimento dos requisitos LEGAIS previstos no art. 211, do CTM e, conseqüentemente, NÃO se vislumbra hipótese de pagamento parcial da taxa cartorária, tampouco tem o**



**Estado Da Paraíba**  
**Prefeitura Municipal De Lucena**  
**Procuradoria-Geral Do Município**  
CNPJ: 08.924.813/0001-80

Rua Américo Falcão, 736, Centro, Lucena-PB

**Município legitimidade para determinar como o Cartório Souto deve proceder na cobrança do seu dever legal.**

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, 07 de julho de 2023.

**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**