



03/07/2025

Número: **0876240-68.2021.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Público**

Órgão julgador: **Desembargadora MARIA ELVINA GEMAQUE TAVEIRA**

Última distribuição : **17/10/2022**

Valor da causa: **R\$ 52.429,34**

Processo referência: **0876240-68.2021.8.14.0301**

Assuntos: **IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
BERLIM INCORPORADORA LTDA (APELANTE)	JEAN PAOLO SIMEI E SILVA (ADVOGADO) EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL (ADVOGADO)
MUNICÍPIO DE BELÉM (APELADO)	

Outros participantes	
MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARÁ (AUTORIDADE)	

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
27963007	02/07/2025 21:58	Acórdão	Acórdão

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0876240-68.2021.8.14.0301

APELANTE: BERLIM INCORPORADORA LTDA

APELADO: MUNICÍPIO DE BELÉM

RELATOR(A): Desembargadora MARIA ELVINA GEMAQUE TAVEIRA

EMENTA

Direito Civil e Tributário. Apelação cível. Ação declaratória de inexistência de relação jurídico-tributária. IPTU. Ilegitimidade ativa. Mudança De Proprietário/Possuidor anterior aos Fatos Geradores. Não constam certidões imobiliárias das unidades desmembradas em nome da incorporadora. Apelação conhecida e desprovida.

I. Caso em exame

1. Apelação cível interposta contra sentença que extinguiu o feito sem resolução de mérito em razão da ilegitimidade ativa da parte autora para discutir lançamentos tributários os quais não faz parte na relação jurídico-tributária existente.

II. Questão em discussão

2. As questões em análise são: (i) definir se há legitimidade ativa da apelante; (ii) determinar se o lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) de 2019 deve ser declarado nulo haja vista sua quitação dentro do prazo de vencimento;

III. Razões de decidir



3. A ilegitimidade ativa resta caracterizada quando comprovado que o executado não possuía mais a propriedade, domínio útil ou posse do imóvel à época dos fatos geradores do IPTU, conforme determina o art. 34 do CTN

4. A jurisprudência consolidada do STJ e de tribunais estaduais estabelece que a legitimidade para responder pelo IPTU recai sobre quem detinha a titularidade do imóvel no momento do fato gerador, sendo irrelevante eventual desatualização do cadastro imobiliário.

5. A ação foi proposta por quem, na época da propositura da demanda, não era o proprietário do imóvel em questão. Além disso, a empresa apelante não apresentou os Registros Imobiliários das unidades a qual é proprietária, o que comprovaria que à época do fato gerador do IPTU permanecia como responsável tributária de tais unidades, tendo em vista que na matrícula original só consta a averbação de abertura de matrícula própria.

IV. Dispositivo e tese

6. Apelação conhecida e desprovida.

Dispositivos relevantes citados: CTN, arts. 32 e 34; arts. 4º e 11 da Lei municipal nº. 7.056/77

Jurisprudência relevante citada: TJPA – APELAÇÃO CÍVEL – Nº 0046263-50.2010.8.14.0301 – Relator(a): MAIRTON MARQUES CARNEIRO – 2ª Turma de Direito Público – Julgado em 28/04/2025

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Público, à unanimidade, em CONHECER E NEGAR PROVIMENTO À APELAÇÃO, nos termos do voto da eminente Desembargadora Relatora.



Julgamento ocorrido na 20ª Sessão Ordinária do Plenário Virtual da 1ª Turma de Direito Público, Tribunal de Justiça do Estado do Pará, iniciada em 23 junho de 2025.

ELVINA GEMAQUE TAVEIRA
Desembargadora Relatora

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível (Processo nº 0876240-68.2021.8.14.0301) interposto por BERLIM INCORPORADORA LTDA contra MUNICÍPIO DE BELÉM, diante da sentença proferida pelo Juízo de Direito da 1ª Vara de Execução Fiscal de Belém/PA, nos autos da AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICO-TRIBUTÁRIA, ajuizada pelo Apelante.

A Sentença foi proferida nos seguintes termos:

(...) Ressalte-se que a alegação de ilegitimidade foi expressamente suscitada em sede de contestação, de modo que caberia à Autora, ao apresentar a réplica, fazer prova de sua legitimidade, conforme se depreende do art. 351 c/c art. 373, I, do CPC, sendo incabível o saneamento do feito para tal finalidade, posto se tratar de matéria a ser provada documentalmente.

Este juízo não ignora o fato de que a Autora efetivamente realizou o pagamento do IPTU originalmente lançado, supostamente de forma indevida, todavia, o presente feito não foi ajuizado para discutir tal pagamento, tendo a Autora limitado a discussão aos lançamentos revisados, realizados sobre cada uma das unidades imobiliárias individualizadas.

Por fim, o fato de os atuais titulares dos apartamentos estarem demandando extrajudicialmente a quitação do IPTU por parte da Autora não enseja a legitimidade desta para discutir os lançamentos perante este juízo, mormente porque não há nos autos nenhuma procuração outorgada pelos efetivos



contribuintes que lhe garanta o direito de representação judicial de seus interesses.

Neste esboço, conclui-se pela ilegitimidade ativa da Autora e, por conseguinte, impende seja revogada a tutela antecipada de urgência, na forma do art. 296 do CPC.

Despicienda a análise das demais matérias suscitadas pelas partes, posto serem incapazes de infirmar as conclusões adotadas por este juízo.

II. PARTE DISPOSITIVA.

ANTE O EXPOSTO, considerando a ilegitimidade da parte autora, revogo a antecipação dos efeitos da tutela, na forma do art. 296 do CPC, e julgo **EXTINTO O PROCESSO, SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO**, nos termos do art. 485, inciso VI, do CPC.

(...).

Em suas razões (Id. 11415393), o Apelante aduz que também é proprietária de algumas unidades que não foram vendidas, como ocorre inclusive, com várias outras incorporadoras, sendo, inclusive, apresentados carnês de IPTU de imóveis que constam em seu nome. Sendo assim, não há que se falar em ilegitimidade da Apelante, uma vez que é proprietária, ainda, de unidades imobiliárias mesmo após a incorporação e consequente segregação das unidades.

Argui que, embora tivesse conhecimento do desdobro do imóvel várias unidades autônomas, conforme averbação realizada em cartório, o Município de Belém lançou e cobrou o IPTU/2019 sobre o imóvel em sua integralidade (matrícula ascendente), recebeu o pagamento por parte da Apelante e, não satisfeito, cobrou novamente o mesmo tributo sobre as unidades individualizadas (matrículas descendentes), incluindo aquelas em que a Apelante constava como proprietária, de modo que as cobranças são, claramente, duplices e indevidas.

Por fim, pugna para que o recurso seja conhecido e a sentença reformada para declarar a nulidade do IPTU/2019 revisado pelo Município de Belém, a fim de que as unidades pertencentes à Apelante não sofram com cobrança duplicada do imposto..

O apelando, devidamente intimado, apresentou contrarrazões aos recursos (Id. 16445462).

Encaminhado os autos ao Ministério Público, manifestou-se pelo CONHECIMENTO e DESPROVIMENTO de ambos os recursos de APELAÇÃO



(id. 18647555).

É o relatório do necessário.

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso de apelação, passando a apreciá-lo.

A questão em análise reside em verificar se deve ser mantido a sentença que julgou extinto o processo, sem resolução de mérito, em razão da ilegitimidade da parte autora de requerer nulidade de lançamento de tributo realizado contra pessoa diversa.

Inicialmente, cumpre destacar que o imóvel objeto da lide, de inscrição municipal 007/34882/11/96/0777/000/000-41, foi adquirido pela empresa Apelante para construção de Condomínio Torres Dumont, que é composto por quatro torres: Torre Albatroz, Torre Fragata, Torre Pardelas e Torre Pelicano. Ocorrida a conclusão da obra, o referido imóvel recebeu o Habite-se em 28/05/2018, e teve o seu desmembramento realizado, para fins de tributação do IPTU das respectivas unidades autônomas (007/34882/12/08/0690/000/001-26 a 007/34882/12/08/0690/000/463-52).

Neste sentido, observa-se que podem ser considerados contribuintes do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) não apenas o proprietário, como também o titular do domínio útil, e, ainda, o possuidor, a qualquer título, da propriedade imobiliária urbana, sendo, portanto, contribuintes diferentes para situações diversas, conforme estabelecem os artigos 32 e 34 do CTN:

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana, tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

Art. 34. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu



domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

Por sua vez, os arts. 4º e 11 da Lei municipal nº. 7.056/77 assim dispõem:

“Art. 4º **O Imposto Predial e Territorial Urbano tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse** de todo e qualquer bem imóvel, por natureza ou por acessão física, tal como definido na lei civil, situado no território do Município e que, independentemente de sua localização, não se destine à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agro-industrial. (Grifei).

(...)

Art. 11 - **O contribuinte do Imposto Predial e Territorial Urbano é o proprietário do imóvel, titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.**

Parágrafo Único - São também contribuintes os promitentes compradores imitados na posse, os posseiros, ocupantes ou comodatários de imóveis pertencentes à União, aos Estados, aos Municípios, ou a quaisquer outras pessoas isentas do imposto ou a ele imunes”. (Grifei).

Na situação em análise, se observa que a ação foi proposta por quem, na época da propositura da demanda, não era o proprietário do imóvel em questão. Além disso, conforme estabeleceu o juízo de primeiro grau, a empresa apelante não apresentou os Registros Imobiliários das unidades a qual é proprietária, o que comprovaria que à época do fato gerador do IPTU permanecia como responsável tributária de tais unidades, tendo em vista que na matrícula original só consta a averbação de abertura de matrícula própria.

Outrossim, embora a apelante defenda que a sua propriedade sobre os imóveis já segregados é facilmente identificada quando da leitura dos autos a partir dos apresentados carnês de IPTU de imóveis que constam em nome da incorporadora tais como aqueles indicados no ID 45684739, verifica-se que tal IPTU está incidindo sobre a inscrição imobiliária nº 007/34882/11/96/0777/000/000-41 e sequencial nº 054.486 a qual diz respeito apenas ao terreno no qual foi construído o empreendimento Torres Dumont, sem área construída, conforme se depreende do cadastro imobiliário municipal juntado no ID n. 11415372 - Pág. 7.

A jurisprudência é firme no sentido de que a legitimidade passiva para responder pelo IPTU é do titular do imóvel no momento do fato gerador, considerando-se a situação fática e jurídica da posse ou propriedade, se tratando de obrigação Propter Rem:



Ementa: DIREITO TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. ILEGITIMIDADE PASSIVA. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL ANTERIOR AO FATO GERADOR. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. RESPONSABILIDADE DO MUNICÍPIO. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto pelo MUNICÍPIO DE BELÉM contra decisão monocrática que negou provimento à sua apelação e manteve a sentença de extinção de execução fiscal ajuizada contra JOSÉ RONALDO DA COSTA, em razão da sua ilegitimidade passiva. Restou comprovado nos autos que o executado havia alienado o imóvel anteriormente aos fatos geradores do IPTU cobrado. O Município sustentou que a ausência de comunicação da alienação ao cadastro fiscal municipal ensejaria a responsabilização do executado pelos ônus da sucumbência.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

1. Há duas questões em discussão: (i) definir se a alienação do imóvel anterior ao fato gerador do IPTU afasta a legitimidade passiva do executado; (ii) estabelecer se a omissão do executado em comunicar a alienação ao Fisco municipal autoriza a inversão dos ônus sucumbenciais, com base no princípio da causalidade.

III. RAZÕES DE DECIDIR

1. A ilegitimidade passiva resta caracterizada quando comprovado que o executado não possuía mais a propriedade, domínio útil ou posse do imóvel à época dos fatos geradores do IPTU, conforme determina o art. 34 do CTN.

2. A jurisprudência consolidada do STJ e de tribunais estaduais estabelece que a legitimidade para responder pelo IPTU recai sobre quem detinha a titularidade do imóvel no momento do fato gerador, sendo irrelevante eventual desatualização do cadastro imobiliário.

(...)

(TJPA – APELAÇÃO CÍVEL – Nº 0046263-50.2010.8.14.0301 – Relator(a): MAIRTON MARQUES CARNEIRO – 2ª Turma de Direito Público – Julgado em 28/04/2025)

Desta maneira, deve ser mantida a sentença que julgou extinto o processo sem resolução de mérito ante a ilegitimidade passiva da parte autora.

DO DISPOSITIVO:

Ante o exposto, **CONHEÇO E NEGO PROVIMENTO À APELAÇÃO CÍVEL**, mantendo a sentença recorrida em sua integralidade, nos termos da fundamentação.



É o voto.

P.R.I.C.

Belém/PA,

ELVINA GEMAQUE TAVEIRA

Desembargadora Relatora

Belém, 30/06/2025

