



I. DOS FATOS

Em 09 de novembro de 2023 a empresa CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado com estabelecimento no município de Linhares-ES, inscrita no CNPJ n.º 08.299.143/0001-58, apresentou à Junta de Impugnação Fiscal – JIF do município de Linhares-ES impugnação ao lançamento do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU sobre o imóvel inscrito neste município no cadastro imobiliário n.º 01010093490000 e localizado na avenida José Tesch, s/n, Conceição Hall, Centro de Linhares-ES, Quadra n.º 0093 e Lote n.º 490, haja vista ter deixado de recolher o IPTU do ano de 2023, no momento inscrito em Dívida Ativa.

Nos autos do processo epigrafado o impugnante alega que o imóvel sobre o qual incide o imposto é de propriedade do GUARAREMA CLUBE, inscrito no CNPJ n.º: 27.361.351/0001-84 com sede na Avenida Getúlio Vargas, 1174, Centro de Linhares-ES e que o mesmo encontra-se cadastrado em nome do GUARAREMA, no Cartório de Registro Geral de Imóveis sobre o número 27.763 do livro 2 (Certidão anexa à página 13). O impugnante alega ainda que é apenas arrendatário do imóvel em questão, portanto, não podendo figurar como sujeito passivo na Notificação de Lançamento Tributário, nem tampouco, o imóvel estar cadastrado em seu nome por não ser de sua propriedade.

Dessa forma, o impugnante requer a alteração na inscrição municipal do cadastro imobiliário, retirando o nome da empresa CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e colocando em nome do GUARAREMA CLUBE, real dono do imóvel; requer também que seja redirecionada a cobrança do IPTU e da Notificação de Lançamento Tributário. E finalizando requer o cancelamento da notificação e consequente emissão de uma nova notificação para o real proprietário do imóvel.

É o relatório.



VOTO DA RELATORA LUCIANA PAIVA DRAGO BUZATTO

II. MÉRITO: IPTU. Empresa Concessionária. Direito Real de Superfície. Sujeito Passivo da Obrigação Tributária Concessionário. Imunidade Tributária Não Extensível ao Concessionário. Manutenção do Lançamento Tributário.

Como já transcrito acima, o impugnante alega que o imóvel sobre o qual incide o IPTU é de propriedade do GUARAREMA CLUBE, conforme cadastro constante no Cartório de Registro Geral de Imóveis, e que é apenas arrendatário do imóvel não podendo figurar como sujeito passivo na Notificação de Lançamento Tributário, e que o imóvel não deve estar cadastrado no município em seu nome por não ser de sua propriedade.

O Código Tributário Municipal – CTM (Lei n.º 2.662 de 28/12/2006), assim como os artigos 32 e 34 do Código Tributário Nacional – CTN (Lei n.º 5.172 de 25/10/1996), normatizam que o IPTU tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do bem imóvel e que o contribuinte, sujeito passivo do imposto é o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor a qualquer título, do bem imóvel. Vejamos:

Art. 79. O imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana ou urbanizável do Município, independentemente de sua forma, estrutura ou destinação. (art. 79 do CTM) – grifo nosso
[...]

Art. 85. Contribuinte do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana é o proprietário do imóvel, o titular do domínio útil ou o possuidor a qualquer título, do bem imóvel. (art. 85 do CTM) – grifo nosso

Vale ressaltar que *“A propriedade vem a ser o direito que determinada pessoa, seja física ou jurídica, tem de possuir, usar, gozar ou dispor de um bem ou readquiri-lo, nos termos da lei, de quem, de forma injusta o possui ou o detenha.”* (p. 52) já o *“Domínio útil é considerado como fato ou situação jurídica, que se refere à propriedade, em que o proprietário outorga a outrem os direitos de usar, gozar e dispor do bem ficando*



agrícolas, legítima, medindo 6.900m² (SEIS MIL E NOVECENTOS METROS QUADRADOS), situadas às “Avenida José Tesch, Avenida Nogueira da Gama e Avenida Governador Santos Neves”, nesta Cidade. (p. 24) – grifo nosso

As cláusulas segunda e terceira descrevem que a CONCESSIONÁRIA construirá por sua exclusiva vontade, responsabilidade e opção no imóvel da CONCEDENTE, 2 (dois) Campos Futebol Society de grama sintética cada um medindo aproximadamente 1.500m² (Um mil e quinhentos metros quadrados) e arquibancadas; uma Quadra Poliesportiva medindo aproximadamente 700m²; um Salão de Eventos com 750m² (Setecentos e cinquenta metros quadrados); estacionamento medindo 832m² (Oitocentos e trinta e dois metros quadrados); quatorze Boxes com área total de 700m² (Setecentos metros quadrados); e duas quadras de Padel com cobertura com 700m² (Setecentos metros quadrados). (p.25)

O impugnante afirma ser arrendatário do imóvel, mas como se vê na Escritura Pública firmada, ele é Superficiário/Concessionário de parte do solo do Concedente, e como transcrito acima entre todas as suas construções de exclusiva vontade, responsabilidade e opção está contido um Salão de Eventos (Conceição Hall) utilizando uma área de 750m² do Concedente situado na Avenida José Tesch, 1135, Centro de Linhares-ES.

Neste caso, está correto o lançamento e a cobrança do IPTU à empresa CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS pois está previsto na Escritura Pública, no Estatuto da Cidade e no Código Civil que o Concessionário é o responsável pelo pagamento do IPTU sobre as construções e parte do solo utilizada. A cláusula décima quinta da Escritura determina nos termos do artigo 1.370 do CC que a superfície será gratuita para construção e exploração pelo Concessionário e que os encargos e tributos das áreas Concedidas serão de sua responsabilidade, como previsto pelo artigo 21, §3.º do Estatuto da Cidade:

O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo. (art. 21, §3.º, Lei 10.257/2001) – grifo nosso



Também pelo artigo 1.371 do CC “ *O superficiário responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre o imóvel.*”

Ao direito de superfície não se aplica o “princípio que o acessório segue o principal”, pois no direito de superfície é permitida a separação entre o domínio daquilo que é construído ou plantado e a propriedade do solo que abriga a construção ou plantação. Portanto, o Concessionário fica responsável pelo imposto incidente sobre as construções e o solo cedido, no caso discutido, o IPTU incidente sobre o Salão de Eventos, e sobre a área ocupada cedida pelo Concedente.

Cabe ressaltar que o Concedente – GUARAREMA CLUBE, por ser uma entidade sem fins lucrativos possui imunidade tributária, nos termos do artigo 150, inciso VI, alínea ‘c’ da Constituição Federal, mas para tanto deve observar que as vedações ao imposto “*compreendem somente o patrimônio, a renda e os serviços, relacionados com as finalidades essenciais das entidades nelas mencionadas.*”.

Neste caso, a atividade “casas de festas e eventos”, exercida pela impugnante, por possuir fins lucrativos não se enquadra no rol de imunidades elencadas na Constituição Federal. Embora o Concedente possua imunidade, essa imunidade não é estendida ao Concessionário, conforme Apelação Cível julgada pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul.

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO. IPTU. DIREITO DE SUPERFÍCIE. IMUNIDADE TRIBUTÁRIA NÃO EXTENSÍVEL A SUPERFICIÁRIA DETENTORA DO DOMÍNIO ÚTIL.

A empresa Sap Brasil Ltda. ingressou com ação pelo rito ordinário contra o Município de São Leopoldo, buscando o cancelamento dos débitos de IPTU dos exercícios de 2011 a 2015 e a declaração de inexistência de relação jurídica tributária referente aos demais exercícios fiscais, sob a alegação de que não seria contribuinte do imposto, pois seria apenas superficiária do imóvel de matrícula n. 41.668, em razão de ter firmado com a Associação Antônio Vieira, que possuiria como reconhecida a imunidade tributária e seria mantenedora de instituições de ensino e de entidades de assistência social, dentre as quais está a Universidade do Vale do Rio dos Sinos (UNISINOS), termo particular de direito de superfície. O sujeito passivo do IPTU é, indiscutivelmente, o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor, conforme prevê o art. 34 do Código Tributário Nacional. Nesse contexto, a primeira questão a exsurgir é a possibilidade de o superficiário poder ser considerado contribuinte do imposto. E a resposta é positiva. Inteligência dos arts. 21, § 3.º da Lei n.º 10.257/01 e do art. 1.371 do Código Civil. O direito de superfície é um direito real sobre o imóvel alheio, porquanto o proprietário concede alguém, chamado superficiário, o direito de



do solo mesmo sendo de propriedade do Guararema Clube está cedida à impugnante. Portanto, opino que durante a vigência da Escritura Pública de Direito Real de Superfície (15 anos) a inscrição municipal do cadastro imobiliário fique em nome da empresa Superficiária/Concessionária (CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA) detentora do domínio da construção e do solo (750m²), localizado à Avenida José Tesch, 1135, Centro, Linhares-ES e também seja observado a área remanescente constante da Escritura Pública de Direito Real de Superfície da qual deve ser objeto de procedimentos internos do imposto devido.

III – CONCLUSÃO

Com base na análise dos autos do processo, foram refutadas todas as alegações colocadas pelo impugnante não tendo razão de ser reconhecida a procedência dos seus pedidos, mantendo integralmente o Lançamento Tributário do IPTU e como sujeito passivo da obrigação, a empresa CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, Concessionária.

Pelo exposto voto pela **PROCEDÊNCIA TOTAL DA EXIGÊNCIA TRIBUTÁRIA**, mantendo-se integralmente o Lançamento Tributário do IPTU, nos termos do artigo 342, I da Lei n.º 2262/2006 – CTM.

É o voto.

JUNTA DE IMPUGNAÇÃO FISCAL do Município de Linhares/ES, em 24 de julho de 2024.

Assinado por LUCIANA PAIVA DRAGO
BUZATTO 075.***.***-**
PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES
24/07/2024 13:12:51
LUCIANA PAIVA DRAGO BUZATTO

RELATORA



MUNICÍPIO DE LINHARES
JUNTA DE IMPUGNAÇÃO FISCAL

ACÓRDÃO N.º 0004/2024

JULGADO N.º: 0004 – JIF – PML/2024.

PROCESSO N.º: 0024013/2023 – IMPUGNAÇÃO.

NOTIFICADO: CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ N.º 08.299.143/0001-58.

INSCRIÇÃO MUNICIPAL N.º 018415.

NOTIFICANTE: MUNICÍPIO DE LINHARES.

RELATORA: LUCIANA PAIVA DRAGO BUZATTO.

EMENTA: TRIBUTÁRIO. IMPUGNAÇÃO. IPTU. EMPRESA CONCESSIONÁRIA. DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE. SUJEITO PASSIVO DA OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA CONCESSIONÁRIO. IMUNIDADE TRIBUTÁRIA NÃO EXTENSÍVEL AO CONCESSIONÁRIO. MANUTENÇÃO DO LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO. CONCLUSÃO.

Vistos, relatados e discutidos os autos do processo acima epigrafado, em que é notificada a empresa CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e notificante o MUNICÍPIO DE LINHARES.

Acorda a Junta de Impugnação Fiscal do Município de Linhares/ES, por votação unânime, pela **PROCEDÊNCIA TOTAL DA EXIGÊNCIA TRIBUTÁRIA**, mantendo-se



integralmente o Lançamento Tributário do IPTU, nos termos do artigo 342, I da Lei n.º 2262/2006 – CTM.

Votaram com a Relatora, a membro Joana Virgílica Lima Andrade Leal e o presidente Manoel Loureiro Ribeiro.

Junta de Impugnação Fiscal do Município de Linhares, em 24 de julho de 2024.

Assinado por LUCIANA PAIVA DRAGO BUZATTO
075.***.***.***
PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES
24/07/2024 13:11:49

LUCIANA PAIVA DRAGO BUZATTO

RELATORA

Assinado por MANOEL LOUREIRO RIBEIRO 077.***.***.***
PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES
24/07/2024 16:48:01

MANOEL LOUREIRO RIBEIRO

PRESIDENTE



