

RENÚNCIA DO DIREITO DE PROPRIEDADE E SEUS EFEITOS PERANTE A FAZENDA PÚBLICA

Naim Andrade Tannus¹³¹

Resumo: Este artigo tem por objetivo apresentar uma análise quanto à natureza jurídica da renúncia do direito de propriedade e dos seus efeitos perante a Fazenda Pública, diante de casos concretos apresentados pela Secretaria Municipal da Fazenda. Foram analisadas as condições para o seu reconhecimento, autorizadoras da alteração do cadastro imobiliário e das suas implicações quanto aos ônus e obrigações incidentes sobre o imóvel, principalmente quanto ao IPTU, a partir da comunicação da renúncia. E, por final, há uma abordagem da renúncia do direito de propriedade frente ao princípio da função social da propriedade.

Abstract: This article aims to present an analysis of the legal nature of the waiver of property rights and its effects on the Public Treasury, based on specific cases presented by the Municipal Finance Department. The paper analyzes the conditions for recognition, authorizing changes to the real estate registry, and its implications for the burdens and obligations levied on the property, particularly regarding property tax (IPTU), following notification of the waiver. Finally, the paper examines the waiver of property rights in light of the principle of the social function of property.

¹³¹ Mestre em Ciências Ambientais pelo Instituto Federal Catarinense (2025). Graduado em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Goiás (1990) e em Gestão Ambiental pelo Centro Universitário Internacional (2017), com especialização em Direito Urbanístico e Ambiental pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (2021). MBA em Gestão Pública pela Fundação Getúlio Vargas (2010). Atualmente é Procurador do Município de Joinville. Ex-Procurador-Geral do Município (2008-2012). Tem experiência na área de Direito, com ênfase em Direito Ambiental e Urbanístico. E-mail: naim@joinville.sc.gov.br Lattes: <http://lattes.cnpq.br/8108086644004977>

Palavras-Chave: Renúncia do Direito de Propriedade. Natureza Jurídica. Condições para produzir seus efeitos perante a Fazenda Pública. Adequação ao princípio da função social da propriedade.

Keywords: Waiver of Property Rights. Legal Nature. Conditions for its effects before the Public Treasury. Compliance with the principle of the social function of property.

Sumário: 1. Introdução; 2. A renúncia como forma de perda da propriedade de imóvel e seus efeitos perante a Fazenda Pública; 3. Impossibilidade de renúncia do direito de propriedade quando incompatível com o interesse público e/ou disposição legal ou contratual em contrário; 4. Efeitos da renúncia do direito de propriedade perante a legislação municipal; 5. Casos que desautorizam os efeitos da renúncia ao direito de propriedade imóvel; 6. Da renúncia do direito de propriedade como procedimento consentâneo com a função social da propriedade e do planejamento urbano; 7. Conclusão; Referências Bibliográficas.

1. INTRODUÇÃO

Este artigo baseia-se em casos concretos que geraram dúvidas quanto à possibilidade de alteração da titularidade de imóveis no cadastro imobiliário municipal, em situações nas quais os proprietários, por meio de escritura pública registrada, manifestaram de forma inequívoca e irretratável a renúncia ao direito de propriedade.

A Secretaria Municipal da Fazenda submeteu dois casos concretos para análise, em um deles o proprietário renunciante já se encontrava despojado de sua posse, ou seja, já não possuía os poderes de usar e gozar do bem, caracterizando sua condição de “nu-proprietário”. No segundo caso, o bem não possui identificação precisa quanto à sua localização, se constituindo em uma faixa de terreno residual de loteamento e com sobreposição de edificações dos imóveis vizinhos.

Em ambos os casos os proprietários renunciaram à propriedade e solicitaram o cancelamento do cadastro imobiliário em seus nomes, com a consequente desoneração da obrigação tributária quanto ao Imposto Predial e Territorial Urbano.

Considerando o requerimento apresentado pelos proprietários que formalizaram a renúncia à propriedade, a Secretaria da Fazenda Municipal (SEFAZ) suscitou questionamentos quanto à ausência de previsão legal, no

âmbito do ordenamento jurídico municipal, que autorize expressamente o cancelamento da inscrição imobiliária em nome dos renunciantes, assim como a eventual transferência de titularidade para os atuais ocupantes ou possuidores, especialmente nos casos em que os imóveis se encontram sob posse de fato.

Diante das indagações suscitadas, impôs-se a necessidade de proceder à análise aprofundada do instituto jurídico da renúncia ao direito de propriedade, com especial atenção às suas repercussões legais e administrativas para a Fazenda Pública.

2. A RENÚNCIA COMO FORMA DE PERDA DA PROPRIEDADE IMÓVEL E SEUS EFEITOS PERANTE A FAZENDA PÚBLICA

A renúncia ao direito de propriedade está prevista em nosso ordenamento jurídico pátrio no artigo 1.275, inciso II, do Código Civil Brasileiro.

Art. 1.275. Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade

I - por alienação;

II - pela renúncia;

III - por abandono;

IV - por perecimento da coisa;

V - por desapropriação.

Parágrafo único. Nos casos dos incisos I e II, os efeitos da perda da propriedade imóvel serão subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis.

Portanto, a renúncia, assim como a alienação, a desapropriação, o abandono, o perecimento da coisa, são causas de perda da propriedade.

Para a renúncia de direitos sobre bem imóvel há a necessidade de lavratura de escritura pública para aqueles de valor superior a 30 (trinta) salários-mínimos, de acordo com o que estabelece o art. 108 do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002), o que praticamente estabelece a sua necessidade na quase totalidade dos casos. E, ainda, de acordo com o Parágrafo único do art. 1.275 do CC, acima mencionado, para os efeitos da perda da propriedade imóvel pela renúncia, há a necessidade do registro do ato renunciativo no Registro de Imóveis.

Desta forma, a partir do registro da escritura de renúncia no Cartório de Registro de Imóveis o bem passa a se constituir em coisa sem dono, ou como é conhecida na expressão do Direito Romano, em “*res nullius*”.

No caso da renúncia o bem fica sem o titular da propriedade, o que resulta na necessidade de alteração no cadastro imobiliário municipal assim que o renunciante comunicar o fato à Fazenda Pública, no sentido de sua exclusão como responsável pelos tributos incidentes sobre ele.

Isso decorre do fato de que a renúncia é uma declaração de vontade que não depende da aquiescência de terceiros para produzir seus efeitos, desde que não haja prejudicados. Trata-se de uma declaração de vontade que não depende da aceitação de terceiros, mas apenas de uma manifestação expressa do proprietário, por escritura pública, para se desfazer da propriedade do bem.

De acordo com Amaral (2018):

“A renúncia é ato unilateral e gratuito pelo qual o titular de um direito dele se despoja, sem transferi-lo a quem quer que seja. Produz a perda absoluta do direito pela manifestação de vontade do titular nesse sentido. Ocorre, por exemplo, quando o credor abre mão das garantias pignoratícias (CC, art. 802, III), hipotecárias (CC, art. 849, III) ou fidejussórias dadas a seus créditos, ou, ainda, quando o herdeiro recusa a herança (CC, art. 1.805). **Pode visar quaisquer direitos, menos os personalíssimos e os de ordem pública, como os de família.** A renúncia é declaração de vontade. Distingue-se do abandono, que não a tem. A coisa abandonada chama-se *res derelictae*. **São renunciáveis os direitos que protegem os interesses privados, e irrenunciáveis os que envolvem os de ordem pública.** Não há renúncia translativa, isto é, a que se faz para beneficiar alguém. Nesse caso, o que ocorre é uma transferência de direitos, que se verifica, por exemplo, quando um herdeiro renuncia à sua parte na herança para beneficiar terceiros. Inexiste renúncia, mas sim doação. Perece o objeto sempre que ele perde suas qualidades essenciais ou o valor econômico, como acontece quando um terreno é coberto pelo mar, ou quando o objeto se confunde com outro, de modo a não poder se distinguir, ou quando fica em lugar donde não pode ser retirado, por exemplo, a joia que se perde no mar, tudo isso como decorrência de fato natural (terremoto, incêndio, catástrofe etc.) ou da vontade humana (destruição voluntária do objeto). Extinguem-se os direitos potestativos com o seu simples exercício. Se o

perecimento do objeto for imputável a alguém, responderá este por perdas e danos (CC, arts. 186 e 389). Direito extinto não renasce.”¹³²

A renúncia, para a produção dos efeitos tributários, não pode ser direcionada em favor de outrem, o que configuraria doação, e tampouco pode ter por intenção beneficiar ou prejudicar terceiro, ou ainda, prejudicar a coletividade.

A respeito citamos posicionamento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

Registro de Imóveis – Escritura de renúncia de propriedade imobiliária – Faixa de proteção de manancial que integra loteamento registrado – Necessidade de anuência de demais interessados – Inviabilidade de registro do título – Reforma da sentença para julgar procedente a dúvida suscitada – Recurso provido. [...] **A renúncia pretendida pela apelada altera claramente o loteamento registrado, pois reduz a área total da gleba loteada e, ainda, põe em risco a continuidade da proteção ao manancial, visto que, em essência, terá como resultado prático o abandono da área, transferindo à coletividade o ônus de sua preservação, além de retirar dos adquirentes dos lotes uma área de natureza preservada, que estava prevista originalmente no projeto que foi aprovado e registrado.** O artigo 28 da Lei 6.766/79 prevê em seu artigo 28 que “qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal, quando for o caso, devendo ser depositada no registro de imóveis, em complemento ao projeto original, com a devida averbação. Não há, por conseguinte, como registrar a pretendida renúncia sem a anuência e aprovação dos demais interessados”¹³³

Sendo assim, produz seus efeitos após ser levada ao conhecimento do Município, quanto aos tributos municipais, desde que tenha atendido aos requisitos legais impostos pelo Parágrafo único do art. 1.275 do CC, ou

¹³² Amaral, Francisco, Direito civil: introdução. 10. ed. - São Paulo: Saraiva Educação, 2018. pp. 276/77.

¹³³ TJ-SP, Acórdão DJ 957-6/9, de 25/03/2009, Rel. Des. Ruy Camilo.

seja, de que a declaração de vontade de renunciar à propriedade seja lavrada por escritura pública e devidamente registrada à margem da matrícula do imóvel. Segundo Almeida (2015):

O renunciante perde a propriedade sem que outrem a adquira, diferentemente do que ocorre com a alienação. **É ato puro de abdicação do direito de propriedade. Por força da renúncia, o direito de propriedade sobre a coisa sai do patrimônio do renunciante, porém não entra no de outrem. A consequência é que a coisa fica sem titular, res nullius, podendo qualquer um dela tomar posse, adquirindo ulteriormente a propriedade, mediante usucapião.** Na classificação dos fatos jurídicos, considera-se negócio jurídico unilateral. Cogita-se de duas espécies de renúncia, a abdicativa e a translativa. A renúncia translativa tem por fito beneficiar alguém, com tal ato, a exemplo dos herdeiros que renunciam com intuito de concentrar a herança em apenas um deles, que não renuncia. **A renúncia não pode ter finalidade translativa em favor de alguém, razão por que os autores consideram como verdadeira apenas a renúncia abdicativa.** Os efeitos desta são os mesmos da renúncia translativa, cujos fins pretendidos de transmissão da coisa a alguém são desconsiderados pelo direito, que apenas recolhe a abdicação do direito. Afirmam Pontes de Miranda (2012, v. 14, p. 241) que a renúncia à propriedade imóvel é fato raríssimo na vida econômica de qualquer país. Não tanto, pois ocorre com frequência entre herdeiros, ainda que sob o disfarce de renúncia translativa, para beneficiar herdeiro com menores condições econômicas, quando não se utiliza o instrumento bilateral da cessão de direitos hereditários. A renúncia, como negócio jurídico unilateral que é, tem de ser receptível. Tem de ser conhecida e reconhecível para que possa produzir seus efeitos perante terceiros. Não configura renúncia a declaração genérica de que não se quer mais o direito ou não se quer exercê-lo. Daí exigir-se, na hipótese de imóvel, que se faça mediante escritura pública, quando, para a alienação, também se exija a escritura pública, em razão da regra do art. 108 do Código Civil, para o qual, não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à renúncia de direitos reais sobre imóveis. Além disso, para que se conclua, impõe-se o registro imobiliário. Para a coisa móvel, basta uma prova inequívoca da declaração de vontade de renunciar, sem necessidade de registro, da mesma forma como este não é

exigível para a aquisição da propriedade. Na hipótese da herança, se o inventário for judicial, a renúncia pode ser feita por termo nos autos ou por instrumento público. Porém, quando o herdeiro prejudicar os seus credores, renunciando à herança, poderão eles, com autorização do juiz, aceitá-la em nome do renunciante (CC, art. 1.813), tornando ineficaz a renúncia. A renúncia tem por efeito tornar o bem sem dono. Deste modo, perde a titularidade subjetiva, convertendo-se em bem vago que, preenchidos os pressupostos, poderá ser arrecadado pelo Estado (Penteado, 2012, p. 362), salvo eventual posse de terceiro. A renúncia ao direito de propriedade não se presume. Todavia, é possível a presunção de perda de outro direito real. O Código Civil (art. 1.436) expressamente admite a presunção da renúncia do credor do direito real de penhor, quando restituir a posse da coisa empenhada ao devedor, ou quando anuir à sua substituição por outra garantia, ou quando consentir na venda particular do penhor sem reserva de preço. Frequentemente, o proprietário que deseja renunciar à posse e à propriedade da coisa acaba por abandoná-la e, na hipótese de imóvel, sem formalizar sua intenção por escritura pública. Porém, diz Gustavo Tepedino (2011b, p. 470), nesse caso, não há renúncia, senão abandono, ou seja, o não uso com a intenção de não preservar a propriedade, embora sem manifestação declarada de disposição do bem, pois, para que se configure a renúncia, mostra-se imprescindível o elemento formal. A renúncia, se feita regularmente em declaração expressa e comprovadamente recebida, além do registro, se imóvel a coisa, é irrevogável e irretroatável. Não pode o renunciante renunciar à renúncia. Alcançado seu requisito de recepção e publicidade perante terceiros, não pode mais ser desfeita. O negócio jurídico unilateral de renúncia interpreta-se restritivamente (CC, art. 114). Na dúvida não se pode entender que o renunciante renunciou mais do que se depreende literalmente da declaração.¹³⁴

Nesse caso há a exclusão do proprietário como responsável tributário sobre o bem perante o cadastro imobiliário municipal, mesmo não havendo outro para substituí-lo pela vacância da propriedade.

A renúncia tem o efeito de extinção das obrigações sobre a coisa.

De acordo, ainda, com Almeida (2015), a renúncia do direito real implica na extinção da obrigação *propter rem*:

¹³⁴ Almeida, Washington Carlos, Direito civil: obrigações – 6. ed. – São Paulo: Atlas, 2015.

A obrigação propter rem assimila uma situação jurídica peculiar, com uma estrutura jurídica própria, moldada em conformidade com seus elementos estruturantes, desta forma designados: (1) a obrigação resulta da existência de um direito real; (2) a determinação dos sujeitos se dá através da titularidade de um direito real; (3) a transmissão da obrigação acarreta por consequência a transferência do direito real; (4) a renúncia do direito real implica na extinção da obrigação propter rem.¹³⁵

No entanto mantêm-se hígida a obrigação tributária, assim como as relativas às dívidas inerentes ao imóvel, anteriores à comunicação da Fazenda Pública quanto ao registro da renúncia no Cartório de Registro de Imóveis.

3. IMPOSSIBILIDADE DE RENÚNCIA DO DIREITO DE PROPRIEDADE QUANDO INCOMPATÍVEL COM O INTERESSE PÚBLICO E/OU DISPOSIÇÃO LEGAL OU CONTRATUAL EM CONTRÁRIO

No caso da renúncia há que se observar também a existência de procedimentos ou normas específicas incompatíveis com os efeitos inerentes à renúncia do direito de propriedade.

Fato muito controverso é a divergência, na jurisprudência, do entendimento quanto à renúncia do direito de propriedade sobre veículos automotores, havendo entendimentos favoráveis e contrários a essa possibilidade.

Há julgados no sentido da impossibilidade da renúncia do direito de propriedade sobre veículos automotores em razão de incompatibilidade com as normas de transferência e baixa do registro de propriedade contidas no Código de Trânsito Brasileiro (Lei nº 9.503/97).

A respeito citamos:

RECURSO INOMINADO. FAZENDA PÚBLICA. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NEGATIVA DE PROPRIEDADE C/C ANULATÓRIA DE DÉBITOS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. CONDENAÇÃO À BAIXA DE PROPRIEDADE DO VEÍCULO EM NOME DO AUTOR. INSURGÊNCIA RECURSAL DO DETRAN-PR. Teses procedentes. Veículo que não se encontra sob posse e propriedade do autor. Renúncia de propriedade. Impossibilidade.

¹³⁵ Almeida, Washington Carlos, Direito civil: obrigações – 6. ed. – São Paulo: Atlas, 2015, p. 59

Veículo que permanecerá em circulação e em situação de irregularidade. Legislação de trânsito que possui normas específicas sobre a transferência de propriedade de veículo (arts. 120, 123 e 134 do CTB) com rol taxativo de baixa definitiva (Res. 11/98 do contran). Normas que não dão azo ao requerimento do autor, porquanto destituído de lastro probatório. Necessidade de indicação do atual possuidor do bem para que seja possível a retirada do veículo do nome do autor. Parte autora que assumiu o risco do negócio jurídico. Direto de renúncia não configurado nos autos. Inaplicabilidade, in casu, do artigo 1.275 do Código Civil. Pedidos iniciais que devem ser julgados improcedentes. Sentença reformada. Recurso conhecido e provido.¹³⁶

RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL. MANDADO DE SEGURANÇA. PEDIDO DE RECONHECIMENTO DOS EFEITOS DA RENÚNCIA DE BEM MÓVEL. EXCLUSÃO DO NOME DA IMPETRANTE DO REGISTRO DE VEÍCULOS. IMPOSSIBILIDADE LEGAL. INADMISSÍVEL A RENÚNCIA DE PROPRIEDADE DE VEÍCULO AUTOMOTOR. INOBSERVÂNCIA DAS NORMAS DE REGÊNCIA SOBRE A MATÉRIA. JURISPRUDÊNCIA DESTES TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DIREITO LÍQUIDO E CERTO NÃO CARACTERIZADO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. 1. Em que pese a perda da propriedade por renúncia disciplinada no art. 1.275 do Código Civil, o Código de Trânsito Brasileiro dispõe que todo veículo automotor deve ser devidamente registrado no órgão executivo de trânsito do Estado ao qual pertence o Município de domicílio ou residência de seu proprietário, prevendo, por isso mesmo, os requisitos legais para a transferência de propriedade de veículo automotor. 2. À luz da conjuntura legal, a jurisprudência desse Tribunal firmou-se no sentido de que a escritura pública declaratória de renúncia de direito sobre veículo automotor não é documento hábil para exclusão de propriedade desse bem, de modo que a negativa pela autoridade impetrada ao pedido de renúncia de propriedade de motocicleta não consubstancia qualquer ilegalidade, mas verdadeira atuação em observância à norma de regência da matéria.¹³⁷

¹³⁶ JECPR; Rec 0008831-83.2020.8.16.0044; Apucarana; Quarta Turma Recursal; Rel. Juiz Leo Henrique Furtado Araújo; Julg. 24/10/2022; DJPR 24/10/2022.

¹³⁷ TJMT; AC 1005263-72.2021.8.11.0003; Segunda Câmara de Direito Público e Coletivo; Rel. Des. Alexandre Iias Filho; Julg 21/06/2022; DJMT 30/06/2022.

Com relação à possibilidade da renúncia do direito de propriedade sobre veículo automotor podemos citar:

REMESSA NECESSÁRIA: Mandado de segurança impetrado objetivando a atualização do registro de propriedade e a desvinculação de sua razão social e CNPJ dos cadastros do Detran relativo aos veículos dos quais não mais detém a posse, haja vista renúncia promovida por meio de escritura pública. De fato, consta dos autos escritura de renúncia da propriedade de veículos, ato unilateral previsto no artigo 1.275, II, do Código Civil, pelo qual perde-se a propriedade do bem. Assim, a impetrante comprovadamente não é mais proprietária ou possuidora dos veículos listados, inexistindo razão que justifique manutenção de sua razão social e de seu CNPJ como proprietária dos veículos junto ao Detran/SP. Sentença concessiva da segurança confirmada. Remessa Necessária desacolhida.¹³⁸

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NEGATIVA DE PROPRIEDADE DE VEÍCULO. VEÍCULO. RENÚNCIA DE PROPRIEDADE. CABIMENTO. AMPARO NO ARTIGO 1.275, II, DO CÓDIGO CIVIL. SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE O PEDIDO. FUNDAMENTAÇÃO PER RELATIONEM. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. No presente caso, verifica-se que é cabível a renúncia da propriedade do veículo, conforme ampara o artigo 1.275, II, do Código Civil. Recurso conhecido e não provido.¹³⁹

Data venia o entendimento acima citado, nos aliamos ao entendimento quanto à impossibilidade de renúncia do direito de propriedade nos casos de veículos automotores tendo em vista as peculiaridades e a natureza desse tipo de propriedade, pois nesse caso a renúncia tem enorme potencialidade de prejudicar direito de terceiros e da coletividade, tendo em vista a possibilidade do veículo, apesar de *res nullius*, continuar a circular nas vias públicas sem um responsável identificado para responder pelas infrações de natureza administrativa e pelos eventuais ilícitos civis e penais resultantes da utilização indevida do bem.

¹³⁸ TJSP; RN 1013704-69.2021.8.26.0053; Ac. 16136540; São Paulo; Oitava Câmara de Direito Público; Rel. Des. Antonio Celso Faria; Julg. 11/10/2022; DJESP 18/10/2022; Pág. 2544.

¹³⁹ TJMS; AC 0800595-25.2020.8.12.0011; Quinta Câmara Cível; Rel. Des. Alexandre Raslan; DJMS 09/08/2022; Pág. 72.

Da mesma forma não deve ser reconhecido o efeito da renúncia nos casos em que o imóvel contiver obrigações ou ônus, quando a área é destinada ao cumprimento de uma obrigação legal, ou quando destinada ao cumprimento de obrigação contratual.

Nesses casos, a renúncia ao direito de propriedade não deve produzir seus efeitos já que potencialmente prejudicial ao interesse público ou ao interesse de terceiro.

Tal fato deve ser verificado com a exigência da apresentação da certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, para a constatação da existência de ônus averbado.

Importante também, como forma de vincular a responsabilidade do proprietário renunciante é exigir que firme declaração, sob as penas da lei, da não existência de ônus de direito real ou de quaisquer obrigações incidentes sobre o imóvel objeto da renúncia, ficando os efeitos da renúncia sob condição “resolutiva”, ou seja, caso o Fisco constate posteriormente qualquer fato impeditivo para a produção dos efeitos da renúncia, deve ser desfeita a alteração cadastral, voltando o proprietário renunciante à condição de sujeito passivo das obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, com a cobrança, inclusive, dos tributos gerados no período posterior à alteração cadastral.

4. A EFEITOS DA RENÚNCIA DO DIREITO DE PROPRIEDADE PERANTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

Não há em nosso ordenamento legal municipal a previsão de normas incompatíveis ou que expressamente vedem os efeitos da renúncia sobre a propriedade de bens imóveis.

A Constituição Federal, em seu art. 30, outorgou aos Municípios a competência para legislar sobre assuntos de interesse local e de instituir e arrecadar os tributos de sua competência.

Por sua vez, o Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172/66), definiu ser de competência dos Municípios a instituição e cobrança do imposto sobre a propriedade predial e territorial, tendo por fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel e, por consequência, como sujeito passivo da obrigação tributária, os proprietários, titulares do domínio útil ou possuidor a qualquer título.

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.

O Código Tributário Municipal (Lei nº 1.715/79) estabelece as regras para o cadastro imobiliário, que é a base das informações para o lançamento do tributo incidente sobre a propriedade urbana, o IPTU.

A inscrição dos bens imóveis será promovida de ofício no cadastro imobiliário municipal, com base nas informações da base de dados da Fazenda Pública, devendo tais informações serem atualizadas pelo proprietário, o titular de domínio útil ou possuidor, a qualquer título, de bem imóvel, sempre que houver modificações que possam alterar o lançamento tributário:

Lei nº 1.715/79:

Art. 33. A inscrição dos bens imóveis urbanos no cadastro imobiliário será promovida, de ofício, pelo órgão competente.

Art. 34. São obrigados ao fornecimento de informações, demais dados ou elementos para complementação da inscrição:

I - O proprietário, o titular de domínio útil ou possuidor, a qualquer título, de bem imóvel;

II - Qualquer dos condôminos, o síndico ou administrador, em se tratando de condomínio;

III - O compromissário comprador, nos casos de compromisso de compra e venda;

IV - O inventariante, síndico ou liquidante, quando se tratar de imóvel pertencente a espólio, massa falida ou sociedade em liquidação.

§ 1º - As informações solicitadas serão fornecidas dentro do prazo de 30(trinta) dias, contados da solicitação, sob pena de multa.

§ 2º - Não sendo prestadas informações no prazo estabelecido no parágrafo anterior, o órgão competente, valendo-se dos elementos de que dispuser, preencherá a ficha de inscrição.

Art. 35. Em caso de litígio sobre propriedade, domínio útil ou posse de bem imóvel, a ficha de inscrição mencionará tal circunstância, bem como os nomes dos litigantes e dos possuidores do imóvel,

a natureza do feito, o juízo e o Cartório por onde tramitar a ação judicial.

Parágrafo Único - Incluem-se, também, na situação prevista neste artigo, os casos de espólio, de massa falida e de sociedade em liquidação.

Art. 36. Deverão ser obrigatoriamente comunicadas à Prefeitura, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, todas as ocorrências, com relação ao imóvel que possam efetuar o lançamento de tributos.

Atualmente é a Lei Complementar Municipal nº 389, de 27 de setembro de 2013 que dispõe acerca do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana no Município de Joinville, que também trata do Cadastro Imobiliário Municipal:

Art. 14. O lançamento do imposto, a ser feito pela autoridade administrativa, será anual, com a emissão de documento de cobrança para cada unidade autônoma inscrita no Município, de acordo com a situação existente junto ao Cadastro Imobiliário ao encerrar-se o exercício anterior, e reger-se-á pela lei vigente, ainda que posteriormente modificada ou revogada.

Art. 15. Far-se-á o lançamento em nome do contribuinte conforme Cadastro Imobiliário [...]

[...]

§ 6º O lançamento do imposto de imóvel pertencente a menor de 18 (dezoito) anos será efetuado em nome deste, devendo, para efeitos de responsabilidade solidária, constar no Cadastro Imobiliário do Município os dados do representante legal.

A condição de contribuinte do IPTU não depende da capacidade civil do sujeito passivo, devendo apenas constar no cadastro imobiliário os dados de seu representante legal, conforme bem salienta o § 6º do art. 15 da Lei Complementar Municipal nº 389/2013.

Da mesma forma a incidência do IPTU não se sujeita à regularidade da propriedade, podendo incidir sobre o domínio direto, nos casos de enfiteuse e na posse com animus domini. Ou seja, não é qualquer posse que pode autorizar a incidência do tributo e a sujeição do possuidor ao seu pagamento, mas daquela posse que exterioriza um dos poderes da propriedade. Sendo assim, excluem-se a posse precária (exercida em nome de terceiro) e a clandestina da incidência do IPTU, mantendo-se o proprietário como sujeito passivo do tributo.

Ou seja, somente se reconhece para fins de fato gerador do IPTU a posse justa, definida pelo art. 1.200 do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002), como aquela não violenta, clandestina ou precária.

No dizer de Harada (2012), o IPTU grava a disponibilidade econômica do proprietário, do titular do domínio útil ou do possuidor, só podendo ser sujeito passivo do tributo a pessoa física ou jurídica que detém a disponibilidade econômica do imóvel, seja ela possuidora, titular de domínio útil ou proprietária:

“A doutrina clássica que considera o IPTU como protótipo de imposto de natureza real conduziu à equivocada ideia de que esse imposto grava a propriedade, o domínio útil ou a posse. A obrigação tributária que decorre da ocorrência do fato gerador é sempre pessoal. Daí porque o IPTU grava a **disponibilidade econômica** do proprietário, do titular do domínio útil ou do possuidor. O ser proprietário de imóvel urbano não é suficiente para preencher o requisito do aspecto material ou nuclear do fato gerador do IPTU. É preciso que o aludido proprietário reúna os três atributos da propriedade: o direito de usar, gozar e de dispor da coisa, nos termos do art. 1.228 do Código Civil. Em outras palavras, é preciso que o proprietário tenha a disponibilidade econômica do imóvel urbano e, por conseguinte, capacidade contributiva, sob pena de o lançamento tributário incidir na proibição constitucional do efeito confiscatório do tributo [...] Sujeito passivo do IPTU só pode ser aquela pessoa física ou jurídica que detém a disponibilidade econômica do imóvel, seja ela possuidora (posseira), titular de domínio útil ou proprietária.”¹⁴⁰

A esse respeito é a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, cujo exemplo citamos abaixo:

“PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA DE NATUREZA REPETITIVA. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INCLUSÃO DO CREDOR FIDUCIÁRIO NA DEMANDA. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE POSSE COM ANIMUS DOMINI. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA SOLIDÁRIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. 1. Trata-se, na

¹⁴⁰ Harada, Kiyoshi, IPTU: doutrina e prática, São Paulo, Atlas, 2012, p.118.

origem, de execução fiscal ajuizada pelo Município de São Paulo, com vistas à cobrança do IPTU incidente sobre imóvel alienado fiduciariamente. Requerida a exclusão do credor fiduciário da demanda, o pedido foi rejeitado. Interposto Agravo de Instrumento, o Tribunal de origem deu provimento ao recurso para reconhecer a ilegitimidade passiva da instituição financeira. 2. O tema em apreciação foi submetido ao rito dos recursos especiais repetitivos, nos termos dos arts. 1.036 a 1.041 do CPC/2015, e assim delimitado: [d]efinir se há responsabilidade tributária solidária e legitimidade passiva do credor fiduciário na execução fiscal em que se cobra IPTU de imóvel objeto de contrato de alienação fiduciária (Tema n. 1.158). 3. Conforme o art. 34 do Código Tributário Nacional, é contribuinte do IPTU o proprietário do imóvel, o detentor do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título. **Especificamente em relação ao possuidor, conforme a interativa jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, a posse deverá ser qualificada pelo animus domini, ou seja, pela intenção de ser o dono do bem. Por conseguinte, a sujeição passiva da relação jurídico-tributária não alcança aquele que detém a posse precária da coisa, como é o caso do cessionário do direito de uso e do locatário do imóvel.** 4. No contrato de alienação fiduciária, o credor detém a propriedade resolúvel do bem, para fins de garantia do financiamento contratado, sem que exista o propósito de ser o dono da coisa (art. 22 da Lei n. 9.514/97). 5. Quanto aos tributos que incidem sobre o bem alienado fiduciariamente, dispõe expressamente o art. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/97, que o devedor fiduciante responde pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam sobre o imóvel, até a data da imissão na posse pelo credor fiduciário, em razão do inadimplemento contratual. 6. A ratio do comando normativo que nega a sujeição passiva do credor fiduciário ao recolhimento do imposto predial decorre, justamente, **da ausência de posse qualificada pelo animus domini, elemento subjetivo essencial para o reconhecimento da posse passível de tributação.** [...] Recurso julgado sob a sistemática dos recursos especiais representativos de controvérsia (art. 1.036 e seguintes do CPC/2015 e art. 256-N e seguintes do RISTJ).¹⁴¹

¹⁴¹ BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. REsp n. 1.949.182 - SP, relator Ministro Teodoro Silva Santos, Primeira Seção, julgado em 12/3/2025, DJEN de 19/3/2025.

E, ainda, sobre a incidência do IPTU sobre imóveis invadidos, o STJ se manifestou com ainda maior clareza a respeito da improcedência da incidência do tributo nos casos em que o proprietário se encontra destituído da sua posse:

“TRIBUTÁRIO. IPTU. COBRANÇA. PROPRIETÁRIO. INCIDÊNCIA SOBRE IMÓVEL. OCUPAÇÃO POR TERCEIROS. PERDA DO DOMÍNIO E DOS DIREITOS INERENTES À PROPRIEDADE. 1. O acórdão recorrido consignou: “Pela prova documental trazida aos autos, verifica-se que o imóvel tributado está totalmente ocupado por terceiros, sem possibilidade de recuperação, diante da implementação do Loteamento João de Barro. Ante o previsto no art. 32 do Código Tributário Nacional, não é a titularidade do imóvel que faz incidir o tributo, mas a posse ou o domínio útil, ambos direitos que o apelante não mais detém o que afasta sua responsabilidade pelo pagamento do IPTU [...]”¹⁴²

No caso da renúncia do direito de propriedade deve-se verificar a existência de posse com “animus domini” sobre o imóvel, devendo tais possuidores substituir o proprietário como sujeitos passivos do tributo, com a atualização dos dados do cadastro imobiliário, feito de ofício pela Fazenda Pública, ou por iniciativa dos interessados, na forma prevista na legislação municipal.

Apesar da inexistência de disposição legal a respeito na legislação municipal, não há conflito ou incompatibilidade com a legislação nacional, pois a renúncia do direito de propriedade deve ser exercida na forma prevista no Código Civil Brasileiro, cuja competência legislativa é da União Federal para editar normas sobre Direito Civil, a teor do que estabelece o inciso I, do art. 22 da Constituição Federal.

A renúncia pode gerar a transferência da responsabilidade sobre o bem para quem de direito, ou seja, para os possuidores com animus domini, ou na sua ausência, ser declarada *res nullius*, possibilitando, inclusive, que o Município possa dele se apossar (arrecadar) iniciando, assim, o início da contagem do prazo de 03 (três) anos para a sua incorporação ao patrimônio público.

¹⁴² BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. REsp 1760214 SP 2018/0194723-0. Data de publicação: 27/11/2018.

Segundo Lôbo (2024) a renúncia se diferencia do abandono principalmente em razão de ser uma manifestação expressa de não mais ter a coisa em seu poder, enquanto o abandono não exige essa declaração unilateral, explícita e formal da vontade.

“O abandono é ato de despojamento, desligamento ou desfazimento definitivo da coisa, sem a transmitir a quem quer que seja. Quando a coisa é abandonada pelo titular da propriedade ela se converte em res derelictae, que pode ser objeto de tomada de posse por terceiro ou de arrecadação pelo Estado. Por isso é também denominado derrelicção. **Diferentemente da renúncia, o abandono não exige declaração unilateral, explícita e formal de vontade, não se enquadrando como espécie de negócio jurídico.** É ato-fato jurídico, pois a vontade ou a intenção, que está em sua gênese, é desconsiderada pelo direito, que apenas apanha o resultado material do abandono. [...] Nesse sentido, decidiu o STJ (REsp 1.176.013) que, quisesse o legislador exigir que o titular do bem imóvel, para abandoná-lo, formalizasse tal desiderato perante o registro, tê-lo-ia feito expressamente, **mas, se assim fizesse, “diferença alguma pairaria sobre a renúncia e o abandono de bem imóvel”.** Tem-se, portanto, que alteração do registro, em razão do abandono da propriedade, não tem o condão de desconstituir a propriedade do titular, mas, sim, declarar a perda da propriedade daquele.”¹⁴³

A renúncia, feita na forma da lei, presume-se absoluta, não demandando nenhuma outra comprovação, como no caso do abandono, que se dá, como presunção absoluta somente com a cessação da satisfação dos ônus fiscais.

Em socorro a essa premissa não podemos nos olvidar da natureza da renúncia, como ato unilateral e de negócio jurídico a título gratuito, cuja interpretação deve ser estrita na forma dos negócios jurídicos benéficos, presumindo-se a boa-fé, de acordo com o que preceitua o art. 113 do Código Civil.

A respeito comenta Amaral (2018):

Também nos negócios jurídicos a título gratuito predomina o critério subjetivo sobre o objetivo, considerando-se a circunstância

¹⁴³ Lôbo, Paulo, Direito Civil. Volume 4 - Coisas. - 9. ed. - São Paulo: SaraivaJur, 2024, ePUB p.194.

de que o declarante pratica uma liberalidade, aumentando o patrimônio do destinatário, sem contraprestação equivalente, critério também aplicável no caso de atos de renúncia de direitos, pelas mesmas razões. Com esse sentido, dispõe o art. 114 do Código que os negócios jurídicos benéficos e a renúncia interpretam-se estritamente.¹⁴⁴

No caso da renúncia somente cessa a incidência dos ônus fiscais ao proprietário a partir da comunicação à Fazenda Pública do registro da escritura de renúncia no Cartório de Registro de Imóveis respectivo, sendo devidos todos os tributos e demais ônus incidentes sobre o imóvel até tal evento.

A renúncia, por ser ato puro de abdicação do direito de propriedade, já gera o efeito de *res nullius* (coisa sem dono), podendo qualquer uma dela tomar posse, adquirindo ulteriormente a propriedade.

Desta forma, recomenda-se que o Município, ao ser comunicado da renúncia para fins de alteração do cadastro imobiliário, investigue “*in loco*” da existência, ou não, de ocupantes.

Em caso positivo, deverão ser cadastrados como possuidores para os fins de incidência dos tributos e taxas municipais. Caso contrário, o Município, por meio de sua Unidade de Controle Patrimonial, poderá iniciar os procedimentos para o apossamento do bem, com a anotação de se tratar de bem vago, ou seja, cuja propriedade é considerada vaga, nos termos do art. 1.276 do Código Civil (Lei nº 10.406/2002), podendo ser incorporado ao patrimônio municipal após decorridos 03 (três) anos. Os imóveis urbanos podem ser arrecadados pelos municípios e os localizados em área rural, pela União (§1º art. 1.276 CC).

5. CASOS QUE DESAUTORIZAM OS EFEITOS DA RENÚNCIA AO DIREITO DE PROPRIEDADE IMÓVEL

Não podem gerar efeitos os atos tendentes a prejudicar terceiros e praticados com fraude, não sendo a renúncia uma exceção a tal regra. Portanto, sua validade está vinculada a esse pressuposto.

Por óbvio que não será do conhecimento imediato do Município alguns vícios que possam inquinar a manifestação de renúncia ao direito

¹⁴⁴ Amaral, Francisco, *Direito civil: introdução*. 10. ed. - São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 517.

de propriedade do bem imóvel, porém os mais relevantes poderão ser verificados com uma simples conferência no inteiro teor da matrícula, que deve ser exigida como condição para a modificação do cadastro imobiliário.

Dentre os ônus ou obrigações inerentes ao imóvel que impedem o reconhecimento da renúncia podemos citar a hipoteca, a alienação fiduciária, a averbação de reserva legal, cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade e a existência de ações judiciais.

A princípio, a existência de tais ônus averbados na matrícula do imóvel impede o Cartório de registrar a escritura de renúncia, porém, tal fato não elide a obrigação da área de cadastro imobiliário da Secretaria da Fazenda de exigir a certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel para conferir a existência de ônus impeditivos para a alteração cadastral.

Recomendável sempre verificar as reais causas que levaram o proprietário a renunciar à propriedade do bem e porque optou pela renúncia do direito de propriedade, podendo ter optado pela doação ao Município, por meio de escritura pública, onde não há a incidência do Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMD), tendo em vista que o sujeito passivo nesse caso é o donatário (Município) que também, graças à imunidade tributária recíproca prevista na Constituição Federal, não arcará com esse tributo.

Mas, como dissemos anteriormente, a renúncia é um ato unilateral que não depende da aquiescência de terceiros, mas sua validade está intrinsecamente ligada à ausência de disposição legal em contrário, de prejuízo a terceiros ou ao interesse público.

Sendo constatado qualquer dos vícios, é dever do Poder Público negar validade aos seus efeitos e recusar a modificação do Cadastro Imobiliário Municipal.

6. DA RENÚNCIA DO DIREITO DE PROPRIEDADE COMO PROCEDIMENTO CONSENTÂNEO COM A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E COM O PLANEJAMENTO URBANO

A renúncia ao direito da propriedade imóvel pode ser um fator positivo para o planejamento urbano, pois a invés do simples abandono do bem, o titular do direito de propriedade manifesta sua intenção expressa, inequívoca e irrenunciável de dele dispor, tornando-o coisa sem dono, possibilitando que eventuais ocupantes possam regularizar sua situação e posteriormente

adquirir a propriedade pela usucapião ou por meio da regularização fundiária com base na Lei nº 13.465/2017. Ou então, na ausência de ocupantes, viabiliza que o Poder Público possa dele se apropriar, mediante o procedimento instituído pelo art. 1.276 do Código Civil.

A esse respeito, devemos salientar que o reconhecimento dos efeitos da renúncia, no caso de imóveis ocupados por posseiros, não está vinculado à instauração do processo de regularização fundiária, pois, como dissemos acima, o ato de renúncia é unilateral. O que ocorre é que há inegavelmente um fato facilitador para que possa ocorrer a REURB, pois nesse caso ficam dispensados os atos de notificação do proprietário no procedimento de regularização.

Há o imediato reconhecimento dos efeitos da renúncia quanto a modificação do cadastro imobiliário para constar os possuidores de fato como responsáveis tributários, mesmo na inexistência ou na pendência de regularização fundiária.

Por isso, a renúncia (quando não eivada de nulidades) é um ato positivo para o planejamento urbano e consentânea com o princípio da função social da propriedade, já que o proprietário não demonstrando intenção de ter o bem, sem destiná-lo a qualquer utilidade, faz a sua disposição por renúncia, viabilizando seja destinado a quem dele possa se utilizar, de acordo com a sua função socio/econômica/ambiental.

A renúncia da propriedade, atualmente rara de ocorrer, pode vir a se tornar mais recorrente, em razão da aplicação pelo Poder Público dos instrumentos como o IPTU Progressivo para fazer valer o princípio da função socio/econômica/ambiental da propriedade.

Os custos de manutenção da propriedade, aliados a questões como o esbulho possessório, podem resultar na decisão da renúncia em razão dos custos de uma batalha judicial pela reintegração de posse.

Outros fatores que possam vir a inviabilizar o uso do imóvel, ou seu alto custo, podem justificar a decisão pela renúncia ao direito de propriedade.

Tais fatores podem ser positivos para a pacificação das relações sociais, para o correto uso da terra, auxiliando no atingimento da função social da propriedade estabelecida pela Constituição Federal em seu art. 182:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

[...]

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

A renúncia pode vir ao encontro da obtenção dos fins sociais da propriedade na medida que propicia que outrem a utilize de forma consentânea com o seu efetivo aproveitamento, de forma socialmente útil, podendo ser instrumento de pacificação social e de auxílio ao Poder Público, que pode arrecadar o bem e destiná-lo para políticas públicas habitacionais ou para a instalação de equipamentos públicos necessários para a sociedade.

7. CONCLUSÃO

É possível a alteração de titularidade de imóveis junto ao cadastro imobiliário municipal relativas a imóveis em que seus titulares, por escritura pública registrada, manifestem sua inequívoca e irretratável renúncia ao seu direito de propriedade.

A renúncia é um ato unilateral que não depende da aquiescência de terceiros, mas sua validade está intrinsecamente ligada à ausência de disposição legal em contrário, de prejuízo a terceiros ou ao interesse público.

Com a renúncia o bem fica sem o titular da propriedade, o que resulta na necessidade de alteração no cadastro imobiliário municipal assim que o renunciante comunique o fato à Fazenda Pública, no sentido de sua exclusão como responsável pelos tributos incidentes sobre ele. No entanto, mantêm-se hígida a obrigação tributária, assim como das relativas às dívidas inerentes ao imóvel (tarifas, contribuições e outras), anteriores a comunicação à Fazenda Pública.

Relevante, como forma de vincular a responsabilidade do proprietário renunciante, é exigir que firme declaração, sob as penas da lei, da não existência de ônus ou de quaisquer obrigações de natureza legal ou contratual incidentes sobre o imóvel objeto da renúncia, ficando os efeitos da renúncia sob condição “resolutiva”, ou seja, caso o Fisco constate posteriormente qualquer fato impeditivo para a produção dos efeitos da renúncia, deve ser desfeita a alteração cadastral, voltando o proprietário renunciante à condição de sujeito passivo das obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, com a cobrança, inclusive, dos tributos gerados no período posterior à alteração cadastral.

Com a renúncia do direito de propriedade, há de se verificar da existência de posse com “animus domini” sobre o imóvel. Em caso positivo, deverão ser cadastrados como possuidores, para os fins de incidência dos tributos e taxas municipais. Caso contrário, o Município, por meio de sua Unidade de Controle Patrimonial, poderá iniciar os procedimentos para o apossamento do bem (arrecadação), com a anotação de se tratar de bem vago, ou seja, cuja propriedade é considerada vaga, nos termos do art. 1.276 do Código Civil (Lei nº 10.406/2002), podendo posteriormente ser incorporado ao patrimônio municipal, decorridos 03 (três) anos da data de sua arrecadação.

A renúncia ao direito da propriedade imóvel pode ser um fator positivo para o planejamento urbano, pois a invés do simples abandono do bem, o titular do direito de propriedade manifesta sua intenção expressa, inequívoca e irrenunciável de dele dispor, tornando-o coisa sem dono, possibilitando que eventuais ocupantes possam regularizar sua situação e posteriormente adquirir a propriedade pela usucapião ou por meio da regularização fundiária com base na Lei nº 13.465/2017. Ou então, na ausência de ocupantes, possibilitar que o Poder Público possa dele se apropriar, mediante o procedimento instituído pelo art. 1.276 do Código Civil, se constituindo em fator positivo para a pacificação das relações sociais, e no cumprimento do princípio constitucional da utilização da propriedade de acordo com sua função social.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, Washington Carlos. **Direito civil**: obrigações. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

AMARAL, Francisco. **Direito civil**: introdução. 10. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 1.760.214 - SP**, 2018/0194723-0. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Publicado em: 27 nov. 2018. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?num_registro=201801947230. Acesso em: 29 set. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 1.949.18 - SP**. Rel. Ministro Teodoro Silva Santos. Primeira Seção. Julgado em: 12 mar. 2025. Publicado em: *DJe*, 19 mar. 2025. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201801947230&dt_publicacao=27/11/2018. Acesso em: 29 set. 2025.

HARADA, Kiyoshi. **IPTU**: doutrina e prática. São Paulo: Atlas, 2012.

JOINVILLE (SC). **Lei nº 1.715, de 28 de novembro de 1979**. Dispõe sobre o Código Tributário do Município de Joinville. Joinville, 1979. Disponível em: <https://leis.org/municipais/sc/joinville/lei/lei-ordinaria/1979/1715/lei-ordinaria-n-1715-1979-altera-o-codigo-tributario-do-municipio-de-joinville?termo=1715>. Acesso em: 29 set. 2025.

JOINVILLE (SC). **Lei Complementar nº 389, de 27 de setembro de 2013**. Dispõe acerca do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU. Joinville, 2013. Disponível em: <https://leis.org/municipais/sc/joinville/lei/lei-complementar/2013/389/lei-complementar-n-389-2013-dispoe-acerca-do-imposto-sobre-a-propriedade-predial-e-territorial-urbana-iptu-e-do-sistema-de-avaliacao-de-imoveis-no-ambito-do-municipio-e-da-outras-providencias?termo=389>. Acesso em: 29 set. 2025.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil**. Volume 4 - Coisas. 9. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2024, ePUB.

MATO GROSSO. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível n. 1005263-72.2021.8.11.0003**. Segunda Câmara de Direito Público e Coletivo. Rel. Des. Alexandre Elias Filho. Julgado em: 21 jun. 2022. Publicado em: DJMT, 30 jun. 2022. Disponível em: <https://jurisprudencia.tjmt.jus.br/consultaaba=Acordao&isTelaInicial=false&txtBusca=100526372.2021.8.11.0003&isBasica=true&indice=1&quantidade=5&ordenarPor=DataDecrescente&ordenarDataPor=Julgamento&tipoBusca=1&thesaurus=false&fqTermos=&k=40xxe>. Acesso em: 29 set. 2025.

MATO GROSSO DO SUL. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível n. 0800595-25.2020.8.12.0011**. Quinta Câmara Cível. Rel. Des. Alexandre Raslan. Publicado em: DJMS, 9 ago. 2022. Disponível em: <https://esaj.tjms.jus.br/cposg5/search.do?conversationId=&paginaConsulta=0&cbPesquisa=NUMPROC&numeroDigitoAnoUnificado=0800595-25.2020&foroNumeroUnificado=0011&dePesquisaNuUnificado=0800595-25.2020.8.12.0011&dePesquisaNuUnificado=UNIFICADO&dePesquisa=&tipoNuProcesso=UNIFICADO>. Acesso em: 29. set. 2025.

PARANÁ. Tribunal de Justiça. **Recurso n. 0008831-83.2020.8.16.0044**, Apucarana. Quarta Turma Recursal. Rel. Juiz Leo Henrique Furtado Araújo. Julgado em: 24 out. 2022. Publicado em: DJPR, 24 out. 2022. Disponível em: <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/2100000017259261/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-0008831-83.2020.8.16.0044>. Acesso em: 29 set. 2025.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça (TJ-SP), **Acórdão DJ 957-6/9**, de 25/03/2009, Rel. Des. Ruy Camilo. Disponível em: https://extrajudicial.tjsp.jus.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=5&nuSeqpublicacao=1141&utm_source=chatgpt.com. Acesso em 29 set. 2025.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça (TJSP); **RN 1013704-69.2021.8.26.0053**; Ac. 16136540; São Paulo; Oitava Câmara de Direito Público; Rel. Des. Antonio Celso

Faria; Julg. 11/10/2022; DJESP 18/10/2022; Pág. 2544. Disponível em: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=19353669&cdForo=0>. Acesso em 29 set. 2025.

Enviado em 20.08.2025.

Aprovado em 18.11.2025.



Este trabalho está licenciado sob uma licença Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.