

**FACULDADE DE DIREITO DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM**

**ÉRIKLIS BARROSO ZANETTE**

**CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM - ES**

**08 / 2022**

**ÉRIKLIS BARROSO ZANETTE**

**VINCULAÇÃO DA HOMOLOGAÇÃO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS  
IMÓVEIS – ITBI, À INTEGRAL QUITAÇÃO DO IMPOSTO PREDIAL  
TERRITORIAL URBANO – IPTU.**

Trabalho de Conclusão de Curso – TCC, apresentado à banca examinadora de Artigos Científicos da Faculdade de Direito de Cachoeiro de Itapemirim, como requisito para colação de grau no curso de Direito.

Aluno: Ériklis Barroso Zanette

Professor Orientador: Carlos Sapavini

**CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM - ES**

**08 /2022**

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>TRIBUTOS</b>	<b>6</b>
<b>2.1</b>	O Poder de Tributar	<b>6</b>
<b>2.2</b>	Da Obrigatoriedade da Quitação do IPTU	<b>8</b>
<b>2.3</b>	A Obrigação Principal	<b>10</b>
<b>2.4</b>	Proporcionalidade e Razoabilidade	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>METODOLOGIAS</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>RESULTADOS</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>CONCLUSÃO</b>	<b>14</b>
	<b>REFERÊNCIAS</b>	<b>15</b>
	<b>ANEXO I</b>	<b>17</b>
	<b>ANEXO II</b>	<b>18</b>

# VINCULAÇÃO DA HOMOLOGAÇÃO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS – ITBI, À INTEGRAL QUITAÇÃO DO IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO – IPTU.

**Ériklis Barroso Zanette**  
Graduando em Direito  
eriklisanette@gmail.com

**Carlos Sapavini**  
Professor Orientador, Advogado Tributarista.  
sapavinic@gmail.com

## RESUMO

Este artigo visa demonstrar uma temática ainda pouco abordada pelas doutrinas brasileiras, pois trata-se de uma exigência vinculativa para a expedição da certidão de quitação do imposto de transmissão de bens imóveis – ITBI, à integral quitação dos débitos do imposto predial e territorial urbano – IPTU, por parte da Prefeitura Municipal de Vargem Alta/ES, com base no art. 130, §3º e art. 392, ambos do respectivo Código Tributário Municipal. Desse modo, trataremos do assunto com base em conceitos presentes na Constituição do Brasil de 1988, combinada com o Código Tributário Nacional, e ainda com o auxílio de jurisprudências recentes sobre a temática, a fim de demonstrar-se a inconstitucionalidade da norma, bem como demonstrar a ilegalidade cometida pelo ente público, no momento em que vincular qualquer imposto à outro, seja ele de natureza própria ou diversa (subordinação de tributos), pois, aquele detém de meios fáticos para cobrar a dívida do responsável tributário, seja na pessoa do transmitente, ou do adquirente, na forma solidária.

Palavras-chave: Constituição Federal. Código Tributário Nacional. Tributos. IPTU. ITBI. Código Tributário Municipal.

## 1. INTRODUÇÃO

O presente estudo tem como pressuposto delimitativo, a análise da vinculação da quitação do IPTU, para que seja expedida a certidão de quitação do ITBI, decorrente de uma transmissão onerosa de bens imóveis entre transmitente (devedor do IPTU) e o adquirente (sujeito passivo do ITBI), cujos fatos vêm acontecendo na municipalidade de Vargem Alta/ES. Destarte, teremos como objeto de inspiração as legislações tributárias dos pequenos e médios Municípios, que consideravelmente adotam legislações pré-formatadas de outros entes federados. Podemos considerar ainda que: teremos como base comparativa a legislação presente na Constituição da República Federativa do Brasil – CRFB de 1988, combinada com o Código Tributário Nacional – Lei 5.172/66 e os Códigos Tributários Municipais em vigência. (PAULSEN, 2017).

De forma pontual, a expedição da certidão de quitação dos débitos relativos ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), comumente chamada de “Homologação do ITBI”, está sendo subordinada à exigência da integral quitação do IPTU, que esteja lançado em nome do

vendedor do imóvel - não sendo necessariamente dívidas do imóvel, em todos os processos que sejam competentes à Prefeitura Municipal de Vargem Alta/ES, conforme Art. 130, §3º e Art. 392, ambos da Lei Complementar nº 23, de 27 de dezembro de 2006 (que instituiu o Código Tributário Municipal de Vargem Alta).

Ressalta-se que, o motivo pelo qual a suposta infração (a cobrança de taxa casada) cometida por parte do ente público, é de extrema importância a ser abordada, com temática contemporânea e de alto interesse social, na exigibilidade do cumprimento dos princípios norteadores do Direito Tributário, é uma ameaça aos negócios jurídicos anteriormente avençado entre as partes, podendo ainda ocasionar dissabores entre contratos já celebrados, e que estejam pendentes de Registro Público, haja vista a exigência da apresentação da Homologação do ITBI, para que se concretize a transferência da propriedade imobiliária, conforme Art. 620, §2º, do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Espírito Santo - Tomo Extrajudicial. Espírito Santo (2022).

Portanto, nosso objetivo é demonstrar que, enquanto não for tratado o erro na aplicação da legislação tributária municipal, em seu Art. 130, §3º e Art. 392, ambos da Lei Complementar nº 23/2006, a norma estará em vigência, e a única forma de frear a exigibilidade da quitação integral do IPTU será por meio da declaração de inconstitucionalidade da norma (ou por ações autônomas de mandado de segurança, a qual somente abrangerá o interesse particular violado). E, outra solução possível seria que o caso fosse levado à Procuradoria Geral Municipal – PGM, para a emissão de pareceres, tendo em vista as ofensas diretas aos princípios da Legalidade, o da Isonomia e ao Não Confisco.

## **2. TRIBUTOS**

### **2.1 O Poder de Tributar:**

A Constituição da República Federativa do Brasil (CRFB), promulgada pelo poder popular, no ano de 1988, instituiu as competências tributárias em seu Art. 145, bem como abrangeu a repartição da destinação dos valores arrecadados, a título de tributos, aos 04 entes da federação, quais sejam: União, Estados, Distrito Federal e Municípios.

Por sua vez, a CRFB traz em seu Art. 170, II, V e Parágrafo Único, os ditames da justiça social, os quais são deveres do Estado Democrático de Direito: proteger a propriedade privada, bem como instituir a defesa do consumidor, além de “assegurar a todos, o livre exercício de qualquer atividade econômica, independentemente de autorização de órgãos públicos”. (BRASIL, 2022).

Em continuidade às garantias e reservas constitucionais, a CRFB, em seu Art. 156, delegou aos Municípios a competência para instituir tributos, entre eles, o imposto sobre: (CORREIA NETO, 2019).

A propriedade predial e territorial urbana (IPTU);

Nas transmissões *intervivos* a qualquer título, por ato oneroso de bens imóveis e de direitos a eles vinculados (direitos reais), exceto os de garantia (ITBI) e

Nos Serviços de Qualquer Natureza, a serem definidos em Lei Complementar (ISS ou ISSQN).

Portanto, todos os entes federados, apesar de terem uma competência atribuída e delimitada, a CRFB somente atribuiu como norma máxima, a divisão entre os poderes, transpassando para eles, o Poder de Tributar, não sendo conteúdo de índole constitucional, dispor de diretrizes específicas do Direito Tributário Nacional, os quais ficarão subordinados ao regimento proposto no CTN – norma que estabeleceu parâmetros para a cobrança do tributo, que entre eles estão compreendidos: a hipótese de incidência, fato gerador, base de cálculo, lançamento, cobrança, extinção do crédito, alíquotas, etc. Portanto, para cada ente federado, há uma competência distribuída, a qual está sendo regulamentada por Lei (Ordinária ou Complementar), conforme ministra o ilustre doutrinador Celso de Barros Correia Neto.

A extrafiscalidade pode manifestar-se em diferentes espécies tributárias e por intermédio de variados expedientes e formas. Em princípio, não nos parece que alguma espécie de tributo esteja livre da incidência do fenômeno. Estariam abrangidos quer os tributos vinculados, quer os não vinculados, tanto os de destinação livre quanto aqueles cujas receitas são previamente atreladas a finalidades específicas.

Quanto à forma, a atuação extrafiscal pode ser positiva ou negativa, conforme se valha de agravamento ou desagravamento para atingir o objetivo visado, que pode ser uma ação ou uma omissão. Ambas as estratégias normativas – agravamento e desagravamento – podem servir a um ou outro propósito. É lícito usar de um incentivo para induzir uma omissão, como de um agravamento para fomentar um comportamento positivo.

Com relação ao IPTU, o Município de Vargem Alta possui a seguinte exigibilidade, conforme Art. 130, §3º da Lei Complementar nº 23/2006: Espírito Santo (2006):

Art. 130. Quando o contribuinte for devedor de IPTU, inscrito ou não em Dívida Ativa, e o imóvel for avaliado para fins de pagamento de ITBI, a liberação da respectiva guia, somente será feita após a quitação do IPTU do exercício e dos débitos inscritos em Dívida Ativa, **relativos ao imóvel objeto da avaliação**, não sendo permitido o parcelamento dos referidos débitos. Grifo nosso.

Não obstante a isso, a respectiva Lei Complementar exige ainda, conforme Art. 392, que:

Art. 392. Os contribuintes que estiverem em débito com tributos e multas, não poderão receber licença, liberação de guia para recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), Autorização para Impressão de Documentos Fiscais e Gerenciais (AIDFG), certidão, qualquer quantia ou crédito que tiverem com o Município, participarem de concorrência, coleta ou tomada de preços, celebrarem contrato ou termo de qualquer natureza com a Administração Pública.

Portanto, os Artigos 130, §3º e 392, ambos transcritos acima, são uma verdadeira “afrota legislativa constitucional”, os quais foram criados sem o devido parâmetro de controle de constitucionalidade, abusando do poder de polícia conferido à administração pública, para a cobrança dos tributos. Estamos diante de uma ocorrência da ‘cobrança casada’, os quais os tribunais já se posicionaram a esse respeito, além da temática estar constitucionalmente vedada, nos termos do Art. 170 da CRFB vigente. Pois, a garantia constitucional abraça a devesa dos ditames da justiça social, que deverão proteger a propriedade privada, bem como deverão instituir a proteção do consumidor (no caso em análise, o consumidor é o

contribuinte), além de assegurar o livre exercício das atividades econômicas, independentemente de autorização do Poder Público.

Portanto, reitero que, para ocorrer a transferência de um bem imóvel, é necessário o registro imobiliário, perante o Cartório de Registro Geral de Imóveis competente, e, que o devido registro só será efetuado após a comprovação do recolhimento do ITBI, cuja emissão da Guia de Transmissão Homologada se dará, obrigatoriamente, pela Prefeitura Municipal onde situa-se o imóvel, conforme Art. 620, §2º, do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Espírito Santo - Tomo Extrajudicial/2022. Deste modo, trata-se de uma obrigação imprescindível e principal, da Administração Pública, em expedir a Certidão do Tributo devidamente recolhido, além de ser inconstitucional qualquer tipo de cobrança casada ou subordinada a outra, na mesma guia de recolhimento, ou em guias diversas – Art. 164, I e II do CTN.

## **2.2 Da obrigatoriedade da quitação do IPTU:**

Demonstraremos adiante, com provas concretas, além das legislações já apresentadas, que a Prefeitura Municipal de Vargem Alta está exigindo que o alienante de um bem imóvel quite seus débitos perante a Fazenda Pública Municipal, para que o adquirente emita a certidão de quitação do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

Destaco que, os débitos do alienante **não são referentes ao imóvel objeto de alienação**, conforme print do e-mail – Anexo I, e do site da Prefeitura Municipal de Vargem Alta – Anexo II, emitidos aos 01/06/2022, pelo próprio autor.

Na primeira imagem apresentada: “Anexo I”, podemos comprovar o pedido formal de regularização dos débitos do transmitente, por parte do servidor da Prefeitura Municipal de Vargem Alta - PMVA, cujas identidades foram preservadas. Conforme percebemos na imagem (Anexo I), o servidor da Prefeitura está exigindo que o alienante quite seus débitos de IPTU. Já na imagem seguinte: “Anexo II”, podemos exibir o Extrato de Dívidas do alienante, cujos créditos estão sendo cobrados pela Prefeitura Municipal de Vargem Alta. Os valores apresentam uma quantia superior a três mil reais (R\$ 3.000,00), além disso, são dívidas oriundas de outros imóveis, sem qualquer relação com o imóvel objeto da venda feita pelo alienante.

Desse modo, para evidenciarmos e comprovarmos que, a exigência da ‘cobrança casada’ é ilegal, podemos analisar a Súmula nº. 392 do STJ, que nos diz:

A Fazenda Pública pode substituir a certidão de dívida ativa (CDA) até a prolação da sentença de embargos, quando se tratar de correção de erro material ou formal, vedada a modificação do sujeito passivo da execução.  
(Grifo nosso)

Ou seja, quando incluimos a respectiva Súmula à um caso concreto, teremos o seguinte exemplo: suponhamos que o alienante de um bem imóvel possua débitos de IPTU inscritos em dívida ativa - ou seja, que foram devidamente lançados pela Fazenda e legalmente constituídos, chamados de CDA. Os créditos da CDA não poderão ser transferidos para a pessoa do adquirente, tendo em vista a vedação da modificação do sujeito passivo (devedor) da execução,

estando ressalvado e resguardando o direito do fisco municipal cobrar a dívida pelos meios cabíveis.

Contudo, mesmo que as partes convençionem, os créditos subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, quando ainda não inscritos e/ou ajuizados pela Secretaria da Fazenda Municipal, conforme art. 130 do Código Tributário Nacional. Todavia, caso haja a sub-rogação dos créditos na pessoa do adquirente, vejamos o que nos diz a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça – STJ, no AgInt no AREsp 942940/RJ: Brasil (2017):

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL APÓS O LANÇAMENTO. SUJEITO PASSIVO. CONTRIBUINTE. ALIENANTE. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. ART. 130 DO CTN. **SUB-ROGAÇÃO TRIBUTÁRIA**. DISTINÇÃO DO REGIME CIVIL. EFEITO REFORÇATIVO E NÃO EXCLUDENTE. PROTEÇÃO DO CRÉDITO. INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA DO CAPUT COM O PARÁGRAFO ÚNICO E DEMAIS DISPOSITIVOS DO CTN. COERÊNCIA SISTÊMICA DA DISCIPLINA DA RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA. IRRELEVÂNCIA DA DATA DO AJUIZAMENTO DA EXECUÇÃO FISCAL PARA LIBERAÇÃO DO SUJEITO PASSIVO ORIGINÁRIO. ART. 123 DO CTN. INOPONIBILIDADE À FAZENDA PÚBLICA DAS CONVENÇÕES PARTICULARES RELATIVAS À RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DE TRIBUTOS. ATO NEGOCIAL PRIVADO. [...]

[...] 3. Não procede a arguição de afronta ao art. 130 do CTN. É incontroverso que **o fato gerador do IPTU ocorreu antes da alienação do imóvel, de modo que eventual incidência da norma de responsabilidade por sucessão não afasta a sujeição passiva do alienante**, conforme assentado pela jurisprudência do STJ (REsp 1.319.319/RS, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, DJe 24/10/2013; REsp 1.087.275/SP, Rel. Ministra Denise Arruda, Primeira Turma, DJe 10/12/2009).

4. O caput do art. 130 do CTN deve ser interpretado conjuntamente com o seu parágrafo único. **Nenhuma dúvida de que a sub-rogação do parágrafo único não exclui a responsabilidade do proprietário anterior à transferência imobiliária**. Tal raciocínio há de ser aplicado na sub-rogação do caput, devendo a interpretação sistemática prevalecer sobre a isolada. Grifo nosso.

Destarte, fica evidente nos preceitos legislativos brasileiros que, o Município deverá cobrar o crédito da seguinte forma: estando lançado em dívida ativa – CDA, será cobrado em nome do Alienante; e, caso ainda não tenha sido lançado pelo fisco, deverá ser cobrado do Adquirente. Mas, em todos os casos, ambos são responsáveis solidários pelo cumprimento da obrigação tributária, que, além de ser uma obrigação, é um direito de todo contribuinte pagar seu tributo. Sendo uma completa afronta à Constituição Federal a cobrança casada que está sendo realizada pela PMVA.

Peço perdão pela exaustiva alegação, mas, no caso em análise, a Prefeitura Municipal de Vargem Alta está exigindo a quitação de uma dívida que não possui qualquer relação com o imóvel transacionado, além de ser uma cobrança casada, o que é inconstitucional e judicialmente ilegal.

Portanto, até o presente momento, não foi possível encontrar qualquer embasamento legal, para que o Município de Vargem Alta vincule a integral quitação do IPTU, para que seja expedida a Homologação do ITBI, que é um documento imprescindível e insubstituível ao ato público que decorre da transferência dos bens imóveis, conforme estamos tratando neste



presente artigo. Não podendo ser usado como meio coercitivo de cobrança da dívida municipal, infringindo diretamente nos Princípios da Legalidade, Razoabilidade e do Não Confisco. (PAULSEN, 2017).

### 2.3. A obrigação principal:

Por força da afirmativa de que, somente por lei poderá ser instituído ou majorado um tributo, considerar-se-á obrigação tributária uma obrigação *ex lege* (da Lei), em face da observância do princípio da legalidade tributária previsto no art. 150, I, da CRFB/1988. (CARNEIRO, 2020, p. 250).

O art. 142 do CTN, por sua vez, prevê que o lançamento é um ato administrativo vinculado, não havendo espaço para a discricionariedade do Fisco quanto à sua cobrança. Significa dizer que, preenchidos os elementos principais da obrigação tributária, é constituído o crédito, e o Fisco é obrigado a cobrá-lo. A atividade administrativa, por sua vez, é vinculada nos termos da Lei Instituidora do Tributo, e em específico ao art. 142 do CTN (quanto ao lançamento). (CARNEIRO, 2020, p. 250). Portanto, a cobrança do tributo deverá observar o rito administrativo, qual seja: hipótese de incidência, fato gerador, obrigação tributária, lançamento e a constituição do crédito.

Desse modo, tratando de uma forma específica, podemos subdividir os tributos da seguinte forma: os tributos são subdivididos em “vinculados” e “não vinculados”, o que significa dizer que: (CARNEIRO, 2020, p. 250)

Essa divisão se dá com base na vinculação ou quanto à hipótese de incidência. Assim temos que, quanto à vinculação, os tributos podem ser classificados como vinculados e não vinculados. **Diz-se vinculado aquele cujo fato gerador está vinculado a uma atividade estatal específica, diretamente ligada à figura do contribuinte.** Tem-se, como exemplo, a taxa e a contribuição de melhoria. Para aqueles que adotam a teoria pentapartite ou quinquipartida, também são vinculados os empréstimos compulsórios e as contribuições sociais. **Não vinculado é o tributo em que basta somente a previsão legal para que seja instituído,** não exigindo vinculação com qualquer atividade estatal específica. **É o caso do imposto (art. 16 do CTN).** Grifo Nosso.

É o que acontece com os impostos, que, como regra, são tributos não vinculados quanto a seu fato gerador, e não vinculados quanto à sua destinação. Aliás, o Art. 167, IV, da CRFB/88 veda, como regra, a vinculação da receita de impostos; **é a chamada não afetação da receita de impostos.**

A não afetação da receita de impostos é uma espécie tributária, cujo fato gerador não está vinculado a nenhuma atividade estatal, que estejam diretamente relacionadas com o contribuinte. Ela serve, principalmente, para cumprir as despesas arbitradas pelo Chefe do Executivo Municipal, podendo, excepcionalmente, ser usado para uma destinação específica. (CARNEIRO, 2020, p. 251).

Neste sentido, afirma o STJ, no Recurso Especial nº 1.110.551 – SP, tendo como relator o M. Mauro Campbell Marques:

TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR).

**1. Segundo o art. 34 do CTN, consideram-se contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.**

2. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU. [...].

3. "Ao legislador municipal cabe eleger o sujeito passivo do tributo, contemplando qualquer das situações previstas no CTN. Definindo na lei como contribuinte o proprietário, o titular do domínio útil, ou o possuidor a qualquer título, pode a autoridade administrativa optar por um ou por outro visando a facilitar o procedimento de arrecadação" (REsp 475.078/SP, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, DJ 27.9.2004). *Grifo nosso*.

Destaco por fim, que, todas as exigências apresentadas acima são referentes à obrigação principal, a de pagar o tributo, a qual tem como Fato Gerador somente os bens imóveis situados em zoneamento urbano do Município. Desse modo, a zona urbana, aparenta na Constituição em oposição a zona rural, tendo em vista o critério da localização. A zona urbana é regulada pela lei municipal, as quais devem observar os critérios dos §§ 1º e 2º do Art. 32 do CTN.

O §1º exige, ao menos, a existência de 02 (dois) melhoramentos na infraestrutura urbana, entre eles temos os seguintes: “meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais”, “abastecimento de água”, “sistema de esgotos sanitários”, “rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar” ou “escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado”. Faria (2022).

O §2º permite por sua vez, que sejam considerados urbanas as ‘áreas urbanizáveis’, ou em expansão urbana, desde que seja projetos de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou a comércio. Mas, o STF e o STJ têm aplicado o art. 14 do Decreto-Lei nº. 57/66, no qual o IPTU “não abrange o imóvel que, comprovadamente, seja utilizado em exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial, incidindo assim, sobre o mesmo, o ITR”, cuja competência é exclusiva da União, para legislar sobre o Imposto Territorial Rural -ITR. Faria (2022).

Ressalto, por fim, que o caso em análise neste artigo, no qual a Prefeitura Municipal de Vargem Alta está exigindo o integral pagamento do IPTU, em nome do alienante, é totalmente inconstitucional. Uma afronta a Constituição Federal de 1988. A cobrança casada não possui qualquer relação com o imóvel objeto de alienação, e inclusive, o presente imóvel encontra-se situado em ÁREA RURAL, não sujeitando-se, portanto, as implicações legislativas para a instituição do Imposto Territorial e Predial Urbano - IPTU. Pois, o legislador municipal após eleger o sujeito passivo da obrigação tributária, deve cobrar dele suas dívidas já lançadas, seja de forma judicial ou administrativa.

## 2.4. Proporcionalidade e Razoabilidade:

O Princípio da Proporcionalidade funciona como a regra fundamental perante os anseios da administração pública, a qual devem obedecer ao princípio tanto os que exercem o poder, quanto os que padecem do poder. Numa dimensão mais estrita, o Princípio da Proporcionalidade se caracteriza pelo fato de presumir-se a existência de relação adequada entre um ou vários fins determinados, e os meios com que são levados a cabo. Há, por sua vez, a ocorrência do arbítrio, sempre que os meios destinados a realizar um fim não são por si mesmos apropriados e/ou quando a desproporção entre os meios e o fim é evidente.

Portanto, o Princípio da Proporcionalidade, segundo Hugo de Brito Machado, tem por objetivo estabelecer mecanismos para uma relação equilibrada entre o fim desejado, e o meio empregado, permitindo o controle de eventuais excessos (principalmente pelo Poder Público em uma relação jurídico-tributária).

Por sua vez, o Princípio da Razoabilidade é uma diretriz da razão humana. Está voltado ao racionalismo jurídico, o qual preconiza a interpretação das leis conducente a soluções racionais. Entre duas ou mais soluções possíveis em face da lei, opta-se pela que se mostre mais racional.

O princípio funciona, portanto, como um critério a orientar a escolha de uma interpretação, entre as várias que compõem o quadro ou moldura de interpretações possíveis. Desse modo, a razoabilidade, neste sentido, nada mais é do que um apelo à prudência do homem comum e remete à idéia aristotélica do justo como o adequado, e à busca do ponto intermediário entre dois extremos.

A redução do Direito ao estatuído pelo legislador implicou a retirada do conceito de justiça do processo de interpretação e aplicação do Direito. Esta tentativa de “esvaziamento” valorativo do Direito afastou do discurso jurídico a utilização da expressão “justiça”; em seu lugar aparece, por vezes, o termo razoabilidade. O intérprete-aplicador do Direito já não afasta a norma porque ela é injusta, mas porque ela é irrazoável. “Assim, a razoabilidade assume o sentido de justiça.”

É certo que, tanto o que seja razoável, como o que seja justo, comportam enorme carga de subjetividade. Um como o outro termo, são sempre dotados de diversos significados. Por isto mesmo não vemos por que não utilizar o princípio da razoabilidade como um princípio que busca a realização da justiça. Aliás, neste sentido podemos afirmar que ele está expressamente autorizado pela Constituição Federal de 1988.

Realmente, a Constituição elegeu como objetivo fundamental da República Federativa do Brasil, em primeiro lugar, construir uma sociedade livre, justa e solidária. Assim, pode-se afirmar com segurança que está positivado o princípio da razoabilidade como diretriz na interpretação das normas jurídicas porque, sem ele, jamais alcançaremos esse objetivo. O princípio da razoabilidade é muita vez confundido com o princípio da proporcionalidade, e com ele realmente se identifica em diversos pontos, dependendo do sentido no qual um e o outro estejam sendo referidos. (MACHADO, 2004).

### **3. METODOLOGIA**

Foi abordado, em um primeiro momento, a legalidade do Art. 130, §3º, e Art. 392, ambos da Lei Complementar nº 23/2006 - Código Tributário Municipal de Vargem Alta/ES, com base no Art. 130 da Lei nº 5.176, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional, com posterior exame da legalidade, o devido processo legal, isonomia, e com base na capacidade contributiva do contribuinte.

Desse modo, buscamos apresentar de modo sistemático e exauriente as legislações que vão de encontro aos Art. 130, §3º e 392 do Código Tributário Municipal de Vargem Alta, para comprovarmos a ilegalidade e a inconstitucionalidade dele.

Considerando finalmente que, tivemos como base comparativa a legislação presente na Constituição da República Federativa do Brasil – CRFB de 1988, combinada com o Código Tributário Nacional e os Códigos Tributários Municipais em vigência. Inclusive, os princípios gerais do direito e os princípios do código tributário nacional. Portanto, foi possível apresentar o erro na aplicação da legislação tributária municipal, em seu artigo 130, §3º e art. 392 da Lei Complementar nº 23/2006.

Há de se destacar por fim que, a resposta ao tema a ser trabalhado foi pautado no método dedutivo, com uma abordagem qualitativa e explicativa, baseada em material bibliográfico, documental e levantamento de dados doutrinários, jurisprudenciais e legislativos. Tendo como principal referencial teórico para esta obra as doutrinas atuais e as leis vigentes, apresentando dados estatísticos, a formar um conteúdo informativo e dedutivo, para a compreensão da temática.

#### 4. RESULTADOS

Após a sistemática apresentada acima, chegamos a um único resultado, que é a inconstitucionalidade da norma municipal atualmente em vigência. Portanto, apresentamos fatos incontestáveis, e robustas jurisprudências, quanto a materialidade e a ilegalidade na exigência tributária.

O estudo obteve resultados significativos, a partir da análise da vinculação da quitação do IPTU, para que seja expedida a certidão de quitação do ITBI, decorrente de uma transmissão onerosa de bens imóveis entre transmitente (devedor do IPTU) e o adquirente (sujeito passivo do ITBI), cujos fatos vêm acontecendo na municipalidade de Vargem Alta/ES.

De forma pontual, a expedição da certidão de quitação dos débitos relativos ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), está sendo subordinada à exigência da integral quitação do IPTU – uma cobrança casada e inconstitucional, que esteja lançado em nome do vendedor do imóvel - não sendo necessariamente dívidas do imóvel.

Ressalta-se que, a cobrança de taxa casada cobrada por parte do ente público, é uma ameaça aos negócios jurídicos anteriormente avençado entre as partes, podendo ainda ocasionar dissabores entre contratos já celebrados, e que estejam pendentes de Registro Público, haja vista a exigência da apresentação da Homologação do ITBI, para que se concretize a transferência da propriedade imobiliária, que ocorre com o efetivo registro imobiliário no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Portanto, nosso objetivo foi demonstrar que, enquanto não for tratado o erro na aplicação da legislação tributária municipal, em seu Art. 130, §3º e Art. 392, ambos da Lei Complementar nº 23/2006, a norma estará em vigência, e a única forma de frear a exigibilidade da quitação integral do IPTU será por meio da declaração de inconstitucionalidade da norma (ou por ações autônomas de mandado de segurança, a qual somente abrangerá o interesse particular violado). E, outra solução possível seria se o caso fosse levado à Procuradoria Geral Municipal – PGM, para a emissão de pareceres, tendo em vista as ofensas diretas aos princípios da Legalidade, o da Isonomia e ao Não Confisco.

Desse modo, foi possível abordarmos ainda, de uma forma breve e clara, que existem remédios constitucionais para exercermos o controle da legislação infraconstitucional, quais sejam: a Ação Declaratória de Inconstitucionalidade - ADI e/ou o Mandado de Segurança – MS. Pois a Constituição Federal de 1988 assegura a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica, independentemente de autorização de órgãos públicos.

Pois, o ato de pagar tributo, cuja obrigação é principal, não trata-se apenas de um dever do contribuinte, mas também é seu direito como cidadão, poder contribuir e aumentar a arrecadação do ente público. Como se vê, os políticos conseguem inverter o sentido dos princípios jurídicos, os quais são para proteger, e passam a oprimir os particulares. O serviço que é público por ser essencial, e por isto é prestado pelo Poder Público, deixa de ser uma vantagem para o particular, que é obrigado a pagar tarifas não apenas suficientes para cobrir os custos dos serviços, porque também geram receitas para o poder concedente.

## **5. CONCLUSÃO**

Portanto, concluímos que, enquanto não for tratado o erro na aplicação da legislação tributária municipal, em seu Art. 130, §3º e Art. 392, ambos da Lei Complementar nº 23/2006, a norma estará em vigência, e a única forma de frear a exigibilidade da quitação integral do IPTU será por meio da ADI ou MS, tendo em vista as ofensas diretas à Constituição Federal de 1988, e aos princípios da Legalidade, o da Isonomia e ao Não-Confisco.

Desse modo, no caso utilizado acima como parâmetro, entre a ADI e o MS, poderemos escolher em um primeiro momento, a utilização do Mandado de Segurança, para garantir o direito violado do contribuinte, tendo em vista que, conforme foi elaborado por Paulsen (2017), o mandado de segurança possui ampla aplicação no direito tributário.

O mandado de segurança deverá ser utilizado sempre que o contribuinte, pessoa física ou jurídica, sinta-se ameaçado por uma legislação tributária indevida, ou por arbitrariedade do fisco, e não se faça necessária dilação probatória no cumprimento da obrigação principal do sujeito passivo. O MS é muito utilizado também, para a resolução de problemas envolvendo a expedição de certidões negativas de débitos, quando o sujeito passivo tenha sido lesado pela ação ou omissão do Fisco, que deixe de expedir a CND no prazo de 10 dias, não disponibilizando-a, ou quando a Fazenda se negue a expedir a CND ou ainda a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa do Contribuinte.

A grande vantagem do MS é o rito célere e a não ser condenado em ônus sucumbenciais. Há ainda diversas hipóteses, que são bem frequentes de utilização do mandado de segurança em matéria tributária.

## REFERÊNCIAS

- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm). Acesso em: 26 abr. 2022.
- BRASIL. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966**. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. [S. 1.], 25 out. 1966. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/15172compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15172compilado.htm). Acesso em: 26 abr. 2022.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2016/0168848-2, de 12 de setembro de 2017. **Da responsabilidade solidária do adquirente na quitação do IPTU**. [S. 1.], 12 set. 2017. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=%28%28AINTARESP.clas.+ou+%22AgInt+no+AREsp%22.clap.%29+e+%40num%3D%22942940%22%29+ou+%28%28AINTARESP+ou+%22AgInt+no+AREsp%22%29+adj+%22942940%22%29.suce>. Acesso em: 26 abr. 2022.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.110.551 - SP. **Legitimidade passiva do possuidor (promitente comprador) e do proprietário (promitente vendedor)**. [S. 1.], 10 jun. 2009. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ITA?seq=892441&nreg=200802698923&dt=20090618&formato=HTML>. Acesso em: 24 mai. 2022.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 392. **A Fazenda Pública pode substituir a certidão de dívida ativa (CDA) até a prolação da sentença de embargos, quando se tratar de correção de erro material ou formal, vedada a modificação do sujeito passivo da execução**. [S. 1.], 23 set. 2009. Disponível em: [https://www.stj.jus.br/docs\\_internet/revista/electronica/stj-revista-sumulas-2013\\_36\\_capSumula392.pdf](https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/electronica/stj-revista-sumulas-2013_36_capSumula392.pdf). Acesso em: 26 abr. 2022.
- CORREIA NETO, Celso de Barros. SISTEMA TRIBUTÁRIO NACIONAL - TEXTO BASE DA CONSULTORIA LEGISLATIVA. **Sistema Tributário Nacional**, [s. 1.], 11 jun. 2019. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/atividade-legislativa/estudos-e-notas-tecnicas/fiquePorDentro/temas/sistema-tributario-nacional-jun-2019/texto-base-da-consultoria-legislativa>. Acesso em: 26 abr. 2022.
- ESPÍRITO SANTO. Código Tributário Municipal de Vargem Alta. **Artigo 130 da Lei Complementar nº 23/2006**. Disponível em: <http://www.legislacaocompilada.com.br/vargemalta/Arquivo/Documents/legislacao/html/C232006.html>. Acesso em: 28 mar. 2022.
- ESPÍRITO SANTO. Código Tributário Municipal de Vargem Alta. **Lei Complementar nº 23/2006**. Disponível em: <http://www.legislacaocompilada.com.br/vargemalta/Arquivo/Documents/legislacao/html/C232006.html>. Acesso em: 28 mar. 2022.

FARIA, Fernanda Cury de. Lançamento do IPTU. Disponível em:  
<https://semanaacademica.org.br/system/files/artigos/artigo - lancamento do iptu 0.pdf>.  
Acesso em: 27 out. 2022.

MACHADO, Hugo de Brito. Tributação oculta. 2002. Disponível em:  
<http://www.hugomachado.adv.br>. Acesso em: 27 out. 2022.

PAULSEN, Leandro. **Curso de direito tributário completo**. 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2017.



## ANEXO I

Apresentação de prints-creem contendo exigências inconstitucionais por parte da Prefeitura Municipal de Vargem Alta/ES.

01/06/2022 11:00

Gmail -



Eriklis Zanette <erikliszanette@gmail.com>

---

### ITBI HORT VALE VERDE

---

**Setor Tributário** <tributariopmva2@gmail.com>  
Para: Eriklis Zanette <erikliszanette@gmail.com>

23 de maio de 2022 15:20

Eriklis, boa tarde!

O transmitente Carlos A F encontra-se com débito em aberto, precisa procurar a prefeitura para regularizar para depois homologar a guia solicitada.

Att,

R: S  
PMVA

## ANEXO II

Apresentação de prints-creem contendo relação de débitos em aberto - extrato, exigidos de forma inconstitucional por parte da Prefeitura Municipal de Vargem Alta/ES.

01/06/2022 11:26

Serviços Online

### EMISSÃO DE DAM - Dívida Ativa

CPF

CNPJ

Inscrição Municipal

Selecione acima sua opção de consulta

CPF

702.517.

Data de Pagamento

01/06/2022

Caracteres

e2bd7e

e2bd7e

Repita os caracteres da imagem

Consultar

#### IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

CARLOS A F.

CPF: 702.517.

AVENIDA BEIRA RIO CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM - ES

Imprimir	Pagar com Pix	Código Dívida	Ano de Débito	Data Vencimento	Valor	Multa	Juros	Correção	Multa Hono	Total	Imposto	
			0000146	2021	31/05/2022	1.770,11	177,01	123,91	188,91	0,00	2.259,94	Impost...
			0000788	2021	31/05/2022	76,55	7,66	5,36	8,17	0,00	97,74	Impost...
			0000789	2021	31/05/2022	545,91	54,59	38,21	58,26	0,00	696,97	Impost...
			0000790	2021	31/05/2022	75,94	7,59	5,32	8,10	0,00	96,95	Impost...

https://servicos.cloud.et.com.br/es-vargemalta-pm/servicos/emissao\_divida\_ativa.php



1/1