



Poder Judiciário do Estado de Goiás

Comarca de Guapó

2ª Vara Judicial - Fazendas Públicas

Avenida Jacos Rassi, Nº 87, Praça João Rassi, Conjunto Cidade Nova, Guapó/GO, CEP 75350-000

Balcão Virtual: (62) 3611-4838 / E-mail: 2varaguapo@tjgo.jus.br

## SENTENÇA

PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível

Processo nº: 5548855-86.2024.8.09.0069

Polo ativo: COPACABANA EMPREENDIMENTOS E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Polo passivo: Município De Abadia De Goiás

Trata-se de “**AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E NÃO FAZER**” manejada por **COPACABANA EMPREENDIMENTOS E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** em desfavor de **MUNICÍPIO DE ABADIA DE GOIÁS**, já qualificados.

Em resumo, narra a parte a autora ser legítima proprietária de 03 (três) lotes situados no *Loteamento Condomínio Residencial Copacabana*, de matrículas 8.658, 9.180 e 9.179, com inscrições imobiliárias de números 001.906.0005.0002.0000, 0001.906.0005.0001.0000 e 001.906.0003.0065.0000, respectivamente. Aduz que os referidos imóveis estão equivocadamente registrados em nome do terceiro *Celso D’Alcântara Barbosa*, no cadastro imobiliário da Prefeitura de Abadia de Goiás.

Alega que, para realizar a atualização no cadastro imobiliário da prefeitura, o Município de Abadia de Goiás exigiu o pagamento dos débitos de IPTU dos anos de 2022, 2023 e 2024 dos referidos lotes. Defende que a exigência é ilegal, e que não se pode condicionar o pagamento de débitos pretéritos para atualização do registro do cadastro imobiliário da prefeitura.

Ao final, requer a condenação do Município de Abadia de Goiás à obrigação de fazer, consistente em promover a alteração do cadastro imobiliário dos lotes citados; em conceder prazo não inferior a 30 dias para que a autora efetue o pagamento dos IPTUs atrasados; e, na condenação de obrigação de não fazer, consistente em não promover a alteração do cadastro imobiliário dos lotes em questão para o nome de terceiros, sem que seja comprovada a transferência da propriedade, por meio das respectivas certidões.

Juntou documentos no evento 01.

Valor: R\$ 1.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
GUAPÓ - VARA DAS FAZENDAS PÚBLICAS  
Usuário: FELIPE GUIMARAES ABRÃO - Data: 23/04/2025 20:17:33



Decisão que recebeu a petição inicial e determinou a redistribuição dos autos ao Juizado Especial das Fazendas Públicas de Guapó (evento 05).

Citado, o Município de Abadia de Goiás apresentou contestação e documentos. Alegou, em sede de preliminar, a incorreção do valor da causa. No mérito, defendeu a legalidade da exigência de pagamento dos débitos de IPTU para ser feita a alteração do cadastro imobiliário, usando como fundamento o Código Tributário Nacional (CTN), o Código Tributário do Município e a Portaria 005/2022 da Secretaria Municipal de Finanças de Abadia de Goiás (evento 12).

Em sua réplica, a parte autora sustentou a incompetência do Juizado das Fazendas Públicas e requereu o retorno dos autos à Vara da Fazenda Pública; bem como rebateu os argumentos tecidos pelo Município de Abadia de Goiás.

Instadas a se manifestarem acerca da produção de provas, as partes pugnaram pelo julgamento antecipado da lide (eventos 17 e 19).

Decisão saneadora, na qual rejeitou as preliminares arguidas; reconheceu a incompetência do juizado fazendário para julgar a ação e, por consequência, determinou a redistribuição para a Vara das Fazendas Públicas desta comarca (evento 22).

Intimado, o Município requerido juntou aos autos do Código Tributário Municipal e a Portaria nº 005/2022 (eventos 31 e 33).

No evento 35, o terceiro CELSO D'ALCANTARA BARBOSA formulou pedido de ingresso na lide como assistente litisconsorcial passivo.

Intimadas as partes, o Município requerido não se opôs, contudo, a empresa autora apresentou impugnação ao pedido (eventos 40 e 42).

### **É o relatório. Fundamento e decido.**

Tenho por exercitável a decisão conforme o estado em que se encontra o processo, porquanto os elementos de instrução trazidos aos autos bastam à plena valoração do direito, aliado ao fato de as partes não pugnarem pela dilação probatória.

O processo está em ordem, apto a merecer conhecimento e julgamento antecipado, nos moldes do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

### **Pedido de ingresso na lide como assistente litisconsorcial**

A assistência litisconsorcial está prevista nos arts. 119, 120 e 124, todos do CPC, *in verbis*:

*Art. 119. Pendendo causa entre 2 (duas) ou mais pessoas, o terceiro juridicamente interessado em que a sentença seja favorável a uma delas poderá intervir no processo para assisti-la.*



*Parágrafo único. A assistência será admitida em qualquer procedimento e em todos os graus de jurisdição, recebendo o assistente o processo no estado em que se encontre.*

Art. 120. (...).

*Parágrafo único. Se qualquer parte alegar que falta ao requerente interesse jurídico para intervir, o juiz decidirá o incidente, sem suspensão do processo.*

Art. 124. Considera-se litisconsorte da parte principal o assistente sempre que a sentença influir na relação jurídica entre ele e o adversário do assistido.

Sobre o tema, leciona Humberto Theodoro Júnior:

*"Enquanto não há coisa julgada, é possível a intervenção do assistente, mesmo que já exista sentença e a causa esteja em grau de recurso. Mas **porque a intervenção é apenas facultativa e dela não depende a eficácia da sentença (mesmo nos casos de assistência litisconsorcial), o assistente recebe o processo no estado em que se encontra, sem direito a renovar os atos já praticados pelas partes ou de promover aqueles que sofreram preclusão por inércia do assistido**". (Curso de Direito Processual Civil. V. I. 58. ed. rev., atual e ampl. - Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 363-364) (g.n.)*

Feitas as breves considerações sobre o assunto, passo a analisar o pedido de ingresso como assistente litisconsorcial propriamente dito neste caso concreto.

Nas circunstâncias, tem-se que a **pretensão inicial** repousa em compelir o Município de Abadia de Goiás a proceder a alteração do cadastro imobiliário de três imóveis localizados no Condomínio Residencial Copacabana<sup>1</sup>, sem a exigência de quitação de débitos relativos aos IPTUs.

Em resumo, sustenta que é a proprietária registral dos imóveis, contudo, o cadastro imobiliário se encontra em nome de Celso D'Alcântara Barbosa.

Em **contestação**, o Município requerido informou que o pedido administrativo de alteração cadastral, formulado pela empresa autora junto à Prefeitura, foi deferido, porém a transferência foi condicionada ao pagamento dos débitos dos IPTUs.

O **terceiro Celso D'Alcântara Barbosa**, por sua vez, formulou pedido de ingresso no feito como assistente litisconsorcial, sob o argumento de que os imóveis objetos dos autos lhe pertencem e pugna pela manutenção do cadastro imobiliário junto à Coletoria Municipal em seu nome; bem como seja a empresa autora compelida a emitir autorização de escrituração dos imóveis.

A autora impugnou o pedido de ingresso formulado pelo terceiro.



Após analisar detidamente os autos, nota-se que a **causa de pedir** é a exigência, por parte do Município, da quitação dos débitos relativos aos IPTUs dos imóveis discriminados na inicial, para a efetivação do pedido de alteração cadastral, o qual, inclusive, já foi deferido na via administrativa (evento 1, Arquivo 12: 12.despacho\_procuradoria.pdf).

Saliente-se que a posse/propriedade dos imóveis não é objeto desta ação.

O terceiro, que busca ingressar como assistente litisconsorcial, pretende claramente alargar o objeto desta ação, com a discussão acerca do domínio dos imóveis, o que lhe é defeso, principalmente, porque a demanda já se encontra na fase de entrega da prestação jurisdicional, considerando que já ultrapassou a fase de dilação probatória e foi proferida a decisão saneadora.

Dito isso, **REJEITO** o pedido formulado por terceiro no evento 35.

## MÉRITO

Presentes os pressupostos de existência e desenvolvimento válido do processo, bem como os requisitos para a entrega do provimento jurisdicional.

Como disto acima, a **pretensão inicial** repousa em compelir o Município de Abadia de Goiás a proceder a alteração do cadastro imobiliário de três imóveis localizados no Condomínio Residencial Copacabana<sup>2</sup>, sem a exigência de quitação de débitos relativos aos IPTUs.

O **ponto controvertido** é a exigência do pagamento de débitos de IPTU para realizar a atualização cadastral dos imóveis discriminados na exordial.

Pois bem. Dos elementos dos autos, verifica-se que, na via administrativa, o Município deferiu a solicitação de alteração cadastral dos imóveis, entretanto, a condicionou ao recolhimento dos IPTUs atrasados.

Observa-se, no caso, a utilização pelo Poder Público de método gravoso e indireto destinado a compelir o contribuinte inadimplente a quitar seus débitos, conduta vedada pelo ordenamento jurídico.

Tal assunto já está pacificado nos Tribunais pátrios, no sentido de que não há razoabilidade exigir quitação dos débitos para que seja atualizado do cadastro de contribuintes.

Exigir o pagamento dos débitos para alteração de cadastro configura coerção ao pagamento, vez que a mudança no cadastro fiscal não tem o condão de alterar o contribuinte dos impostos devidos. O sujeito passivo dos tributos é determinado pelo CTN e não pelo cadastro fiscal municipal.

Registre-se que o STF tem manifestado reiteradamente entendimento quanto à impossibilidade de o Fisco adotar medidas de coerção não razoáveis com o objetivo de compelir o contribuinte a realizar o pagamento de tributos. A exemplo:



RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO (LEI Nº 12.322/2010) - **SANÇÕES POLÍTICAS NO DIREITO TRIBUTÁRIO - INADMISSIBILIDADE DA UTILIZAÇÃO, PELO PODER PÚBLICO, DE MEIOS GRAVOSOS E INDIRETOS DE COERÇÃO ESTATAL DESTINADOS A COMPELIR O CONTRIBUINTE INADIMPLENTE A PAGAR O TRIBUTO (SÚMULAS 70, 323 E 547 DO STF)- RESTRIÇÕES ESTATAIS, QUE, FUNDADAS EM EXIGÊNCIAS QUE TRANSGRIDEM OS POSTULADOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE EM SENTIDO ESTRITO, CULMINAM POR INVIABILIZAR, SEM JUSTO FUNDAMENTO, O EXERCÍCIO, PELO SUJEITO PASSIVO DA OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA, DE ATIVIDADE ECONÔMICA OU PROFISSIONAL LÍCITA - LIMITAÇÕES ARBITRÁRIAS QUE NÃO PODEM SER IMPOSTAS PELO ESTADO AO CONTRIBUINTE EM DÉBITO, SOB PENA DE OFENSA AO "SUBSTANTIVE DUE PROCESS OF LAW"- IMPOSSIBILIDADE CONSTITUCIONAL DE O ESTADO LEGISLAR DE MODO ABUSIVO OU IMODERADO (RTJ 160/140-141 - RTJ 173/807-808 - RTJ 178/22-24) - O PODER DE TRIBUTAR - QUE ENCONTRA LIMITAÇÕES ESSENCIAIS NO PRÓPRIO TEXTO CONSTITUCIONAL, INSTITUÍDAS EM FAVOR DO CONTRIBUINTE - "NÃO PODE CHEGAR À DESMEDIDA DO PODER DE DESTRUIR" (MIN. OROSIMBO NONATO, RDA 34/132) - A PRERROGATIVA ESTATAL DE TRIBUTAR TRADUZ PODER CUJO EXERCÍCIO NÃO PODE COMPROMETER A LIBERDADE DE TRABALHO, DE COMÉRCIO E DE INDÚSTRIA DO CONTRIBUINTE - A SIGNIFICAÇÃO TUTELAR, EM NOSSO SISTEMA JURÍDICO, DO " ESTATUTO CONSTITUCIONAL DO CONTRIBUINTE"- DOCTRINA - PRECEDENTES - RECURSO DE AGRAVO IMPROVIDO. (Agravo Regimental no Recurso Extraordinário com Agravo n. 915.424, rel. Min. Celso de Mello, Segunda Turma, julgado em 20.10.2015) (g.n.)**

Acerca do tema, vejamos a jurisprudência:

**“AGRAVO DE INSTRUMENTO - Mandado de segurança - Insurgência contra decisão que deferiu liminar para obstar que a autoridade coatora condicione alterações cadastrais do imóvel à comprovação de quitação de débitos de IPTU - Descabimento - Órgão Especial deste Egrégio Tribunal que já se manifestou no sentido de que **norma legal que condiciona a aprovação e alteração cadastrais perante a Municipalidade à comprovação de quitação de débitos municipais é inconstitucional, por ser meio de coação ao pagamento da dívida** - Evidenciada a probabilidade do direito do recorrido - Decisão agravada mantida - Recurso improvido.”** (TJSP, AI: 21825531520228260000 SP 2182553-15.2022.8.26.0000, Relator.: Eutálio Porto, Data de Julgamento: 09/11/2022, 15ª Câmara de Direito Público,



Data de Publicação: 09/11/2022) (g.n.)

**TRIBUTÁRIO. IPTU. MANDADO DE SEGURANÇA IMPETRADO PARA FINS DE RETIFICAÇÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO. CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA CELEBRADO EM 2011, MAS LEVADO AO CONHECIMENTO DO FISCO APENAS EM 2018. MODIFICAÇÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO APENAS PARA UNIDADES SEM PENDÊNCIAS TRIBUTÁRIAS. JUSTIFICATIVA PAUTADA EXCLUSIVAMENTE NA INSTRUÇÃO NORMATIVA N. 08/2016. UTILIZAÇÃO DE MÉTODO GRAVOSO E INDIRETO DESTINADO A COMPELIR O CONTRIBUINTE INADIMPLENTE A QUITAR SEUS DÉBITOS. CONDUTA VEDADA PELO ORDENAMENTO JURÍDICO. PRECEDENTES DESTA CORTE E DO STF. NECESSIDADE DE ALTERAÇÃO CADASTRAL SEM RETROAÇÃO DOS EFEITOS. PLÉITO DE EXCLUSÃO DA MULTA FIXADA NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. CARÁTER PROTELATÓRIO NÃO EVIDENCIADO. PENALIDADE AFASTADA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (TJ-SC - AI: 40128492920198240000 Capital 4012849-29.2019.8.24.0000, Relator.: Ronei Danielli, Data de Julgamento: 26/05/2020, Terceira Câmara de Direito Público) (g.n.)**

O Município possui meios próprios e legais para cobrar os débitos tributários, de modo que a exigência do pagamento do IPTU em atraso para a efetivar a alteração do cadastro imobiliário é desproporcional, caracterizar meio de coerção e fere a garantia do direito de propriedade, elencado no inciso XXII do art. 5º da CF/88.

Por derradeiro, no que se refere aos demais requerimentos formulados na inicial, quais sejam, a fixação de prazo para o pagamento do IPTU e a obrigação de não fazer consistente em deixar de promover a alteração do cadastro imobiliário dos lotes em questão para nome de terceiros, sem que seja comprovada a transferência da propriedade, ultrapassa os limites de intervenção do Poder Judiciário. Explico.

As condições, determinação de valores e formas de pagamento do IPTU em atraso são fixadas pelo ente público municipal e somente serão objeto de apreciação pelo Judiciário em caso de eventual ilegalidade e/ou inobservância dos princípios constitucionais respectivos, a depender do caso concreto.

De igual forma, não há como o Judiciário se adiantar e impedir a municipalidade de analisar, ou mesmo deferir, eventual pedido de alteração cadastral, sob pena de ferir a separação entre os Poderes, sobretudo por se tratar de caso abstrato.

## DISPOSITIVO

Ante o exposto, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC, **JULGO**



**PROCEDENTE EM PARTE** o pedido inicial, apenas para determinar que o MUNICÍPIO DE ABADIA DE GOIÁS não condicione a alteração cadastral dos imóveis discriminados na inicial à quitação dos débitos de IPTUs respectivos.

Atenta ao princípio da sucumbência, condeno a parte requerida ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios aos patronos da parte autora, que fixo em R\$ 3.000,00 (três mil reais), observando-se os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade e com fundamento no art. 85, §§2º e 8º, do CPC.

Sentença **não** sujeita ao duplo grau de jurisdição (CPC, art. 496, §3º, II).

Em caso de interposição de recurso de apelação, intime-se a adversa, para que apresentem contrarrazões no prazo de 15 (quinze) dias (art. 1.010, §1º, do CPC). Cumpridas as referidas providências, remetam-se os autos ao Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, independentemente de juízo de admissibilidade (art. 1.010, § 3º, do CPC).

P. I. Sentença registrada eletronicamente.

Após o trânsito em julgado, arquivem-se os autos, com as cautelas de praxe.

Guapó/GO, assinado eletronicamente nesta data.

**Luciane Cristina Duarte da Silva**

**Juíza de Direito**

A1

1- Lt. 01, Qd. 05, Rua Santa Clara, registrado sob a Matrícula n. 9.180 do CRI de Abadia de Goiás, inscrição imobiliária 001.906.0005.0001.0000;

- Lt. 02, Qd. 05, da Rua Santa Clara, registrado sob a Matrícula n. 8.658 do CRI de Abadia de Goiás, inscrição imobiliária 001.906.0005.0002.0000; e,

- Lt. 65, Qd. 03, da Av. Nossa Senhora de Copacabana, registrado sob a Matrícula n. 9.179 do CRI de Abadia de Goiás, inscrição imobiliária 001.906.0003.0065.0000.

2- Lt. 01, Qd. 05, Rua Santa Clara, registrado sob a Matrícula n. 9.180 do CRI de Abadia de Goiás, inscrição imobiliária 001.906.0005.0001.0000;

- Lt. 02, Qd. 05, da Rua Santa Clara, registrado sob a Matrícula n. 8.658 do CRI de Abadia de Goiás, inscrição imobiliária 001.906.0005.0002.0000; e,

- Lt. 65, Qd. 03, da Av. Nossa Senhora de Copacabana, registrado sob a Matrícula n. 9.179 do CRI de Abadia de Goiás, inscrição imobiliária 001.906.0003.0065.0000.

