

## Condomínio não é parte legítima para pagar IPTU de áreas comuns

Condomínio não é considerado parte legítima para pagar Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) de áreas comuns porque não tem a posse com *animus domini* que gera responsabilidade sobre o imposto. Assim entendeu a 1ª Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba ao decidir em favor de um condomínio, para que ele não seja responsável pelo pagamento.

123RF



O condomínio não tem responsabilidade sobre o IPTU das áreas comuns  
123RF

Segundo o processo, o condomínio entrou com ação e alegou que não seria parte legítima para responder à Ação Executiva Fiscal, na medida em que não é proprietário do bem que ensejou a constituição da Certidão de Dívida Ativa (CDA), pois simplesmente administra a vida condominial dos proprietários ou possuidores. Em 1ª instância, o pedido foi negado.

Ao analisar os autos, o juiz convocado Inácio Jário Queiroz de Albuquerque observou que "em verdade, a formação do convencimento de que o excipiente é devedor ou não do tributo que gerou a ação executiva dispensa a produção de provas, pois se trata de matéria de direito, que passa unicamente pela análise da natureza do IPTU e do sujeito passivo desta relação tributária". "Com estes fundamentos, a extinção de pronto da exceção de pré-executividade deve ser anulada, no sentido de se viabilizar o exame do mérito desta defesa indireta", destacou.

O magistrado pontuou, ainda, que a jurisprudência do STJ estabelece que "somente a posse com *animus domini* é apta a gerar a exação predial urbana, que não ocorre com o condomínio, *in casu*, que apenas possui a qualidade de administrador de bens de terceiros".

"Por conseguinte, não é nenhuma posse que pode ser tributada; isto é: não é a posse direta do locatário, do comodatário, do arrendatário de terreno, do administrador de bem de terceiro, do usuário ou habitador (uso e habitação) ou do possuidor clandestino ou precário (posse nova etc.). A posse prevista no Código Tributário como tributável é a de pessoa que já é ou pode ser proprietária", esclareceu o relator em seu voto. *Com informações da assessoria do TJ-PB*

**0809354-27.2020.8.15.0000**

**Date Created**

21/12/2021