



Imóveis não registrados em cartório também devem pagar IPTU

Imóveis sem registro em cartório também devem pagar IPTU. Isso porque, de acordo com o artigo 34 do Código Tributário Nacional, o contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, do seu domínio útil ou seu possuidor a qualquer título.

Com esse entendimento, a 22ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul [acolheu](#) apelação do município de Porto Alegre, impedido, em primeiro grau, de proceder a “fracionamento virtual” de uma área de terras. Com o provimento do recurso, foi mantida a cobrança da dívida ativa (CDA) nos autos da execução fiscal movida pela prefeitura contra os autores.

No primeiro grau, os autores (um professor aposentado e uma imobiliária) ajuizaram embargos à execução, alegando que os terrenos que adquiriram foram considerados divididos pelo município apenas para fins de cobrança de IPTU, sem emissão de documento para registro de imóveis. Ou seja, não há parcelamento sob a forma de condomínio nem de loteamento. Afirmaram que o valor do imposto lançado na CDA não pode ser cobrado, diante da inexistência de matrícula individualizada.

Unidades autônomas

A prefeitura apresentou contestação à 8ª Vara da Fazenda Pública de Porto Alegre. Garantiu que a legislação municipal permite a possibilidade de inscrição de imóvel com área inferior à área total da matrícula. Informou que o IPTU é tributo real, referindo-se ao bem imóvel autonomamente considerado, independentemente da área constante na matrícula.

A administração municipal defendeu ainda que a alteração do imóvel existente, que se dividiu em unidades autônomas, autoriza novas inscrições de IPTU e TCL (taxa de coleta de lixo), mesmo que não haja novas unidades no registro imobiliário.

No julgamento de mérito, a juíza Lia Gehrke Brandão deu procedência aos embargos da execução fiscal, por entender que o fato gerador para a cobrança de IPTU e TCL é a matrícula no registro de imóveis.

Assim, continuou, não se mostraria cabível o “fracionamento virtual” sobre a área total do imóvel. Ela citou como precedente o acórdão 70064011992, julgado pelo 1º Grupo de Câmaras Cíveis da corte: “Somente após o registro imobiliário do projeto de individualização do imóvel aprovado pelo município é que o IPTU e o TCL poderão incidir sobre cada área individualizada”.

A decisão foi reformada na 22ª Câmara Cível, que seguiu o voto da desembargadora Marilene Bonzanini. Ela baseou-se em precedente do acórdão 70064428618, em sentido contrário: “Desnecessária a inscrição prévia individualizada no Registro imobiliário para a tributação de unidades autônomas. Precedente: STJ, Primeira Turma, REsp 1.347.693/RS. – Aplica-se ao caso o art. 34 do CTN, segundo o qual ‘contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título’, de modo a legitimar a exação”.

Clique [aqui](#) para ler a sentença.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão.

Date Created



15/04/2017