



Comarca de BELA VISTA DE GOIÁS  
Bela Vista de Goiás - Vara das Fazendas Públicas  
Rua 05 RESIDENCIAL VIA FLORES  
(62) 3551-7600 BELA VISTA DE GOIÁS 75240000

Este documento possui forma de MANDADO/OFÍCIO/TERMO/ALVARÁ (exceto alvará para levantamento e saque de importâncias) nos termos dos artigos 136 à 139 do Código de Normas e Procedimentos do Foro, da Corregedoria do Estado de Goiás.

Autos: 5364554-63.2024.8.09.0017

## SENTENÇA

### RELATÓRIO

Trata-se de **AÇÃO ANULATÓRIA DE DÉBITO TRIBUTÁRIO C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO**, proposta por **NOGUEIRA CARDOSO & SANTOS PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, em face do **MUNICÍPIO DE BELA VISTA DE GOIÁS-GO**.

A parte requerente alega que os lançamentos de IPTU são indevidos, uma vez que os lotes ainda não foram individualizados no cadastro imobiliário municipal, o que só seria possível após a emissão do Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO), nos termos da Lei nº 14.620/2023.

Sustenta a inexistência de fato gerador para o tributo e requer a repetição do indébito com os devidos acréscimos legais. Citado, o Município requerido sustenta que os imóveis estão localizados em área urbana e, portanto, são sujeitos à incidência do IPTU.

Alega que a competência tributária municipal não está vinculada à emissão do TVEO, mas sim à localização do imóvel em zona urbana e à existência de infraestrutura mínima.

Ademais, em réplica, a requerente reforça que a ausência do TVEO impossibilita a individualização dos lotes e a configuração do fato gerador do IPTU. Argumenta que a cobrança do imposto sobre lotes não comercializados, sem infraestrutura comprovada, viola os princípios da legalidade e da segurança jurídica.

Intimadas para as provas, ambas as partes manifestaram pelo julgamento antecipado da lide.

Vieram os autos conclusos.

### FUNDAMENTAÇÃO

Inicialmente, considerando que a matéria em discussão é eminentemente de direito e não há necessidade de produção de outras provas além das já constantes nos autos, passo ao julgamento antecipado da lide, nos termos do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

O pedido versa sobre a verificação da legalidade do ato de lançamento do IPTU tendo por base a individualização de lotes de terreno integrantes ao "Condomínio Trilhas do Cerrado", e no cadastro imobiliário municipal, antes da emissão do Termo de Verificação e Execução de Obras, o qual ensejou débito tributário no valor de R\$ 34.440,94 (trinta e quatro mil, quatrocentos e quarenta reais e noventa e quatro centavos).

Sando prosseguimento ao feito, denota-se que a competência tributária para instituir o IPTU está prevista no art. 156, I, da Constituição Federal, sendo regulamentada pelo Código Tributário Nacional em seus arts. 32 e 34. O fato gerador do IPTU é a propriedade, domínio útil ou posse de imóvel por natureza ou por acessão física, localizado em zona urbana.

Pois bem, nos termos do artigo supracitado (art. 32 do Código Tributário Nacional), o IPTU trata-se de imposto de competência dos Municípios, incidente sobre a propriedade predial e territorial urbana, que tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, localizado na zona urbana do município.

Nesse sentido, os §§ 1º e 2º do mencionado dispositivo definem os critérios para a identificação de zona urbana em âmbito tributário:

*“§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:*

*I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;*

*II - abastecimento de água;*

*III - sistema de esgotos sanitários;*

*IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;*

*V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.*

*§ 2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.”*

Em relação ao tema, o Superior Tribunal de Justiça editou o entendimento sumular nº 626, que ressalta que os imóveis dispostos em área urbanizável ou de expansão urbana definidas por lei municipal não ficam condicionados aos critérios de definição do art. 32, § 1º, do Código Tributário Nacional.

Seguindo as premissas normativas então determinantes, a jurisprudência majoritária entendia admissível a cobrança do IPTU sobre as unidades autônomas do loteamento, mesmo antes do seu registro na matrícula imobiliária, caso constatada a preexistente divisão dos lotes.

Neste sentido:

*“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA. DECLARATÓRIA DE INEXIBILIDADE DE CRÉDITO TRIBUTÁRIO C/C ANULAÇÃO DE DÉBITO FISCAL. PEDIDOS REJEITADOS. SENTENÇA MANTIDA. 1. De acordo com o Superior Tribunal de Justiça, o fisco, verificando a divisão de imóvel preexistente em unidades autônomas, pode proceder às novas inscrições de IPTU, ainda que não haja prévio registro das novas unidades em cartório de imóveis. Conforme o artigo 32 do Código Tributário Nacional, o fato gerador do IPTU é a propriedade, o domínio útil ou a posse; por sua vez o artigo 34 do referido diploma preconiza que o contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título. Observa-se, portanto, que é absolutamente dispensável o prévio registro imobiliário das novas unidades para proceder ao lançamento do IPTU individualizado. Basta a configuração da posse do bem imóvel para dar ensejo à exação. Assim, verificando-se a superveniência de unidades autônomas, é devida a cobrança do IPTU de forma individualizada, uma vez que é pacífico o entendimento de que os impostos reais - IPTU e ITBI, em especial - referem-se aos bens autonomamente considerados. Desse modo, seria incabível tratar diversos imóveis como universalidade para fins de tributação. 2. No julgamento do recurso especial repetitivo 1111202, cadastrado como tema 122, o Tribunal assentou a tese pela qual 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; e cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU. 3. Em reforço, a Súmula 399 do Tribunal Superior: “Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU”. 4. A questão atinente à decadência do crédito tributário, a teor do artigo 153 do Código Tributário Nacional, por falta de provas, deve ser sindicada nos processos de execução fiscal, através de exceção de pré-executividade, a teor da Súmula 393 e recurso especial repetitivo 1136144 (tema 262), ambos do Superior Tribunal de Justiça, ou por meio de embargos, a critério do executado. APELAÇÃO CÍVEL IMPROVIDA. (TJGO - Apelação (CPC): 02352929220148090051, Relator: ORLOFF NEVES ROCHA, Data de Julgamento: 26/10/2018, 1ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 26/10/2018)”*

Todavia, para a incidência do IPTU sobre lotes de terreno em loteamentos, exige-se que estes estejam devidamente individualizados no cadastro municipal, conforme dispõe a Lei nº 14.620/2023, que alterou a Lei nº 6.766/79 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano). O §3º do art. 22 estabelece que a individualização dos lotes e a sua inserção no cadastro imobiliário somente podem ocorrer após a emissão do TVEO, que atesta a conclusão das obras de infraestrutura do loteamento. Vejamos:

*“Art. 22. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do*

memorial descritivo.

[...]

**§ 3º Somente a partir da emissão do Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO), o Município promoverá a individualização dos lotes no cadastro imobiliário municipal em nome do adquirente ou compromissário comprador no caso dos lotes comercializados e, em nome do proprietário da gleba, no caso dos lotes não comercializados."**

Assim sendo, com a implementação legislativa ocorrida, não é mais possível admitir o lançamento e a cobrança do IPTU sobre unidades autônomas do loteamento antes da expedição do TVEO.

Nesse tocante, é adequado aplicar princípio basilar de hermenêutica jurídica de que a lei não contempla palavras inúteis ou desnecessárias.

Vale consignar que a exigência da conclusão das obras do empreendimento não se trata de limitação ao poder de tributação municipal, mas de especificação quanto ao momento de incidência do IPTU nos casos de implantação de loteamentos urbanos.

Destaca-se que a controvérsia do processo não reside na incidência ou não do IPTU sobre o referido empreendimento, mas se, em razão da não emissão do TVEO, o ente municipal poderia tributar de forma individualizada os lotes integrantes do loteamento, o que, como exposto, não mais se admite, sendo cabível a tributação sobre a gleba.

Inclusive, por se tratar de novidade legislativa, os Tribunais do país ainda não sedimentaram o novo entendimento, contudo, já existem precedentes no sentido aqui compreendido:

*"AGRAVO DE INSTRUMENTO – Mandado de segurança – IPTU do exercício de 2024 – Municipalidade de Ribeirão Preto – Lançamento de IPTU sobre cada lote antes de emissão de Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO) – Individualização do cadastro imobiliário condicionada ao TVEO (art. 22, § 3º, Lei 6.766/1979, incluído pela Lei 41.620/2023)– Compatibilidade desse dispositivo com o art. 34 do CTN – Fundamento relevante presente – Lançamentos que geraram ações por compromitentes compradores contra a loteadora – Perigo na demora demonstrado – Devida antecipação da tutela – Recurso da contribuinte provido. (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 2073945-49.2024.8.26.0000 Ribeirão Preto, Relator: Silvana Malandrino Mollo, Data de Julgamento: 30/04/2024, 14ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 30/04/2024)" (negritei)*

Vejamos trecho da decisão proferida nos autos do agravo de instrumento nº 2073945- 49.2024.8.26.0000, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

*"[...] A despeito de os lotes já terem sua matrícula individualizada (fls. 64/143 dos autos de origem), não há notícia de que o TVEO mencionado acima tenha sido emitido. À falta desse documento, conclui-se não ser possível a individualização dos lotes no cadastro imobiliário municipal, pressuposto do lançamento de IPTU sobre cada unidade do loteamento, como se verifica das informações prestadas pela Administração, que vinculam um valor de IPTU a um número de cadastro (fls. 144/303 ibidem). Essa exigência de TVEO para a individualização dos lotes não impacta o regramento dos sujeitos passivos do IPTU, não havendo antinomia entre a Lei sobre o Parcelamento do Solo Urbano e o CTN. O art. 22, § 3º, da Lei 6.766/1979 apenas dispõe sobre o momento em que os lotes podem ser individualizados, podendo a Municipalidade continuar cobrando do loteador IPTU sobre a totalidade do imóvel." (TJSP – Agravo de Instrumento: 2073945-49.2024.8.26.0000 Ribeirão Preto, Relator: Silvana Malandrino Mollo, Data de Julgamento: 30/04/2024, 14ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 30/04/2024). (negritei)*

No caso concreto, restou demonstrado nos autos que os lotes pertencentes ao empreendimento "Condomínio Trilhas do Cerrado" ainda não possuem a certificação do TVEO, sendo, portanto, indevida a cobrança de IPTU.

#### - Da Repetição do Indébito

Sobre a hipótese, o art. 165, inciso I, do Código Tributário Nacional assegura ao contribuinte o direito à restituição de tributos pagos indevidamente. Na hipótese, comprovou-se que a requerente foi compelida a pagar R\$ 34.440,94 a título de IPTU, valor que deve ser restituído, somente devidamente atualizado e acrescido de juros legais.

### DISPOSITIVO

Diante do exposto, com fundamento no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PROCEDENTE, EM PARTE** a presente ação para:

a) **DECLARAR** a nulidade dos lançamentos de IPTU referentes aos lotes do empreendimento "Condomínio Trilhas do Cerrado", até que sejam devidamente individualizados no cadastro imobiliário municipal, conforme a Lei nº 14.620/2023;

b) **CONDENAR** o Município de Bela Vista de Goiás-GO a restituir à requerente, somente o valor de R\$ 34.440,94, corrigido monetariamente e acrescido de juros de mora desde o pagamento, nos termos do art. 167 do CTN;

c) **CONDENAR** o requerido ao pagamento dos honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do art. 85, §2º, do Código de Processo Civil.

Nos termos do artigo 4º da Lei Federal nº. 9.289/96 e jurisprudência concernente, a Fazenda Pública e suas autarquias e fundações são isentas do pagamento das custas processuais, porém esta isenção não afasta a responsabilidade quanto ao reembolso das quantias adiantadas pelo vencedor da demanda.

Sendo assim, **CONDENO** o requerido a reembolsar as custas processuais recolhidas pela requerente, com as atualizações devidas.

Advirto às partes que a apresentação de embargos de declaração manifestamente protelatórios permite a fixação de multa, nos termos do Art. Art. 1.026. § 2º do Código de Processo Civil.

Havendo a interposição de recurso, sem necessidade de conclusão, em razão da dispensa do duplo juízo de admissibilidade, intime-se a parte apelada para contra-arrazoá-lo, após remetam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (Art. 1.010, §3º, Código de Processo Civil).

Após o trânsito em julgado, não havendo requerimentos ou diligências, arquivem-se os autos mediante baixa na distribuição.

**Cumpra-se. Intime-se.**

Bela Vista de Goiás, datado e assinado eletronicamente.

**Thiago Inácio de Oliveira**

Juiz de Direito (*em respondência*)

*Decreto n.º 2.822/2024*