



MB

Nº 70072718422 (Nº CNJ: 0035957-62.2017.8.21.7000)  
2017/CÍVEL

**APELAÇÃO CÍVEL. TRIBUTÁRIO. EMBARGOS A EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. TRIBUTAÇÃO SOBRE UNIDADES AUTÔNOMAS. FRACIONAMENTO VIRTUAL. POSSIBILIDADE**

- Nos termos do art. 33, do CTN, contribuinte do IPTU é o proprietário do imóvel, do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título, sendo absolutamente dispensável qualquer exigência de prévio registro imobiliário das unidades para que se proceda ao lançamento do IPTU individualizado, uma vez que basta a configuração da posse de bem imóvel para dar ensejo à exação.

- Orientação firmada pelo Décimo Primeiro Grupo Cível desta Corte.

**APELO PROVIDO.**

APELAÇÃO CÍVEL

VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL

Nº 70072718422 (Nº CNJ: 0035957-62.2017.8.21.7000)

COMARCA DE PORTO ALEGRE

MUNICIPIO DE PORTO ALEGRE

APELANTE

JOSE ALBERTO MORENO

APELADO

MORENO - CURSOS DE LIBERTACAO DA ESCRAVIDAO MENTAL LTDA

APELADO

IMOBILIARIA WENCESLAU ESCOBAR LTDA

INTERESSADO

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Vigésima Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, [à unanimidade, em dar provimento ao recurso.](#)

Custas na forma da lei.



MB

Nº 70072718422 (Nº CNJ: 0035957-62.2017.8.21.7000)  
2017/CÍVEL

Participaram do julgamento, além da signatária, os eminentes Senhores **DES. FRANCISCO JOSÉ MOESCH (PRESIDENTE) E DES.<sup>a</sup> DENISE OLIVEIRA CEZAR.**

Porto Alegre, 09 de março de 2017.

**DES.<sup>a</sup> MARILENE BONZANINI,**  
**Relatora.**

## **RELATÓRIO**

### **DES.<sup>a</sup> MARILENE BONZANINI (RELATORA)**

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE nos autos da ação de execução fiscal movida em desfavor de JOSÉ ALBERTO MORENO, contra sentença que decidiu nos seguintes termos:

*Diante do exposto, JULGO PROCEDENTES os presentes embargos para desconstituir a CDA, extinguindo a execução fiscal apenas. Sucumbente, arcará o embargado com as custas processuais (observadas as isenções legais) e com honorários advocatícios, que vão arbitrados em 10% sobre o valor da execução, tendo em mente o tempo e trabalho exigidos, com fulcro no art. 85 do Código de Processo Civil.*

*Transitada em julgado, oficie-se na forma do art. 33 da LEF e archive-se ambos os feitos com baixa.*

Nas razões, arguiu que a não correspondência entre a área da matrícula do imóvel e a área sobre o qual foi lançado o IPTU não descaracteriza o lançamento. Embasou-se na LC 7/73 que autoriza a subdivisão do imóvel em mais de uma inscrição. Apontou a possibilidade de haver imóvel inscrito no cadastro imobiliário que possua área não coincidente com a área total da matrícula. Citou precedentes que sustentam sua tese. Ressaltou serem as pessoas jurídicas de direito público isentas do pagamento de custas na Justiça Estadual, conforme art. 1º, da Lei nº 13.471/10. Caso não seja esse o entendimento, requereu que fosse condenado ao pagamento das custas pela metade. Pediu provimento ao recurso.



MB

Nº 70072718422 (Nº CNJ: 0035957-62.2017.8.21.7000)  
2017/CÍVEL

O apelado apresentou contrarrazões.

Subiram os autos a este Tribunal.

Após distribuição por sorteio, vieram conclusos.

É o relatório.

## VOTOS

### DES.<sup>a</sup> MARILENE BONZANINI (RELATORA)

A discussão versada nos autos envolve a possibilidade de cobrança de IPTU quando presente o denominado fracionamento virtual de imóvel.

Não desconheço a orientação firmada pelo Primeiro Grupo de Câmaras Cíveis no sentido de que “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”, cuja ementa reproduzo:

*EMBARGOS INFRINGENTES. TRIBUTÁRIO. IPTU E TCL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. LANÇAMENTO SOBRE UNIDADES NÃO INDIVIDUALIZADAS FORMALMENTE. INVIABILIDADE DO PARCELAMENTO VIRTUAL. 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. EMBARGOS ACOLHIDOS. POR MAIORIA. (Embargos Infringentes Nº 70064011992, Primeiro Grupo de Câmaras Cíveis, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Lúcia de Fátima Cerveira, Julgado em 07/08/2015)*

Todavia, em que pese o entendimento de que somente após o registro imobiliário do projeto da individualização do imóvel aprovado pelo Município<sup>1</sup> é que o IPTU e TCL incidirão sobre cada área individualizada, já me manifestei em sentido contrário, conforme se pode verificar da seguinte ementa:

*AGRAVO EM APELAÇÃO CÍVEL. TRIBUTÁRIO. EMBARGOS A EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. TRIBUTAÇÃO SOBRE UNIDADES AUTÔNOMAS. FRACIONAMENTO VIRTUAL. - Desnecessária a inscrição prévia individualizada*

<sup>1</sup> A Lei Federal nº 6.766/79, em seu art. 18, inclusive, determina que o processo de loteamento ou de desmembramento do solo urbano aprovado pelo Município seja registrado, *in verbis*: Art. 18 - Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos.



MB

Nº 70072718422 (Nº CNJ: 0035957-62.2017.8.21.7000)  
2017/CÍVEL

*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. AGRAVO PROVIDO, POR MAIORIA. (Agravo Nº 70064428618, Vigésima Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carlos Eduardo Zietlow Duro, Julgado em 30/04/2015)*

E a justificativa que autoriza o 'fracionamento virtual' é extraída do art. 33, do CTN, segundo o qual estabelece que o "contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título".

Nesse sentido, como alertou Aliomar Baleiro<sup>2</sup>, o imposto predial tem como fator gerador a existência de imóvel, não importando o título jurídico do contribuinte, já que para o fisco isso é irrelevante. Isso quer dizer que é absolutamente dispensável qualquer exigência de prévio registro imobiliário das novas unidades para que se proceda ao lançamento do IPTU individualizado, uma vez que basta a configuração da posse de bem imóvel para dar ensejo à exação.

Outra não é orientação do STJ, que por meio da sua Primeira Turma, julgando caso análogo a dos autos, reformou julgado deste órgão fracionário manifestando-se no seguinte sentido:

*TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. IPTU. TRIBUTAÇÃO SOBRE NOVAS UNIDADES AUTÔNOMAS CONSTRUÍDAS EM EDIFÍCIO RESIDENCIAL. DESNECESSIDADE DA INSCRIÇÃO PRÉVIA INDIVIDUALIZADA NO REGISTRO DE IMÓVEIS. LEGALIDADE DA EXAÇÃO. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 32, 34 E 116, INCISO I, DO CTN.*

*1. Cinge-se a controvérsia em se estabelecer a possibilidade de o fisco, verificando alteração em imóvel pré-existente, que se dividiu em unidades autônomas, poder proceder a novas inscrições de IPTU, sem que haja registro das novas unidades em cartório de imóveis.*

*2. O art. 32 do CTN estabelece que o fato gerador do IPTU é a propriedade, o domínio útil ou a posse. O art. 34 do referido diploma preconiza que o "Contribuinte do imposto é*

<sup>2</sup> BALEEIRO, Aliomar. Direito tributário brasileiro. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999. p. 243.



MB

Nº 70072718422 (Nº CNJ: 0035957-62.2017.8.21.7000)  
2017/CÍVEL

*o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título."*

*3. É absolutamente dispensável qualquer exigência de prévio registro imobiliário das novas unidades para que se proceda ao lançamento do IPTU individualizado, uma vez que basta a configuração da posse de bem imóvel para dar ensejo à exação. Vários são os precedentes do STJ nesse sentido, dentre eles: REsp 735.300/SP, Rel. Ministra Denise Arruda, Primeira Turma, DJe 03/12/2008.*

*4. É suficiente para ensejar a cobrança do IPTU a verificação das unidades autônomas acrescidas ao imóvel, uma vez ser "cediço que os impostos reais (IPTU e ITBI, em especial) referem-se aos bens autonomamente considerados." (REsp 722.752/RJ, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 11/11/2009).*

*5. Recurso especial provido.*

*(REsp 1347693/RS, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 11/04/2013, DJe 17/04/2013)*

Não poderia deixar de registrar que o tema foi objeto de apreciação pelo Décimo Primeiro Grupo Cível desta Corte, integrante por esta Câmara julgadora, quando do julgamento dos Embargos Infringentes Nº 70066995358, ocasião em que se firmou orientação no sentido de ser dispensável o registro no álbum imobiliário do parcelamento ou do loteamento para que se proceda ao lançamento do IPTU individualizado, uma vez que basta a configuração da posse do lote para viabilizar a exação, conforme retrata a ementa do julgado:

*EMBARGOS INFRINGENTES. APELAÇÃO CÍVEL. AGRAVO INTERNO. EXECUÇÃO FISCAL. EMBARGOS DE DEVEDOR. IPTU E TAXA DE LIXO. DESMEMBRAMENTO DA ÁREA. AUSÊNCIA DE REGISTRO NO OFÍCIO IMOBILIÁRIO. O imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel (art. 32 do CTN). É contribuinte do imposto, o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou seu possuidor. Havendo parcelamento do todo maior, é absolutamente dispensável o registro no álbum imobiliário do parcelamento ou do loteamento para que se proceda ao lançamento do IPTU individualizado, uma vez que basta a configuração da posse do lote para viabilizar a exação. Precedentes do STJ e desta Corte. Embargos infringentes acolhidos. (Embargos Infringentes Nº 70066995358, Décimo Primeiro Grupo Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marco Aurélio Heinz, Julgado em 18/03/2016)*



MB

Nº 70072718422 (Nº CNJ: 0035957-62.2017.8.21.7000)  
2017/CÍVEL

Por fim, acrescento que a exigência contida no art. 18, da Lei 6.766/79 em nada altera o resultado da demanda, já que, conforme frisado, basta a configuração da posse do lote para viabilizar a exação.

Ante o exposto, **dou** provimento ao recurso, e, em face do resultado do julgamento, inverte os ônus sucumbência fixados na sentença.

**DES.<sup>a</sup> DENISE OLIVEIRA CEZAR** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DES. FRANCISCO JOSÉ MOESCH (PRESIDENTE)** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DES. FRANCISCO JOSÉ MOESCH** - Presidente - Apelação Cível nº 70072718422, Comarca de Porto Alegre: "PROVERAM. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: LIA GEHRKE BRANDAO