

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.347.693 - RS (2012/0182674-6)

RELATOR : MINISTRO BENEDITO GONÇALVES
RECORRENTE : MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE
PROCURADOR : ANDRÉ GEORGE FREIRE DA SILVA E OUTRO(S)
RECORRIDO : ARNO TSCHIEDEL
ADVOGADO : DAGLIA SANTIS DOS SANTOS E OUTRO(S)

EMENTA

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 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 "cedição 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.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da PRIMEIRA Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Sérgio Kukina, Ari Pargendler e Arnaldo Esteves Lima votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Napoleão Nunes Maia Filho.

Brasília (DF), 11 de abril de 2013(Data do Julgamento)

MINISTRO BENEDITO GONÇALVES
Relator

RECURSO ESPECIAL Nº 1.347.693 - RS (2012/0182674-6)

RELATOR : **MINISTRO BENEDITO GONÇALVES**
RECORRENTE : **MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE**
PROCURADOR : **ANDRÉ GEORGE FREIRE DA SILVA E OUTRO(S)**
RECORRIDO : **ARNO TSCHIEDEL**
ADVOGADO : **DAGLIA SANTIS DOS SANTOS E OUTRO(S)**

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO BENEDITO GONÇALVES (Relator): Trata-se de recurso especial interposto pelo Município de Porto Alegre, com fulcro na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim ementado (fl. 112):

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO. IPTU E TCL. LANÇAMENTO SOBRE UNIDADES NÃO INDIVIDUALIZADOS FORMALMENTE. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE AVERBAÇÃO DA INDIVIDUALIZAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. Indevido o lançamento do IPTU e TCL sobre unidades autônomas enquanto não houver o registro dos imóveis individualizados na matrícula imobiliária. Precedentes do TJRS.

REPETIÇÃO DE INDÉBITO. CORREÇÃO MONETÁRIA. LEI 11.960/09. INAPLICABILIDADE. Inaplicáveis as alterações da Lei nº 11.960/09, que deu nova redação ao art. 1º -F da Lei nº 9.494/97 para a correção monetária na repetição de indébito tributário, uma vez que incide, no caso, regramento próprio, devendo ser observado o princípio da especialidade. Precedentes do TJRS e STJ.

Manutenção, na hipótese, da aplicação do IGP-M, conforme a sentença. Agravo desprovido.

Os embargos de declaração foram rejeitados, conforme acórdão de fls. 131/135.

Cuida-se, originalmente, de ação declaratória de inexigibilidade de tributo c/c repetição de indébito promovida pelo ora recorrido contra o Município, requerendo a procedência da ação para declarar inexigível o IPTU cobrado pelo surgimento de duas novas unidades autônomas em imóvel pré-existente, buscando a condenação da Fazenda municipal à devolução dos valores pagos indevidamente. As novas inscrições surgiram após procedimento administrativo, acerca do qual não se questiona sua legalidade (fls. 113/114).

O acórdão recorrido afirmou que (fls. 114/115) "*somente após o registro imobiliário do projeto da individualização do imóvel aprovado pelo Município é que o IPTU e TCL incidirão*

Superior Tribunal de Justiça

sobre cada área individualizada, deixando de incidir somente sobre a área matriz..." . Acrescentou ser inaplicável o art. 34 do CTN, porquanto insuficiente a posse, sendo de mister o prévio registro dos imóveis individualmente para se possibilitar a cobrança do IPTU.

No apelo especial, o ente municipal alega violação dos arts. 32 e 34 do CTN, os quais dispõem que o fato gerador do IPTU e da Taxa de Coleta de Lixo é o exercício da propriedade, do domínio útil ou da posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, independentemente de registro ou averbação individualizada no álbum imobiliário. Acrescenta que está nítido no acórdão não se tratar o caso de loteamento ou desmembramento de solo urbano, o que faria incidir a Lei n. 6.766/79, sendo, pois, dispensável qualquer ato junto ao registro de imóveis para a incidência do tributo sobre as unidades autônomas não averbadas. Defende que a tributação do IPTU tem por fundamento o Princípio da realidade, e não a prévia individualização na matrícula no registro de imóveis, para a caracterização do fato gerador e do contribuinte.

Contrarrazões às fls. 150/153, defendendo que a cobrança do IPTU decorre principalmente da propriedade. Consequentemente, havendo apenas uma matrícula em relação ao imóvel, somente um IPTU deve ser cobrado. Ademais, sustenta a impossibilidade da legislação municipal pretender modificar legislação federal sobre a matéria, no caso a Lei n. 6.766/79.

O recurso foi inadmitido pelo Tribunal de origem (fls. 156/159), todavia determinada a conversão do agravo em recurso especial por decisão desta relatoria às fls. 179/180.

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.347.693 - RS (2012/0182674-6)

EMENTA

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 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.

VOTO

O SENHOR MINISTRO BENEDITO GONÇALVES (Relator): 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 o prévio registro das novas unidades em cartório de imóveis.

O acórdão recorrido afirmou que (fls. 114/115):

...somente após o registro imobiliário do projeto da individualização do imóvel aprovado pelo Município é que o IPTU e TCL incidirão sobre cada área individualizada, deixando de incidir somente sobre a área matriz...

Por outro lado, inaplicável ao caso o art. 34 do CTN para a caracterização do fato gerador relativamente às inscrições objeto da presente demanda, tendo por base a posse ou propriedade porque indispensável a existência de registro acerca da individualização do imóvel em unidades autônomas.

De outra parte, que não obstante a alegação de que se trata de modificação do imóvel

Superior Tribunal de Justiça

originário, com o surgimento de unidades autônomas, e não de desmembramento/loteamento, de igual sorte, para fins de cobrança do IPTU e TCL utiliza-se como fato gerador a matrícula no registro de imóveis, sendo vedado o fracionamento/individualização virtual feito pela municipalidade.[...]

Considerando que o acórdão recorrido decidiu que a posse do imóvel não é capaz de embasar a cobrança de unidade autônoma desprovida de registro, tenho por satisfeito o requisito do prequestionamento. Passo, doravante, a análise do mérito recursal.

O art. 32 do CTN estabelece que o fato gerador do IPTU é a propriedade, o domínio útil ou a posse. Eis a transcrição do *caput* do referido dispositivo:

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou **a posse** de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

Por sua vez o art. 34 do referido diploma estabelece os contribuintes, *in verbis*:

Art. 34. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

Nesse sentido, leciona Aliomar Baleeiro que "*o imposto predial tem como fato gerador a existência de imóvel edificado, pouco importando sua utilização econômica ou o título jurídico do contribuinte. Não investiga o Fisco municipal se este é proprietário, enfiteuta, mero possuidor. (...)*" (BALEIRO, Aliomar. *Direito tributário brasileiro*. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999. p. 243).

Do que se conclui, ser 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:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. TRIBUTÁRIO. IPTU. LEGITIMIDADE DO POSSUIDOR PARA DISCUTIR A LEGALIDADE DA EXIGÊNCIA DO TRIBUTO.

1. Se o legislador municipal enquadra como **contribuinte do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título**, aquele que recebeu o imóvel, a título de doação que se caracteriza como adiantamento da legítima, e ingressou em sua posse, sem efetuar, contudo, o respectivo registro no cartório de imóveis, possui legitimidade ativa para discutir a legalidade da cobrança do tributo.

2. **Admitindo a possibilidade de o possuidor figurar como contribuinte do IPTU**, destacam-se os precedentes desta Corte que reconheceram a legitimidade ativa do promitente-comprador para pleitear a repetição do imposto em comento (AgRg no REsp 754.278/RJ, 1ª Turma, Rel. Min. Francisco Falcão, DJ de 28.11.2005; REsp 774.720/RJ, 1ª Turma, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, DJ de 12.6.2006; REsp 769.969/RJ, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, DJ de 26.9.2007).

3. Recurso especial desprovido. (REsp 735.300/SP, Rel. Ministra DENISE ARRUDA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 04/11/2008, DJe 03/12/2008)

Ademais, não se pode olvidar o estabelecido no art. 116 do CTN, *litteris*:

Art. 116. Salvo disposição de lei em contrário, **considera-se ocorrido o fato gerador e existentes os seus efeitos:**

I - **tratando-se de situação de fato, desde o momento em que o se verifiquem as circunstâncias materiais necessárias a que produza os efeitos que normalmente lhe são próprios;**

Portanto, verificada a existência das unidades imobiliárias autônomas, cujo o exercício da posse (fato jurídico) não se questiona, impõe-se a exigibilidade do IPTU, individualmente. Mesmo porque, conforme consignado no REsp 722.752/RJ, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 11/11/2009, "*é pacífico que os impostos reais (IPTU e ITBI, em especial) referem-se aos bens autonomamente considerados. Também por essa razão seria incabível tratar diversos imóveis como universalidade para fins de tributação.*"

Ante o exposto, **dou provimento ao recurso especial** para declarar a exigibilidade do IPTU sobre as novas unidades autônomas. Por consequência, julgo improcedente o pedido da exordial, condenando a parte autora nas custas processuais e nos honorários advocatícios, que fixo em R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), nos termos do art. 20, §4º, do CPC.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
PRIMEIRA TURMA**

Número Registro: 2012/0182674-6

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.347.693 / RS

Números Origem: 111002936269 70044834331 70045230208 70045668126 70047957311

PAUTA: 11/04/2013

JULGADO: 11/04/2013

Relator

Exmo. Sr. Ministro **BENEDITO GONÇALVES**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **ARNALDO ESTEVES LIMA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **ANA BORGES COELHO SANTOS**

Secretária

Bela. **BÁRBARA AMORIM SOUSA CAMUÑA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE
PROCURADOR : ANDRÉ GEORGE FREIRE DA SILVA E OUTRO(S)
RECORRIDO : ARNO TSCHIEDEL
ADVOGADO : DAGLIA SANTIS DOS SANTOS E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO TRIBUTÁRIO - Impostos - IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano

SUSTENTAÇÃO ORAL

Assistiu ao julgamento o Dr. **LUIS MAXIMILIANO TELESCA**, pela parte RECORRENTE: MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE.

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia PRIMEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Sérgio Kukina, Ari Pargendler e Arnaldo Esteves Lima votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Napoleão Nunes Maia Filho.