

**IPTU - Lançamento de ofício - Exceção de  
pré-executividade - Loteamento embargado  
- Ausência de registro no Cartório de Imóveis  
- Nulidade dos lançamentos - Art. 32 do  
Código Tributário Nacional - Descumprimento -  
Impossibilidade da cobrança**

Ementa: Reexame necessário. Tributário. Execução fiscal. Loteamento não registrado em Cartório. Inexistência. Descumprimento do § 1º do art. 32 do CTN. Cobrança inviável de IPTU.

- O lançamento do IPTU é feito de ofício, anualmente, com base em informações cadastrais do contribuinte junto ao fisco municipal, com fato gerador previsto em lei, e alíquotas publicadas em decreto.

- Se o lote não possui registro em Cartório e não foi sequer observado o disposto no art. 32, § 1º, do CTN, é ilegal a cobrança de IPTU, sob pena de enriquecimento ilícito do Município.

**APELAÇÃO CÍVEL/REEXAME NECESSÁRIO Nº 1.0525.  
11.001081-2/001 - Comarca de Pouso Alegre -  
Remetente: Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca  
de Pouso Alegre - Apelante: Município de Pouso Alegre  
- Apelado: Altidouro José de Souza Rios - Relator: DES.  
VIEIRA DE BRITO**

**Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 8ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na

conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, EM MANTER A SENTENÇA EM REEXAME NECESSÁRIO.

Belo Horizonte, 14 de junho de 2012. - *Vieira de Brito* - Relator.

### Notas taquigráficas

DES. VIEIRA DE BRITO - Trata-se de execução fiscal proposta pelo Município de Pouso Alegre contra Altidouro José de Souza Rios, buscando o pagamento da dívida de R\$ 868,21 (oitocentos e sessenta e oito reais e vinte e um centavos).

O MM. Juiz *a quo* acolheu a exceção de pré-executividade para declarar a nulidade dos lançamentos efetuados, julgando extinta a execução (f. 55/60). O Município foi condenado ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da execução.

A decisão foi submetida ao duplo grau de jurisdição. Eis o relatório.

I - Admissibilidade.

Conheço da remessa oficial, com esteio nas recentes decisões do STJ.

I - Reexame necessário.

Sobre o lançamento do IPTU, trazemos o escólio de Hugo de Brito Machado, *in verbis*:

O lançamento do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana é feito de ofício. As entidades da Administração tributária, no caso as Prefeituras, dispõem de cadastro dos imóveis e com base neles efetuam, anualmente, o lançamento do tributo, notificando os respectivos contribuintes para o seu pagamento (*Curso de direito tributário*. 26. ed. São Paulo: Malheiros, p. 392).

Assim, o lançamento do IPTU é feito de ofício, anualmente, com base em informações cadastrais do contribuinte junto ao fisco municipal, como fato gerador previsto em lei, e alíquotas publicadas em decreto.

O Município de Pouso Alegre realizou o lançamento do IPTU referente ao loteamento "Portal do Lago", tendo o proprietário de uma gleba de terras nesse local interposto exceção de pré-executividade sustentando a nulidade do mesmo.

Na sua exceção, alegou o executado que o loteamento foi autorizado, mas embargado pelo Ibama, por se tratar de área de inundação do Rio Sapucaí Mirim (rio federal). Afirma, ainda, que o loteamento nem sequer chegou a ser registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

O Município confirma os fatos, mas sustenta que tais circunstâncias não impedem a cobrança do imposto.

Neste contexto, tenho que agiu com acerto o Magistrado singular, pois, não existindo registro do imóvel, o mesmo não existe oficialmente, de forma que a cobrança de imposto configura enriquecimento ilícito do ente público.

Além do mais, dispõe o art. 32 do CTN:

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.

§ 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.

No caso em apreço, o loteamento não possui pelo menos dois dos melhoramentos indicados no § 1º do referido artigo, ou seja, não pode sequer ser considerado como zona urbana, elemento essencial para a caracterização do fato gerador do IPTU, conforme descrito no *caput* do art. 32 do CTN.

Nesses termos, entendo que realmente é nula a cobrança de imposto referente à propriedade dos lotes do "Portal do Lago", seja pela ausência de registro, que torna inexistente a individualização realizada pelo Município para a cobrança do IPTU, seja por não se caracterizar zona urbana por ausência de requisito legal.

Isso posto, mantenho a sentença em reexame necessário.

Custas, *ex lege*.

É como o voto.

DES. ELPÍDIO DONIZETTI - De acordo com o Relator.

DES. BITENCOURT MARCONDES - De acordo com o Relator.

*Súmula* - MANTIVERAM A SENTENÇA EM REEXAME NECESSÁRIO.