RECURSO ESPECIAL Nº 1.851.231 - SP (2019/0357666-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO OG FERNANDES**
RECORRENTE	:	MUNICIPIO DE BAURU
PROCURADOR	:	LUCAS AMADEUS KEMP PINHATA JUNQUEIRA - SP306857
RECORRIDO	:	CRISTIANE INDUSTRIA E COMERCIO LIMITADA
ADVOGADO	:	LUIZ CARLOS PAGANI JUNIOR - SP102277

DECISÃO

Vistos, etc.

Trata-se de recurso especial interposto pelo Município de Bauru, com amparo na alínea "a" do inciso III do art. 105 da CF/1988, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado (e-STJ, fl. 134):

> Agravo de Instrumento. Execução Fiscal. IPTU do exercício de 2003. Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade.
> Insurgência da excipiente. Pretensão à reforma. Acolhimento.
> Preliminar de preclusão consumativa. Questão não decidida em anterior exceção de pré-executividade. Ausência de identidade de matérias.
> Nulidade da cobrança. Ocorrência. Lançamento sobre lotes individualizados. Impossibilidade. Ausência de registro do loteamento dentro do prazo de 180 dias previsto na Lei n. 6.766/79. Caducidade. Ocorrência. Precedentes. Decisão reformada.
> Recurso provido.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 337-346).

Alega o recorrente, nas razões do especial, violação dos arts. 32 e 34 do CTN, ao fundamento de que é absolutamente dispensável qualquer exigência de prévio registro imobiliário das novas unidades para que se proceda ao lançamento do IPTU individualizado, já que basta a configuração da posse de bem imóvel para ensejar a incidência do tributo.

Não foram apresentadas contrarrazões.

Admitido o recurso especial na origem (e-STJ, fls. 372-374), subiram os autos a esta Corte de Justiça.

É o relatório.

A pretensão merece prosperar, pois é absolutamente dispensável qualquer exigência de prévio registro imobiliário das novas unidades para que se proceda ao lançamento do IPTU individualizado, já que basta a configuração da posse de bem imóvel para dar ensejo à incidência do tributo. Nesse sentido, os seguintes precedentes desta Corte Superior:

> TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IPTU. TRIBUTAÇÃO SOBRE NOVAS UNIDADES AUTÔNOMAS. DESNECESSIDADE DA INSCRIÇÃO PRÉVIA INDIVIDUALIZADA

Edição nº 2808 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 05 de Dezembro de 2019 Publicação: Sexta-feira, 06 de Dezembro de 2019
Código de Controle do Documento: 6B7A7BF3-AFF8-4DA0-B01A-5FC10560EBD6

NO REGISTRO DE IMÓVEIS. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 32, 34 E 116, INCISO I, DO CTN. INCIDÊNCIA DO TRIBUTO QUE INDEPENDE DE APROVAÇÃO ANTERIOR DA SUBDIVISÃO DA ÁREA EM LOTES PELA MUNICIPALIDADE.

1. A orientação jurisprudencial deste Tribunal Superior é a de que, à luz dos arts. 32, 34 e 116, I, do CTN, se tem por "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" (REsp 1.347.693/RS, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, DJe 17/4/2013).

2. A aprovação do parcelamento imobiliário pelo ente municipal não se apresenta como requisito para a incidência do IPTU. A propósito, a jurisprudência desta Corte admite a cobrança de IPTU em condomínios irregulares, ou seja, cujo parcelamento não foi aprovado pela autoridade competente. Precedente: EDcl no AgRg no AREsp 600.366/DF, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, julgado DJe 3/3/2015.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1.601.370/RS, minha relatoria, SEGUNDA TURMA, julgado em 4/4/2017, DJe 11/4/2017)

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.

(REsp 1.347.693/RS, Rel. Min. BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 11/4/2013, DJe 17/4/2013)

Edição nº 2808 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 05 de Dezembro de 2019 Publicação: Sexta-feira, 06 de Dezembro de 2019
Código de Controle do Documento: 6B7A7BF3-AFF8-4DA0-B01A-5FC10560EBD6

> 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. Min. DENISE ARRUDA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 4/11/2008, DJe 3/12/2008)

Ante o exposto, com fulcro no art. 932, V, do CPC/2015, c/c o art. 255, § 4º, III, do RISTJ, e na Súmula 568/STJ, dou provimento ao recurso especial, para declarar a desnecessidade de prévio registro imobiliário das novas unidades para que se proceda ao lançamento do IPTU individualizado.

Ficam invertidos os ônus sucumbenciais.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 05 de dezembro de 2019.

Ministro Og Fernandes
Relator

Edição nº 2808 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 05 de Dezembro de 2019 Publicação: Sexta-feira, 06 de Dezembro de 2019
Código de Controle do Documento: 6B7A7BF3-AFF8-4DA0-B01A-5FC10560EBD6