



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA

GABINETE DO DES. OSWALDO TRIGUEIRO DO VALLE FILHO

### ACÓRDÃO

---

**REMESSA DE OFÍCIO Nº 0005096-86.2011.815.0011.**

**Origem** : *1ª Vara da Fazenda Pública de Campina Grande.*

**Relator** : *Juiz Convocado Miguel de Britto Lyra Filho.*

**Promovente** : *Intesa Brasil Empreendimentos S/A.*

**Advogado** : *Carlos Roberto Siqueira Castro.*

**Promovido** : *Município de Campina Grande.*

**Procuradora** : *Andréa Nunes Melo.*

---

**REMESSA OFICIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICO-TRIBUTÁRIA C/C ANULATÓRIA DE DÉBITO FISCAL E REPETIÇÃO DE INDÉBITO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. ITBI E IPTU. TRIBUTAÇÃO SOBRE IMÓVEL INEXISTENTE. AUSÊNCIA DO FATO GERADOR DOS IMPOSTOS. MANUTENÇÃO DO *DECISUM*. DESPROVIMENTO DO REEXAME NECESSÁRIO.**

- O art. 32 do Código Tributário Nacional define como fato gerador do IPTU a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel localizado em zona urbana de Município.

- Somente é devido o pagamento do ITBI quando há transmissão do imóvel, nos exatos termos do art. 35 do Código Tributário.

- Inexistindo o terreno a partir do qual foram os impostos lançados, revela-se indevida a respectiva cobrança, bem como inexistente a própria relação jurídico-tributária com base neles formada.

**VISTOS**, relatados e discutidos os presentes autos. **ACORDA** a Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba em negar provimento à Remessa de Ofício, nos termos do voto do relator, unânime.

Trata-se de **Remessa de Ofício** encaminhada pelo Juízo da 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Campina Grande, que, nos autos da “Ação Declaratória de Inexistência de Relação Jurídico-tributária c/c Anulatória de Débito Fiscal e Repetição de Indébito” ajuizada por **Intesa Brasil Empreendimentos S/A** em face do **Município de Campina Grande**, julgou procedentes os pedidos autorais.

Na peça de ingresso (fls. 02/05), a empresa demandante relata ter recebido do Banco Comercial e de Investimento Sudameris, em dação em pagamento, imóvel supostamente localizado no Município de Campina Grande, matrícula nº 45.940 e inscrição municipal nº 1.0902.403.01.0480.0001.5.

Afirma que, diante da aquisição da propriedade do referido bem, recolheu o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), bem como passou a pagar o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) no total de R\$ 4.023,38 (quatro mil, vinte e três reais e trinta e oito centavos).

Seguindo suas argumentações, assevera ter o próprio Município de Campina Grande atestado a inexistência do imóvel, motivo pelo qual apresentou pedido administrativo de restituição dos valores recolhidos indevidamente a título dos referidos impostos, bem como que fosse cancelado seu registro municipal, pleitos estes indeferidos.

Ao final, pleiteia que a demanda seja julgada procedente para: a) declarar a inexistência de relação jurídico-tributária entre as partes no que concerne à exigência do ITBI e IPTU; b) anular os débitos fiscais exigidos pelo Município a título de IPTU; c) reconhecer o direito à restituição dos valores indevidamente recolhidos a título dos mencionados impostos.

Contestação apresentada (fls. 111/117), alegando, em síntese, existir o fato gerador do ITBI, uma vez que houve a transmissão de um imóvel do Banco Comercial e Investimentos Sudameris para o autor, conforme escritura de dação em pagamento. Quanto ao IPTU, defendeu ser legítima a cobrança em virtude de ser o autor proprietário do imóvel.

Sobreveio, então, sentença de procedência (fls. 173/175), cujo dispositivo transcrevo:

*“Isto posto e tudo mais que dos autos consta e princípios de direito aplicáveis à espécie, julgo procedente o pedido, e faço com base no art. 269, inciso I, do CPC c/c arts. 32, 34, 35, I, do CTN e arts. 1228, CC, para declarar inexistente a relação jurídico-tributária entre a empresa INTESA BRASIL EMPREENDIMENTO S/A e o Município de Campina Grande – PB e condenar este último a proceder a devolução dos valores pagos a título de ITBI e IPTU referentes ao imóvel de matrícula nº 45.940 e inscrição municipal nº 1.0902.403.01.0480.0001.5, a*

*partir da data 06/11/2007, devendo aplicar a correção monetária (pelo INPC) e os juros de mora de 0,5% (meio por cento) ao mês aplicados até o advento da Lei nº 11.906/2009 e a partir desta, deve ser aplicado o percentual estabelecido para a caderneta de poupança.*

*Condeno o suplicado em honorários, estes à razão de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, a serem apurados após o trânsito em julgado.” (fls. 175).*

Decorrido o prazo recursal sem que as partes apresentassem recurso voluntário (fls. 178), vieram os autos para apreciação do reexame necessário.

O Ministério Público, por meio de sua Procuradoria de Justiça, ofertou parecer (fls. 182/183), opinando pelo prosseguimento do feito sem manifestação meritória.

**É o relatório.**

**VOTO.**

Diz o artigo 475, inciso I, do Código de Processo Civil que *“está sujeita ao duplo grau de jurisdição, não produzindo efeito senão depois de confirmada pelo tribunal, a sentença: I – proferida contra a União, o Estado, o Distrito Federal o Município, e as respectivas autarquias e fundações de direito público”*.

Tal disposição legal é responsável pelo estabelecimento do instituto processual denominado *“reexame necessário”*, que atua como condição impeditiva da geração de efeitos da sentença até o momento em que o Tribunal de Justiça, após reanálise dos fundamentos do *decisum*, confirme-lhe o conteúdo.

Como relatado, a magistrada sentenciante, deparando-se com o caso que lhe foi posto, acolheu os pedidos do autor, declarando inexistir relação jurídico-tributária entre as partes, bem como condenando o Município promovido a proceder a devolução dos valores pagos a título de ITBI e IPTU referentes ao imóvel apontado nos autos.

Pois bem.

Os arts. 32 e 34 do Código Tributário Nacional preconizam que o fato gerador do IPTU é a propriedade, o domínio útil ou a posse do bem imóvel, possuindo como contribuinte o proprietário ou possuidor, vejamos:

*“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.*

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

Na hipótese em disceptação, o Município de Campina Grande, arrecadador do IPTU, atestou, em 21/09/2007, não ter localizado o imóvel de inscrição municipal nº 1.0902.403.01.0480.0001.5, consoante se infere dos documentos encartados às fls. 77.

Desse modo, se a própria edilidade afirma que, após levantamento *in loco*, não encontrou o terreno, não há que se falar em incidência do IPTU, uma vez que se não existe o imóvel, tampouco existirá a propriedade que, repito, seria o fato gerador para a cobrança do imposto.

Nesse sentido, trago à baila precedente do Tribunal da Cidadania:

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

Ora, sendo o IPTU um tributo lançado de ofício, muito provavelmente houve falha da Administração ao efetivar seu lançamento, ocasionada pela desatualização do sistema interno, que não verificou a atual situação de fato evidenciada pela não localização do imóvel em questão, sobre o qual, ao que indicam os elementos probatórios, foi construída uma obra pública.

Na mesma trilha, revela-se indevida a cobrança relativa ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), pois, nos termos do art. 35 do Código Tributário, o fato gerador deste é a transferência da propriedade imobiliária, confira-se:

*"Art. 35. O imposto, de competência dos Estados, sobre a transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos tem como fato gerador:*

*I - a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física, como definidos na lei civil;*

*II - a transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia;*

*III - a cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos I e II."*

*In casu*, verifica-se que o Município atestou a ausência de localização do bem anteriormente à suposta transmissão. Assim, se o imóvel já não existia quando o autor supostamente o recebeu em dação em pagamento, a quantia paga, a título de imposto pela transferência, deve ser devolvida.

Outrossim, a veracidade da inexistência do imóvel encontra guarida na informação prestada pela Gerente de Controle e Cadastro do Município de que o trecho da rua na qual estava cadastrado o imóvel foi substituído por outro, em decorrência da construção do canal de Bodocongó (fls. 79).

Acerca do fato gerador do ITBI, colaciono o seguinte julgado:

*"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.*

*SUPOSTA OFENSA AO ARTIGOS 458 E 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA DE VÍCIO NO ACÓRDÃO RECORRIDO. TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. ITBI. FATO GERADOR.*

*PROMESSA DE COMPRA E VENDA. NÃO INCIDÊNCIA. PRECEDENTES.*

*SÚMULA 83/STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.*

*1. Inexiste violação aos artigos 458 e 535 do CPC quando o Tribunal de origem soluciona a controvérsia de maneira clara e fundamentada, promovendo a integral solução da controvérsia, ainda que de forma contrária aos interesses da parte.*

*2. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que o fato gerador do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI é a transmissão do domínio do bem imóvel, nos termos do art.35, II, do CTN. Dessa forma, não incide o ITBI em promessa de compra e venda, na medida que trata-se de contrato preliminar que poderá ou não se concretizar em contrato definitivo, este sim ensejador da cobrança do aludido tributo. Precedentes. Incidência do óbice da Súmula 83/STJ.*

*3. Vale destacar que o óbice da Súmula 83/STJ não se restringe aos recursos especiais interpostos com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional, sendo também aplicável nos recursos fundados na alínea "a".*

*4. Agravo regimental não provido." (AgRg no AREsp 659.008/RJ, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 07/04/2015, DJe 14/04/2015).*

Nesse contexto, apesar de soar estranho a inexistência do imóvel, as provas colacionadas aos autos demonstram que, de fato, não mais existe o bem, devido à provável desapropriação pelo Município.

Como bem observou a magistrada de primeiro grau:

*"(...) No caso em apreço, restou incontroverso nos autos que o autor não chegou nem a ter a propriedade, já que o imóvel não existia mais à época da tradição, podendo ter ocorrido uma desapropriação indireta pelo Município, quando da execução de obra pública (construção do canal de Bodocongó)." (fls. 174v.).*

Assim, o direito do autor à declaração da inexistência da relação jurídico-tributária referente ao imóvel em questão, bem como à restituição dos valores pagos a título de IPTU e ITBI restou evidenciado, uma vez que não

subsiste a obrigação de pagamento dos tributos em razão da inexistência do imóvel, atestada pelo próprio Município.

Por tudo o que foi exposto, **NEGO PROVIMENTO** à Remessa de Ofício, mantendo-se integralmente a sentença proferida pelo Juízo *a quo*.

### **É COMO VOTO.**

Presidiu a sessão o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos. Participaram do julgamento, o Exmo. Dr. Miguel de Britto Lyra Filho, juiz convocado em substituição ao Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho, o Exmo. Dr. Onaldo Rocha de Queiroga, juiz convocado em substituição a Exma. Desa. Maria das Neves do Egito de Araújo Duda Ferreira e o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos. Presente ao julgamento, a Exma. Dra. Lúcia de Fátima Maia de Farias, Procuradora de Justiça. Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 27 de outubro de 2015.

**Miguel de Britto Lyra Filho**  
**Juiz Convocado Relator**