



Tribunal de Justiça de Pernambuco

Poder Judiciário

**Vara da Fazenda Pública da Comarca do Cabo de Santo Agostinho**

Rua Cento e Sessenta e Três, Quadra 191, ANEXO - Forum do Cabo de Santo Agostinho, 6º andar, Garapu, CABO DE SANTO AGOSTINHO - PE - CEP: 54530-410 - F:(81) 31819240

Processo nº **0008208-95.2020.8.17.2370**

AUTOR(A): QUEIROZ GALVAO HOME DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., QUEIROZ GALVAO DIAMOND DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A.

RÉU: PREFEITURA MUNICIPAL DO CABO DE SANTO AGOSTINHO

## S E N T E N Ç A

Trata-se de ação declaratória de inexistência de relação jurídico-tributária cumulada com anulatória de débito fiscal, ajuizada por QUEIROZ GALVÃO HOME DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A e QUEIROZ GALVÃO DIAMOND DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, contra o MUNICÍPIO DO CABO DE SANTO AGOSTINHO, visando, em síntese, afastar a incidência do IPTU sobre o imóvel denominado “Engenho Caramuru”, cuja cobrança se baseia, de forma arbitrária, na existência de unidades autônomas inexistentes

Aduz os autores que o imóvel destina-se à atividade agropecuária – evidenciada pela criação de búfalos –, possuindo caráter estritamente rural, não havendo, portanto, a configuração de bem urbanizado que justifique a incidência do IPTU. Ademais, a cobrança recai também sobre 425 inscrições de unidades autônomas hipotéticas, em situação de bis in idem, e com base de cálculo que excede o valor venal real, ensejando a exigência de pagamento de tributo indevido e o conseqüente acúmulo de débitos fiscais.

Por fim requerem a declaração de inexistência da relação jurídico-tributária que as obrigue ao pagamento do IPTU sobre o imóvel supramencionado, a anulação dos débitos oriundos dos lançamentos considerados indevidos, e, subsidiariamente, a exclusão das unidades autônomas inexistentes, bem como a concessão de tutela de urgência.

Devidamente citado, o Município apresentou contestação, arguindo a legalidade da cobrança com fundamento na aprovação e no registro do loteamento, ainda que posteriormente tenha ocorrido a caducidade da incorporação. Defende, ademais, que a mera localização do imóvel em área urbana já autorizaria a incidência do IPTU, independentemente da efetivação de melhoramentos.

As Autoras apresentaram réplica, reafirmando os fundamentos constantes na inicial.

É o relatório. Passo a decidir.

A controvérsia central refere-se à legitimidade da cobrança de IPTU sobre imóvel com comprovada destinação rural, ainda que situado em área urbana do ponto de vista legal-formal.

A documentação trazida pelas autoras, declaração de ITR, notas fiscais, ficha sanitária de rebanho bovino e outros elementos evidencia de forma satisfatória e não impugnada de forma eficaz a existência de atividade agropecuária no imóvel, confirmando a sua utilização com fim rural. A jurisprudência do STJ é pacífica ao reconhecer que a destinação econômica do imóvel prevalece sobre sua localização para fins de incidência de IPTU ou ITR (REsp 1.112.646/SP).

Assim, nos termos do art. 15 do Decreto-Lei nº 57/1966, a incidência do ITR exclui a incidência do IPTU.

No tocante ao empreendimento imobiliário, que nos termos do art. 32 da Lei nº 4.591/1964 (Lei das Incorporações Imobiliárias), o prazo de validade da incorporação é de 180 (cento e oitenta) dias prorrogáveis, e a sua efetividade está condicionada à prática de atos subsequentes à averbação no registro de imóveis, com vistas à concretização do empreendimento.

No caso em tela houve o cancelamento do registro da incorporação em 03 de agosto de 2015, por inércia das requerentes em promover os atos efetivos da incorporação, ou seja, não houve alienação, edificação ou ocupação de quaisquer das unidades previstas.

Portanto, não há respaldo jurídico para a cobrança de IPTU sobre unidades autônomas que jamais se concretizaram no plano registral e fático. O lançamento sobre tais unidades, além de incidir sobre realidade inexistente, configura duplicidade, pois foi mantida também a cobrança sobre a gleba unificada ("Gleba A").

Trata-se, pois, de evidente bis in idem, vedado pelo ordenamento jurídico.

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTES OS PEDIDOS, com fundamento no art. 487, I, do CPC, para:

a) Declarar a inexistência de relação jurídico-tributária que obrigue as autoras ao pagamento do IPTU incidente sobre os imóveis, enquanto este for destinado à atividade rural;

b) Anular os lançamentos de IPTU realizados sobre a Gleba "A" e sobre as 425 inscrições imobiliárias relativas a unidades autônomas inexistentes, referentes aos exercícios a partir de 2016;

c) Determinar ao Município do Cabo de Santo Agostinho que cancele os débitos fiscais respectivos, bem como se abstenha de efetuar novas cobranças com base nos lançamentos ora anulados;

d) Conceder a tutela de urgência, nos termos do art. 300 do CPC, para suspender a exigibilidade dos créditos ora discutidos e impedir a emissão de certidões negativas fundadas nestes débitos;

e) Condenar o réu ao pagamento das custas, emolumentos processuais e dos honorários advocatícios, que fixo em 5% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, §§ 2º e 3º, do CPC.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Cabo de Santo Agostinho, 27/03/2025.

Sílvia Maria de Lima Oliveira

Juíza de Direito

Assinado eletronicamente por: **SILVIA MARIA DE LIMA OLIVEIRA**

**27/03/2025 12:26:57**

<https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

ID do documento: **199145837**



25032712265786400000194041

IMPRIMIR

GERAR PDF