

Cobrança individualizada de IPTU em loteamento exige emissão de termo

A individualização de lotes para a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) exige a prévia emissão do **Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO)**. Sem o documento, a área continua sendo uma gleba única e não pode ser tributada de forma fracionada pela administração pública.

Com base nesse entendimento, o juiz Rodrigo Clímaco José, da 2ª Vara da Comarca de Rio Negrinho (SC), concedeu tutela de urgência para suspender a cobrança de IPTU individualizado contra uma empresa responsável por um loteamento residencial.

A situação envolve uma loteadora constituída com o fim específico de implantar e comercializar um empreendimento na cidade de Rio Negrinho. O terreno abrange área com destinação para 222 lotes.

O município, todavia, promoveu o lançamento do IPTU referente ao exercício de 2026 de forma individualizada, mesmo sem a expedição do TVEO do loteamento. A cobrança fracionada gerou um impacto fiscal elevado, correspondente à soma de todos os lotes constantes no registro imobiliário.

A empresa ajuizou uma ação com pedido de tutela de urgência argumentando que a falta do termo inviabiliza a divisão cadastral e tributária. Segundo a companhia, a cobrança viola o conceito legal de lote e a legalidade tributária, uma vez que a área deveria ser tratada como uma gleba única.

A Prefeitura de Rio Negrinho havia negado os recursos administrativos da empresa, com o argumento de que a legislação federal trata da emissão do TVEO apenas para fins urbanísticos, o que não impede a identificação individual dos imóveis para configurar o fato gerador do imposto.

Ao analisar o pedido, porém, o juiz rejeitou os argumentos da prefeitura. Ele apontou que a nova redação do artigo 22, parágrafo 3º, da Lei 6.766/1979, dada pela **Lei 14.620/2023**, proíbe um município de promover a individualização no cadastro imobiliário antes da emissão do TVEO.

“Assim, incontroverso que a novel legislação aplica-se no presente caso, de modo que, nos termos do § 3º do art. 22 da Lei n. 6.766/1979, se mostra necessária a emissão do Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO) antes de a individualização dos lotes no cadastro imobiliário ser realizada pela municipalidade”, observou o juiz.

Ele ressaltou que a prefeitura não pode usar o Direito Tributário para superar exigências e conceitos de outras áreas do Direito, conforme dita o artigo 110 do Código Tributário Nacional. A individualização cadastral fica, portanto, condicionada à verificação da infraestrutura do loteamento.

“Por consequência, o lançamento dos débitos de IPTU deve, necessariamente, observar a exigência legal da prévia emissão do Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO)”, concluiu.

O juiz determinou a suspensão imediata da exigibilidade dos lançamentos referentes a 2026, destacando que o risco de dano estava demonstrado pela possibilidade de as dívidas serem levadas a protesto, o que impossibilitaria a emissão de certidões negativas de débitos em favor da companhia.

O advogado **Juliano Gonsalves de Souza**, que representou a empresa na ação, afirmou que a lei é incontroversa nesse ponto. “Sem o TVEO, juridicamente, não há lote individualizado em sentido tributário, mas tão somente a gleba, que deve ser tributada como um todo, e não fracionadamente.”

Procedimento Comum Cível 5001172-67.2026.8.24.0055

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-mai-21/cobranca-individualizada-de-iptu-em-loteamento-exige-emissao-de-termo/>



Juiz suspendeu cobrança de IPTU individualizado contra a autora da ação