

A EMISSÃO DO TERMO DE VERIFICAÇÃO E EXECUÇÃO DE OBRAS (TVEO) E A AUTONOMIA MUNICIPAL PARA O LANÇAMENTO INDIVIDUALIZADO DE IPTU SOBRE NOVOS LOTEAMENTOS URBANOS A PARTIR DAS INOVAÇÕES TRAZIDAS PELA LEI N. 14.620/2023: UM ESTUDO DE CASO DO MUNICÍPIO DE ARAGUAÍNA/TO

Allen Kardec Feitosa Oliveira¹

Ciro de Alencar Souza²

Rodston Ramos Mendes de Carvalho³

RESUMO

O artigo analisa a relação entre o planejamento urbanístico municipal, a fiscalização de loteamentos e a autonomia tributária local diante das inovações introduzidas pela Lei n. 14.620/2023 que instituiu o Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO) como condição para a individualização cadastral de lotes. Partindo do estudo de caso do Município de Araguaína/TO, examina-se o impacto da nova exigência sobre o lançamento individualizado do IPTU e sobre a segurança jurídica dos atos administrativos praticados sob a legislação anterior. Sustenta-se que o TVEO representa importante instrumento de controle urbanístico e de racionalização fiscal, reforçando a função social da cidade e a integração entre as políticas de parcelamento do solo e de arrecadação tributária. Conclui-se que, embora a inovação legislativa fortaleça a transparência e a segurança jurídica, sua aplicação deve observar os princípios da irretroatividade e da autonomia municipal, garantindo a continuidade administrativa e o equilíbrio federativo.

Palavras-chave: Planejamento urbano. Autonomia municipal. IPTU. Lei n. 14.620/2023. Segurança jurídica.

ABSTRACT

This article analyzes the relationship between municipal urban planning, subdivision oversight, and local tax autonomy in light of the innovations introduced by Law No. 14,620/2023, which established the Construction Verification and Execution Instrument (TVEO) as a condition for individualizing lot registration. Based on the case study of the municipality of Araguaína, Tocantins, the article examines the impact of the new requirement on individualized property tax assessments and the legal certainty of administrative acts carried out under the previous legislation. The article argues that the TVEO represents an important instrument for urban control and fiscal rationalization, reinforcing the city's social function and the integration of land subdivision and tax collection policies. The article concludes that, although the legislative innovation strengthens transparency and legal certainty, its application must observe the principles of non-retroactivity and municipal autonomy, ensuring administrative continuity and federative balance.

Keywords: Urban planning. Municipal autonomy. Urban Property Tax (IPTU). Law n. 14.620/2023. Legal certainty.

¹ Doutor em Direito em Constitucional pelo IDP (Brasília). Mestre em Direito e Instituições do Sistema de Justiça (PPGDIR/UFMA). Especialista em Direito Processual Civil, Direito Constitucional e LGPD. Bacharel em Direito pela Universidade Federal do Tocantins (UFT). Procurador do Município de Araguaína/TO e Advogado. E-mail: allen.akfo@gmail.com.

² Doutorando em Ciências Jurídicas pela Universidad del Museo Social Argentino (UMSA). Mestre em Prestação Jurisdicional e Direitos Humanos pela UFT. Especialista em Direito Eleitoral e Penal e Processo Penal pela Universidade Cândido Mendes. Bacharel em Direito pela Universidade Federal do Tocantins (UFT). Procurador do Município de Araguaína/TO e Advogado. E-mail: ciro.alencarsouza@gmail.com.

³ Docente no curso de Direito no Centro Universitário do Vale do Araguaia – Univar. Pós-Doutorando em Ciências Jurídicas pelo Instituto Internacional de Educação e Pesquisa do Rio de Janeiro-RJ. Doutor em Direito pelo Instituto Brasileiro de Ensino, Desenvolvimento e Pesquisa de Brasília-DF. Mestre em Direito pela Universidade Nove de Julho (UNINOVE) de São Paulo-SP Especialista em Direito Civil e Processo Civil, Direito de Família e Direito Público. <https://lattes.cnpq.br/2931337393815825> E-mail: rodstoncarvalho@gmail.com

1. INTRODUÇÃO

O desenvolvimento urbano brasileiro, marcado historicamente por forte desigualdade socioespacial e pela expansão desordenada das cidades, impõe aos municípios um duplo desafio: garantir o uso socialmente justo e ambientalmente sustentável do solo urbano e, simultaneamente, assegurar a eficiência da gestão fiscal que viabiliza a execução de políticas públicas urbanas.

Nesse cenário, o planejamento e o controle urbanístico constituem instrumentos fundamentais de ordenação territorial e de concretização dos direitos urbanos consagrados pela Constituição Federal de 1988 (CF/1988), em especial os princípios da função social da propriedade e da cidade.

Nesse contexto, o município, enquanto ente federativo autônomo, exerce papel central na materialização das políticas de desenvolvimento urbano e na regulação da produção do espaço. Essa centralidade se expressa tanto na competência para legislar sobre assuntos de interesse local (art. 30, I, da CF/1988), quanto na atribuição de promover o adequado ordenamento territorial (art. 30, VIII, da CF/1988).

Dentro desse marco constitucional, o parcelamento do solo urbano surge como instrumento técnico-jurídico de extrema relevância, por ser o mecanismo que organiza o crescimento das cidades e define as condições de

infraestrutura, acessibilidade e moradia. Entretanto, a expansão acelerada dos perímetros urbanos e a multiplicação de loteamentos irregulares revelam a fragilidade da atuação estatal no controle do território e na integração entre as dimensões urbanística, registral e tributária.

Nessa perspectiva, a ausência de mecanismos eficientes de fiscalização e a desconexão entre o cadastro imobiliário e a realidade física do solo urbano comprometem a arrecadação tributária e reduzem a capacidade de investimento municipal, sendo que o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), principal tributo de base imobiliária dos Municípios, é diretamente afetado por essa desarticulação.

Em relação ao assunto, a recente Lei Federal n. 14.620/2023, ao introduzir modificações na Lei Federal n. 6.766/1979 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano), instituiu um novo marco jurídico para a individualização de lotes, ao condicionar o cadastramento e o lançamento tributário à prévia emissão do Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO).

Essa inovação, em que pese voltada à garantia da regularidade técnica e urbanística dos empreendimentos, projeta importantes efeitos sobre a autonomia tributária municipal, especialmente na definição do momento e da forma de lançamento do IPTU sobre lotes integrantes de novos loteamentos.

Assim, o presente estudo, de caráter jurídico-dogmático e empírico, tem como objetivo examinar a relação entre o planejamento urbanístico municipal, o controle fiscal sobre os loteamentos e a aplicação das inovações introduzidas pela Lei n. 14.620/2023, à luz dos princípios da segurança jurídica, da irretroatividade normativa e da autonomia federativa.

Busca-se demonstrar que a atuação fiscalizatória e normativa dos municípios constitui elemento essencial para assegurar o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a sustentabilidade fiscal local, sem que a nova legislação federal represente uma limitação inconstitucional às prerrogativas municipais.

Sob a ótica da análise empírica, a investigação toma como estudo de caso o Município de Araguaína/TO, cuja dinâmica de crescimento urbano e institucionalização de procedimentos administrativos para aprovação e registro de loteamentos exemplifica o desafio nacional de harmonizar as competências locais com as normas gerais federais.

A discussão central articula-se, assim, em torno de três eixos, quais sejam: (i) a importância do planejamento urbanístico e da fiscalização de loteamentos pelos municípios; (ii) as inovações da Lei n. 14.620/2023 e seus reflexos sobre a segurança jurídica e a autonomia municipal; e (iii) as consequências práticas para o lançamento e revisão do IPTU

sobre lotes individualizados em novos empreendimentos.

Em termos metodológicos, a pesquisa se apoia na análise de legislação federal e municipal, doutrina especializada em direito tributário e urbanístico, e na interpretação sistemática da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins.

Busca-se, por fim, contribuir para a reflexão teórica e prática sobre os limites e possibilidades de integração entre o direito urbanístico e o direito tributário no contexto federativo brasileiro, propondo caminhos de compatibilização entre segurança jurídica, eficiência fiscal e desenvolvimento urbano sustentável.

2. IMPORTÂNCIA DO PLANEJAMENTO URBANÍSTICO E FISCALIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS PELOS MUNICÍPIOS

O planejamento urbanístico municipal representa uma das dimensões mais complexas e estratégicas da gestão pública local, refletindo o exercício da autonomia administrativa e legislativa garantida aos entes municipais pela Constituição Federal de 1988, notadamente no art. 30, incisos I, VIII e IX.

A cidade, enquanto espaço político, social e econômico, é produto de processos históricos de ocupação territorial e de intervenções estatais que demandam regulação contínua, sob pena de agravamento das

desigualdades socioespaciais e do comprometimento da função social da propriedade.

O urbanismo municipal, portanto, não se reduz à mera técnica de ordenação física do território, mas se constitui em instrumento jurídico-político de promoção da justiça social e da sustentabilidade urbana, conforme os princípios norteadores do Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/2001), que densifica os comandos constitucionais dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988 (SILVA, 2012).

Com efeito, o planejamento urbano adequado deve compatibilizar a expansão territorial com a capacidade de oferta de infraestrutura e serviços públicos, evitando a urbanização precária e a criação de “vazios urbanos” ou de loteamentos irregulares, que oneram o erário e comprometem o desenvolvimento equilibrado, sobretudo diante da ausência de controle prévio estatal acerca do parcelamento do solo, com a análise da destinação de áreas públicas adequadas para a criação de espaços verdes, vias proporcionais ao fluxo viário e previsão de instalação de equipamentos públicos suficientes ao atendimento da população do local (SILVA; ARAÚJO JÚNIOR, 2023).

A fiscalização de loteamentos, nesse contexto, assume caráter de poder-dever do município, pois constitui expressão direta do princípio da supremacia do interesse público e da função social da cidade.

Isso porque ao controlar e aprovar projetos de parcelamento do solo urbano o ente municipal assegura que o crescimento urbano ocorra dentro de parâmetros técnicos e legais que viabilizem o acesso equitativo à moradia, à mobilidade e ao saneamento. Além disso, a fiscalização adequada dos empreendimentos impede práticas especulativas e protege o consumidor final, que, muitas vezes, é o destinatário mais vulnerável nas relações imobiliárias e adquire os imóveis de boa-fé, sem ter conhecimento da eventual irregularidade do parcelamento do solo realizado.

Do ponto de vista jurídico-tributário, o planejamento e a fiscalização urbanística estão intrinsecamente relacionados à gestão do cadastro imobiliário municipal e, por consequência, à arrecadação do IPTU, de modo que a ausência de integração entre o planejamento urbano e o sistema tributário local compromete a capacidade arrecadatória do município e impede a correta aplicação dos princípios da justiça fiscal e da progressividade tributária.

O controle dos loteamentos é, portanto, um dos pilares para a constituição de um sistema urbano-financeiro sustentável, no qual a tributação reflete o uso racional e socialmente justo da propriedade urbana.

Em relação ao assunto, a literatura especializada ressalta que a efetividade do planejamento urbano depende de um “sistema de governança territorial” que integre os

instrumentos de política urbana com os de gestão fiscal e ambiental (ROLNIK, 2020). Nessa perspectiva, o município deve compreender o território não como um somatório de glebas e lotes, mas como um espaço coletivo, dotado de fluxos econômicos, ecológicos e sociais, cuja organização demanda coordenação institucional e mecanismos de controle social.

Assim, a fiscalização dos loteamentos não é mera formalidade administrativa, mas constitui instrumento essencial de regulação da produção do espaço urbano e, quando negligenciada, abre-se espaço para a proliferação de loteamentos clandestinos, ocupações irregulares e expansão desordenada da malha urbana, o que compromete a função redistributiva e ordenadora do poder público municipal.

Dessa forma, o planejamento e o controle urbanístico constituem expressões concretas da autonomia municipal e garantem a conformação do território como um bem comum, administrado sob o regime jurídico da função social da propriedade e da cidade.

3. INOVAÇÕES DA LEI FEDERAL N. 14.620/2023 E A SEGURANÇA JURÍDICA

A Lei Federal n. 14.620/2023 introduziu relevantes modificações na Lei Federal n. 6.766/1979 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano), com destaque para o § 3º do artigo 22, que condiciona a individualização dos lotes no

cadastro imobiliário municipal à prévia emissão do Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO).

Essa inovação busca fortalecer a segurança jurídica nas relações fundiárias e urbanísticas, assegurando que a individualização dos lotes ocorra apenas após a efetiva execução das obras de infraestrutura exigidas pelo poder público, garantindo, assim, que eventuais transmissões de propriedade e alterações cadastrais somente ocorram após a verificação da execução de tais obras mínimas pelo loteador.

Sob a perspectiva urbanística, a nova exigência corrige uma lacuna histórica: a possibilidade de individualização cadastral e registro de lotes antes da conclusão das obras, o que gerava riscos à coletividade e estimulava práticas de comercialização irregular.

Com o TVEO, o município passa a ter um instrumento formal de controle e certificação da conformidade das obras com o projeto aprovado, o que fortalece a credibilidade dos atos administrativos e confere maior previsibilidade aos investidores e adquirentes, dando-lhes a segurança de que, de fato, a infraestrutura mínima proposta para o loteamento foi devidamente executada, permitindo-se o uso adequado e sustentável do solo urbano.

Do ponto de vista da segurança jurídica, a norma em questão reforça a coerência sistêmica entre o direito urbanístico e o direito registral, aproximando o momento de

consolidação do loteamento (via registro imobiliário) ao de sua efetiva conformidade técnica (via TVEO), sendo que essa integração normativa reduz litígios decorrentes de registros prematuros e evita a transferência indevida de encargos urbanísticos a adquirentes de boa-fé, além de garantir a efetividade da tutela do consumidor imobiliário, conforme previsto no artigo 4º, incisos I e II, do Código de Defesa do Consumidor (BRASIL, 1990).

Contudo, a aplicação da Lei n. 14.620/2023 suscita discussões relevantes quanto ao seu alcance temporal e à compatibilidade com o Código Tributário Nacional (CTN), uma vez que o § 3º do artigo 22 da Lei de Parcelamento do Solo, ao vincular a individualização cadastral ao TVEO, interfere indiretamente no campo tributário, pois condiciona o lançamento individualizado do IPTU à conclusão das obras.

Sob a ótica da hierarquia normativa, o CTN, recepcionado como lei complementar, prevalece sobre a norma ordinária, especialmente quanto à definição dos critérios da incidência tributária e da figura do sujeito passivo. Assim, o alcance da nova regra deve ser interpretado de forma a preservar a competência tributária municipal e a autonomia administrativa local.

Em termos de política pública, sob o viés urbanístico do tema, a inovação legislativa reforça a função fiscalizatória do município e o princípio da juridicidade administrativa, ao

exigir maior rigor técnico e documental no processo de aprovação e registro de loteamentos. Contudo, também impõe desafios operacionais, porquanto os entes municipais precisarão adequar seus procedimentos internos e capacitar seus quadros técnicos para a emissão e controle do TVEO, sob pena de morosidade e insegurança na tramitação dos processos.

Do ponto de vista jurídico-dogmático, a inovação contribui para o fortalecimento da segurança jurídica em sentido material, na medida em que protege a confiança legítima dos particulares nos atos administrativos e impede a retroatividade normativa. Como lembra Canotilho (2003), a segurança jurídica não é mera garantia formal, mas um princípio estruturante do Estado de Direito, que assegura a estabilidade das relações jurídicas e a previsibilidade das ações do poder público.

Assim, a Lei nº 14.620/2023, ao estabelecer critérios objetivos para a individualização de lotes, materializa esse princípio e reforça a tutela da confiança nos atos da Administração Pública.

4. IPTU – FORMA DE LANÇAMENTO E OS ASPECTOS SUBJETIVOS E TEMPORAL

O Imposto sobre Propriedade sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) constitui espécie tributária de competência municipal (artigo 156, I, da CF/1988 e artigo 32 do CTN), sendo

disciplinado pelo Município de Araguaína/TO pela Lei Complementar Municipal n. 008, de 07 de outubro de 2013.

O IPTU é típico imposto cobrado por intermédio de lançamento de ofício (artigo 149, I, do CTN), por meio do qual o município liquida a obrigação tributária e promove a notificação do contribuinte e responsáveis. Especificamente no Município de Araguaína/TO, a atividade de lançamento e notificação dos contribuintes e responsáveis segue o seguinte regramento, consoante Lei Complementar Municipal n. 008/2013:

Artigo 15. O sujeito passivo é considerado regularmente notificado após publicação no Diário Oficial do Município de Araguaína do lançamento do crédito tributário correspondente ao imóvel de sua propriedade, domínio ou posse.

§ 1º. Para todos os efeitos de direito, no caso do caput deste artigo e respeitadas suas disposições, presume-se feita a notificação do lançamento e regularmente constituído o crédito tributário correspondente, 5(cinco) dias após a publicação.

§ 2º As guias serão emitidas pelo próprio contribuinte pela internet, no endereço eletrônico www.araguaina.to.gov.br, ou na Secretária Municipal da Fazenda. (ARAGUAÍNA, 2013)

Em relação ao assunto, o verbete sumular n. 397 do Superior Tribunal de Justiça (STJ) esclarece que basta a remessa ao endereço do contribuinte do carnê de pagamento do IPTU para notificá-lo do lançamento tributário. Sua hipótese de incidência, por seu turno, decorre da disponibilidade econômica do exercício da

propriedade, domínio útil ou posse de imóvel edificado ou não, situado na zona urbana do Município de Araguaína/TO e em suas zonas de expansão urbana, de forma que são qualificados como contribuintes (responsáveis diretos pelo IPTU) o proprietário do imóvel, o titular de seu domínio útil ou a pessoa que possua o bem imóvel com ânimo de dono (artigos 1º e 5º da Lei Complementar Municipal n. 008/2013).

A doutrina tributarista nacional, ao tratar sobre o aspecto subjetivo do IPTU, leciona que o sujeito ativo é o município da situação do imóvel, enquanto o sujeito passivo, nos termos do artigo 34 do CTN⁴, pode ser eleito pelo ente público tributante entre as pessoas que exercem a qualidade de proprietário do imóvel, titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.

Ressalva-se a necessidade de se levar em consideração que não é qualquer posse que autoriza a exigência do imposto, mas apenas aquelas hipóteses em que o possuidor se comporta como se legítimo proprietário fosse. Assim, o mero locatório e outros que a este se assemelham não equivalem a contribuintes do IPTU (LUSTOZA, 2022).

No tocante ao aspecto da pessoalidade (passividade subjetiva), o Superior Tribunal de Justiça possui consolidada jurisprudência a respeito. Em relação ao tema, aquela Corte

⁴ Art. 34. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

Cidadã definiu o critério subjetivo para eleição do sujeito passivo do IPTU por oportunidade da tese firmada em sede de recurso repetitivo (artigo 543-C do CPC/1973) no ano de 2009, quando do julgamento do Recurso Especial (REsp) n. 1.110.551-SP e do REsp n. 1.111.202-SP, ambos de relatoria do Min. Mauro Campbell Marques, por meio do Tema 122⁵, segundo o qual ao legislador municipal cabe eleger o sujeito passivo do tributo, contemplando qualquer das situações previstas no CTN.

Definindo a lei como contribuinte o proprietário, o titular do domínio útil, ou o possuidor a qualquer título, pode a autoridade administrativa optar por um ou por outro visando a facilitar o procedimento de arrecadação⁶. Diante de tais premissas é que o Código Tributário Municipal de Araguaína/TO (CTM) definiu os aspectos pessoais do IPTU da seguinte forma:

Seção III

DOS ELEMENTOS PESSOAIS

Artigo 4º. Sujeito ativo da obrigação é a Fazenda Pública do Município de Araguaína.

Artigo 5º. É contribuinte do IPTU o proprietário do imóvel, o titular de seu domínio útil ou a pessoa que possua a coisa com ânimo de dono. (ARAGUAÍNA, 2017)

Portanto, há possibilidade legal de escolha pela Fazenda Pública Municipal sobre quem recairá a responsabilidade tributária pelo pagamento do IPTU, descortinando a prerrogativa da administração tributária local em promover o lançamento tributário da forma mais eficiente possível ao fisco, respeitando-se, em todo caso, a juridicidade da atividade de lançamento.

O aspecto temporal do IPTU no Município de Araguaína/TO, por sua vez, segue a regra geral, considerando como ocorrido o fato gerador do IPTU em 1º de janeiro de cada exercício, consoante disciplina contida no artigo 3º da Lei Complementar Municipal nº 008/2013.

Outrossim, ainda acerca do lançamento do IPTU, não se pode olvidar que a autorização para a realização da revisão de ofício do lançamento tributário prevista no artigo 149 do CTN⁷ é direcionada para os casos que não dependem de interpretação normativa para sua

⁵ Tema 122. Tese Firmada: 1-Tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU; 2-cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU.

⁶ BRASIL. STJ. REsp 1.110.551-SP, Relator: Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, decisão de julgamento em 10/06/2009 - DJe 18/06/2009.

⁷ Art. 149. O lançamento é efetuado e revisto de ofício pela autoridade administrativa nos seguintes casos: I - quando a lei assim o determine; II - quando a declaração não seja prestada, por quem de direito, no prazo e na forma da

legislação tributária; III - quando a pessoa legalmente obrigada, embora tenha prestado declaração nos termos do inciso anterior, deixe de atender, no prazo e na forma da legislação tributária, a pedido de esclarecimento formulado pela autoridade administrativa, recuse-se a prestá-lo ou não o preste satisfatoriamente, a juízo daquela autoridade; IV - quando se comprove falsidade, erro ou omissão quanto a qualquer elemento definido na legislação tributária como sendo de declaração obrigatória; V - quando se comprove omissão ou inexatidão, por parte da pessoa legalmente obrigada, no exercício da atividade a que se refere o artigo seguinte; VI - quando se comprove ação ou omissão do sujeito passivo, ou de terceiro legalmente obrigado, que dê lugar à aplicação de penalidade pecuniária; VII - quando se

verificação. Logo, no caso de erro de direito, por equívoco na valoração jurídica dos fatos, não será possível a revisão, a exemplo da modificação dos critérios de cálculo (artigo 146 do CTN)⁸.

A norma local também disciplinou a matéria, dedicando os artigos 50 a 53 do Código Tributário Municipal à forma de constituição dos créditos de natureza tributária e à forma de lançamento e sua revisão, esclarecendo que as alterações e substituições dos lançamentos originais serão feitas por meio de novos lançamentos, a saber:

Art. 53 (...)

I - lançamento de ofício: quando o lançamento original for efetuado ou revisto de ofício pela autoridade administrativa, nos seguintes casos:

(...)

b) quando a pessoa legalmente obrigada, embora tenha prestado declaração nos termos da alínea anterior, deixar de atender, no prazo e na forma da legislação tributária, a pedido de esclarecimento formulado pela autoridade administrativa, recusar-se a prestá-lo ou não prestá-lo satisfatoriamente, a juízo daquela autoridade;

(...)

e) quando deva ser apreciado fato não conhecido ou não provado por ocasião do lançamento anterior;

(...)

II - lançamento aditivo ou suplementar: quando o lançamento original consignar diferença a menor contra o Fisco, em

comprove que o sujeito passivo, ou terceiro em benefício daquele, agiu com dolo, fraude ou simulação; VIII - quando deva ser apreciado fato não conhecido ou não provado por ocasião do lançamento anterior; IX - quando se comprove que, no lançamento anterior, ocorreu fraude ou falta funcional da autoridade que o efetuou, ou omissão, pela mesma autoridade, de ato ou formalidade especial. Parágrafo único. A revisão do lançamento só

decorrer de erro de fato em qualquer das suas fases de execução;

III - lançamento substitutivo: quando houver necessidade de anulação do lançamento original, cujos defeitos o invalidam para todos os fins de direito. (ARAGUAÍNA, 2017)

Desse modo, antes do ajuizamento da execução fiscal e enquanto não extinto o direito da Fazenda Pública em promover a revisão de lançamento, é passível de solução sobre a mesma premissa em que se debruçou o STJ no julgamento do Recurso Especial n. 1.130.545/RJ, sob a sistemática dos recursos repetitivos:

A retificação de dados cadastrais do móvel, após a constituição do crédito tributário, autoriza a revisão do lançamento pela autoridade administrativa (desde que não extinto o direito potestativo da Fazenda Pública pelo decurso do prazo decadencial), quando decorrer da apreciação de fato não conhecido por ocasião do lançamento anterior, *ex vi* do disposto no artigo 149, inc. VIII, do CTN. (Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Seção, Dje 22.2.2011)

Além disso, é consolidado pela doutrina e jurisprudência que a solidariedade tributária não possui benefício de ordem, podendo a Administração Tributária demandar em face de qualquer um dos coproprietários. Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente do Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins:

APELAÇÃO CÍVEL - EMBARGOS DE TERCEIRO - EXECUÇÃO FISCAL -

pode ser iniciada enquanto não extinto o direito da Fazenda Pública.

⁸ Art. 146. A modificação introduzida, de ofício ou em consequência de decisão administrativa ou judicial, nos critérios jurídicos adotados pela autoridade administrativa no exercício do lançamento somente pode ser efetivada

IPTU - PARTE QUE FIGURA COMO DETENTORA DE 50% DO IMÓVEL NO CADASTRO DE REGISTRO DE IMÓVEIS – DEVEDORA SOLIDÁRIA.

O contribuinte do IPTU é o proprietário do bem imóvel urbano que consta no cadastro do Registro de Imóveis, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título, nos termos do art. 34 do CTN. Portanto, uma vez que a apelante consta como proprietária de metade do imóvel junto ao registro imobiliário local, comprovada a sua responsabilidade tributária solidária pelo recolhimento dos tributos sobre ele incidentes está comprovada. Não provido. (TJTO, Apelação Cível n. 0024867-59.2021.8.27.2729, Rel. EURÍPEDES DO CARMO LAMOUNIER, 4ª TURMA DA 2ª CÂMARA CÍVEL, julgado em 06/10/2022, DJe 17/10/2022 22:53:02)

A problemática levantada tem relação direta com o ato registral dos negócios jurídicos entre particulares e seus efeitos na avaliação fazendária no momento do lançamento do tributo. Por essa razão, é necessário pontuar que em regra os negócios jurídicos entre particulares não são oponíveis à Fazenda Pública, consoante dispõe o artigo 123 do CTN:

Art. 123. Salvo disposições de lei em contrário, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes. (BRASIL, 1966)

Dessa forma, é plenamente cabível a eleição do responsável pelo IPTU dentre o proprietário, detentor do domínio útil e o

exercente da posse, nos termos do artigo 34 do CTN e da jurisprudência pátria.

Por outro lado, diante da constatação no âmbito administrativo da necessidade de correção na indicação do verdadeiro responsável pelo IPTU a partir das convenções entre particulares apresentadas ao Fisco, é imperiosa a conferência da situação registral do bem no CRI.

Isso porque, nos termos do artigo 108 do Código Civil⁹, não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País. Logo, o registro no CRI, em grande parte das negociações de imóveis, constitui verdadeira substância do ato (art. 109 do Código Civil - CC¹⁰), a exigir uma constante comunicação entre a Serventia Imobiliária e o Fisco Municipal.

Sobre esse particular, salutar foram as inovações trazidas pela Resolução nº 547, de 22 de fevereiro de 2024, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), a qual, em seu artigo 4º, estabeleceu que os cartórios de notas e de registro de imóveis deverão comunicar às respectivas prefeituras, de forma gratuita, em periodicidade não superior a 60 (sessenta) dias,

⁹ Art. 108 Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

¹⁰ Art. 109. No negócio jurídico celebrado com a cláusula de não valer sem instrumento público, este é da substância do ato.

todas as mudanças na titularidade de imóveis realizadas no período, a fim de permitir a atualização cadastral dos contribuintes das Fazendas Municipais (BRASIL, 2024).

5. DO CADASTRO IMOBILIÁRIO E DA POSSIBILIDADE DE LANÇAMENTO E REVISÃO DE OFÍCIO

É importante consignar que o Município de Araguaína/TO dispõe de legislação específica disciplinando o cadastro fiscal (gênero), o qual é constituído pelas seguintes espécies: (i) cadastro imobiliário - CI; (ii) cadastro de atividades econômicas - CAE; (iii) cadastro informativo municipal - CADIM.

Especificamente sobre o Cadastro Imobiliário, pode-se afirmar que ele compreende o registro de todas as unidades imobiliárias situadas no território do Município de Araguaína/TO, independentemente da sua tipologia, categoria de uso ou da tributação incidente, consoante dispõe o Código Tributário Municipal:

CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL
TÍTULO XVI - DO CADASTRO FISCAL
CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 242. O Cadastro Fiscal da Prefeitura compreende:

I - o Cadastro Imobiliário – CI;

II - o Cadastro de Atividades Econômicas – CAE;

III - o Cadastro Informativo Municipal – CADIM.

§ 1º. O Cadastro Imobiliário – CI compreende o registro de todas as unidades imobiliárias situadas no território deste Município, independentemente da sua tipologia, categoria de uso ou da tributação incidente. (ARAGUAÍNA, 2017)

O poder-dever da Administração Fazendária municipal de inscrever as unidades imobiliárias do Município de Araguaína/TO no CI constitui verdadeira norma programática, na medida em que configura uma meta a ser alcançada¹¹. Assim, não pode ser desconsiderado que a legislação local também impõe ao contribuinte a obrigação tributária acessória de manter atualizado seu cadastro junto ao Município, consoante se pode observar do teor do art. 245 do CTM:

Art. 245. O proprietário de imóvel, o titular do seu domínio útil ou seu possuidor a qualquer título, bem como o representante legal de condomínio edilício fica obrigado a realizar a atualização cadastral da unidade imobiliária ou do condomínio edilício, na forma, prazo e condições estabelecidas em regulamentação específica. (ARAGUAÍNA, 2017)

Como se não bastasse, o próprio CTM especifica o prazo de 30 (trinta) dias para que o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou seu possuidor a qualquer título, bem como o representante legal do condomínio

do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU.

§ 1º. Para fins cadastrais, a obrigação a que se refere o caput estende-se também a todos os condomínios edilícios.

¹¹ CTM

Art. 244. Todas as unidades imobiliárias existentes neste Município deverão ser obrigatoriamente inscritas no cadastro imobiliário, mesmo que sejam imunes, isentas ou quando não sujeitas à incidência

edilício, efetue a inscrição ou alteração de dados no cadastro imobiliário, contado do ato ou fato que lhe deu origem¹².

Por essa razão, a legislação tributária municipal e a norma federal são harmônicas em garantir a prerrogativa das autoridades fazendárias em promoverem o lançamento de ofício e sua revisão, nas hipóteses legalmente admitidas e diante da constatação de fato não conhecido ou não provado por ocasião do lançamento anterior, consoante dispositivos a seguir transcritos:

CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL

Art. 149. O lançamento é efetuado e revisto de ofício pela autoridade administrativa nos seguintes casos:

I - quando a lei assim o determine;

(...)

VIII - quando deva ser apreciado fato não conhecido ou não provado por ocasião do lançamento anterior; (BRASIL, 1966)

CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL

Art. 244.

(...)

§ 3º. O proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou seu possuidor a qualquer título, bem como o representante legal do condomínio edilício terá o prazo de 30 (trinta) dias para efetuar a inscrição ou

alteração de dados no cadastro imobiliário, contado do ato ou fato que lhe deu origem.

§ 4º. A inscrição ou alteração prevista no § 3º será efetuada de ofício se constatada qualquer infração à legislação, aplicando-se ao infrator as penalidades correspondentes. (ARAGUAÍNA, 2017)

Em grande medida, a necessidade de revisão de lançamento é decorrente da omissão dos próprios contribuintes em cumprir o CTM e a obrigatoriedade de atualização cadastral dos imóveis, de modo que, partindo de uma atividade vinculada¹³ como é a do lançamento do IPTU, a cobrança do imposto em questão finda por recair naquele que consta por último como vinculado ao imóvel no banco de dados do município.

Contudo, não há razões para insistir em uma situação comprovadamente em erro, unicamente sobre o pretexto de legalidade “fria”, afinal, como defendido por Moreira Neto, a Administração Pública deve observância não apenas à legalidade estrita, mas à juridicidade administrativa, consistente na observância do texto legal, como também aos princípios norteadores do sistema jurídico como um todo:

O princípio da juridicidade corresponde ao que se enunciava como um “princípio da

¹² Art. 244 (...)

§ 3º. O proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou seu possuidor a qualquer título, bem como o representante legal do condomínio edilício terá o prazo de 30 (trinta) dias para efetuar a inscrição ou alteração de dados no cadastro imobiliário, contado do ato ou fato que lhe deu origem.

¹³ CTN

CAPÍTULO II

Constituição de Crédito Tributário

SEÇÃO I

Lançamento

Art. 142. Compete privativamente à autoridade administrativa constituir o crédito tributário pelo lançamento, assim entendido o procedimento administrativo tendente a verificar a ocorrência do fato gerador da obrigação correspondente, determinar a matéria tributável, calcular o montante do tributo devido, identificar o sujeito passivo e, sendo caso, propor a aplicação da penalidade cabível.

Parágrafo único. A atividade administrativa de lançamento é vinculada e obrigatória, sob pena de responsabilidade funcional.

legalidade”, se tomado em sentido amplo, ou seja, não se restringindo à mera submissão à lei, como produto das fontes legislativas, mas de reverência a toda ordem jurídica. (MOREIRA NETO, 2014)

Ademais, pelo mesmo prisma da observância da legalidade estrita, como antes explicado, há previsão legal expressa no ordenamento jurídico brasileiro para que a Administração Tributária proceda com o lançamento de ofício e sua revisão sempre que necessário e de acordo com a lei, conforme artigo 149 do CTN e 244 do CTM.

6. DO PROCEDIMENTO DE APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS NO MUNICÍPIO DE ARAGUAÍNA/TO

Os conceitos de parcelamento do solo urbano e loteamento possuem previsão legal em âmbito nacional, mais precisamente na Lei Federal n. 6.766/1979, que dedica seu Capítulo I às disposições preliminares, ocasião em que assim consigna:

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. (BRASIL, 1979)

Por envolver matéria constitucionalmente reservada aos municípios, consistente em seu dever de promover a devida regularização do espaço urbano (artigo 30, VIII, da Constituição Federal¹⁴), a Lei do Parcelamento do Solo Urbano exige prévia aprovação do projeto de loteamento pela prefeitura municipal, a fixação de diretrizes especificadas nos artigos 6º e 7º da citada lei federal e principalmente o cumprimento do prazo de execução do cronograma de execução e implementação do projeto aprovado, sob pena de caducidade:

CAPÍTULO V

Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento

Art. 12. O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os arts. 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

§ 1º O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação. (grifos acrescidos) (BRASIL, 1979)

No âmbito do Município de Araguaína/TO, o procedimento de aprovação do parcelamento do solo em suas diferentes modalidades, conduzido pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINFRA), segue o que é descrito e exigido pela Lei Federal n. 6.766/1979, pela Lei Municipal n. 2.494/2006,

¹⁴ Art. 30. Compete aos Municípios: (...)

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

Lei Complementar Municipal n. 006/2013, Decreto Municipal n. 149/2019 e Lei Federal n. 13.465/2017.

Assim, a execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, no âmbito do Município de Araguaína/TO, depende de aprovação do Poder Executivo Municipal, que somente procederá com a aprovação de projetos que cumpram as etapas definidas nos artigos 6º e 7º da Lei Municipal n. 2.494/2006.

Importante ressaltar que dentre os elementos exigidos para a regularidade do projeto de loteamento no Município de Araguaína/TO há a obrigação de o empreendedor apresentar os seguintes¹⁵:

Art. 13. O projeto do loteamento, atendendo à regulamentação definida nesta Lei Complementar, deverá vir instruído com os seguintes elementos:

I. planta geral do loteamento, na escala de 1:1000, com cópias assinadas pelo proprietário e pelo profissional habilitado, contendo:

(...)

c) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numerações e nomenclatura das vias;

(...)

j) quadro de dimensões e áreas dos lotes, bem como das praças, das áreas institucionais e do número total dos lotes;

(...)

III. o cronograma de execução das obras exigidas.

IV. cronograma físico de execução dos serviços e obras dos equipamentos urbanos exigidos; (ARAGUAÍNA, 2006)

Dessa forma, somente após o cumprimento dessa etapa e a apresentação dos

respectivos elementos acima consignados o Poder Executivo Municipal elaborará o decreto de aprovação do projeto do loteamento e expedirá alvará para a execução de serviços e obras (parágrafo único do art. 14 da Lei Municipal n. 2.494/2006).

Ademais, a atividade fiscalizatória do Município não se resume à fase de aprovação do projeto de loteamento, abrangendo ainda a etapa de execução das obras e serviços dos equipamentos urbanos, devendo ser comunicada, por escrito, ao Poder Executivo Municipal e órgãos competentes a data de início de qualquer serviço ou obra dos equipamentos urbanos (art. 42 da Lei Municipal n. 2.494/2006).

Dessa forma, apenas após a conclusão das obras de infraestrutura básica determinadas no ato de aprovação do loteamento o Poder Executivo Municipal procederá, mediante decreto, à aceitação definitiva do parcelamento, que poderá ser feita em etapas, desde que em cada uma destas a totalidade das obras referentes a ela esteja concluída, oficializando as vias e os respectivos zoneamentos (art. 45 da Lei Municipal n. 2.494/2006).

A respeito da individualização dos lotes, tal etapa ocorre após o registro do parcelamento do solo no Cartório de Registro de

¹⁵ Lei Municipal n. 2.494/2006.

Imóveis, obedecendo ao seguinte rito administrativo:

- (i) o loteador leva a documentação da aprovação, mapas e memoriais relativos ao loteamento ao Cartório de Imóveis juntamente com o decreto de aprovação emitido pelo Poder Público Municipal;
- (ii) o Cartório procede então à abertura das matrículas de cada lote, que depois são encaminhadas novamente à Prefeitura para que a Secretaria da Fazenda proceda à cobrança individualizada dos tributos.

Conforme a Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano e a Lei Municipal n. 2.494/2006, o loteador, ao obter a aprovação de um projeto de loteamento ou desmembramento, está obrigado a promover o seu registro imobiliário dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias. Essa exigência está disposta no art. 18 da Lei Federal nº 6.766/1979, o qual determina que o não cumprimento do referido prazo resulta na caducidade da aprovação do projeto.

Dentre os documentos necessários para esse registro estão a cópia do ato de aprovação do loteamento e o comprovante de verificação das obras pelo município. Essas obras incluem, no mínimo, consoante dispõe o art. 2º, § 5º, da Federal nº 6.766/1979, a execução das vias de circulação, demarcação dos lotes, quadras e logradouros, além das obras de escoamento de águas pluviais, ou um cronograma de execução dessas obras com prazo máximo de quatro anos, prorrogável por mais quatro.

O registro do loteamento é fundamental, pois é por meio desse ato que se dá a individualização dos lotes no cadastro municipal, possibilitando, além da regularização do empreendimento, o cadastramento individualizado de cada lote, que será base para o lançamento de tributos, como o IPTU, e a vinculação do imóvel a seus respectivos proprietários. Sem esse registro, o loteador não só estará em desconformidade com a lei, como também prejudicará a regularização jurídica e fiscal dos imóveis.

7. POSSIBILIDADE DO LANÇAMENTO DE IPTU SOBRE LOTES INDIVIDUALIZADOS COMPONENTES DE LOTEAMENTOS APROVADOS PELO MUNICÍPIO. SÚMULA N. 626 DO STJ. PRECEDENTES DO TJTO

A legalidade do lançamento de IPTU sobre lotes individualizados em loteamentos aprovados pelo município, mesmo que localizados em áreas de expansão urbana, encontra respaldo tanto na legislação municipal quanto no entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) e precedentes recentes do Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins (TJTO).

De acordo com o artigo 32, § 2º, do Código Tributário Nacional (CTN), a lei municipal pode considerar como urbanas áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, desde que sejam constantes de loteamentos aprovados

pelos órgãos competentes, ainda que estejam fora das zonas urbanas definidas.

A legislação municipal de Araguaína/TO, por seu turno, mais precisamente a Lei Complementar Municipal (LCM) n. 008/2013, reforça essa prerrogativa, ao prever que imóveis localizados em áreas urbanas ou de expansão urbana, bem como aqueles inseridos em loteamentos aprovados, são passíveis de tributação pelo IPTU, independentemente da existência dos melhoramentos urbanos previstos no artigo 32, § 1º, do CTN:

CAPÍTULO I DO FATO GERADOR

Seção I

DO ELEMENTO MATERIAL E ESPACIAL

Artigo 1º. **O imposto sobre Propriedade e Predial e Territorial Urbana – IPTU** tem como **fato gerador** a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel edificado ou não, situado na zona urbana do Município de Araguaína ou nas áreas referidas no § 3º deste artigo.

(...)

§ 4. **Consideram-se também urbanas as áreas urbanizáveis**, ou de expansão urbana, ou constantes de loteamentos aprovados pela Prefeitura Municipal de Araguaína, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das Zonas Urbanas e sem os requisitos definidos no parágrafo anterior. (grifos acrescidos) (ARAGUAÍNA, 2013)

Esse entendimento é corroborado pela Súmula n. 626 do STJ, a qual estabelece que a incidência do IPTU sobre imóveis situados em áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, conforme previsto na lei local, não depende da existência dos melhoramentos mínimos. Ou

seja, para fins de lançamento do IPTU, a ausência de infraestrutura básica não afasta a exigibilidade do tributo nessas áreas.

De igual modo, os julgados recentes do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins reafirmam a validade dos lançamentos de IPTU sobre lotes individualizados componentes de loteamentos aprovados pelo Município:

EMENTA: AGRADO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. LOTEAMENTO APROVADO. IPTU. SÚMULA 626/STJ. MELHORIAS. ART. 32, § 1º, CTN. DESNECESSÁRIAS. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

1. A Exceção de Pré-Executividade, consagrada pela jurisprudência e pela doutrina, é uma defesa atípica que pode ser apresentada pelo executado nos autos da Execução, por simples petição, desde que os questionamentos levantados estejam documentalmente comprovados, que não demande dilação probatória e que, por se tratar de questão de ordem pública, seja reconhecível de ofício e a qualquer tempo.

2. No caso concreto, é incontroverso que o loteamento composto pelos lotes descritos nas CDA's executadas foi aprovado pela Prefeitura Municipal de Araguaína, conforme afirmado pela parte executada na exceção de pré-executividade, fato que, por si só, atrai a incidência da súmula 626/STJ e legitima a cobrança do IPTU, ainda que nesses lotes não haja qualquer das melhorias indicadas no § 1º do artigo 32 do CTN.

3. Recurso conhecido e não provido. (TJTO, Agravo de Instrumento n. 0013583-73.2023.8.27.2700, Rel. ANGELA MARIA RIBEIRO PRUDENTE, julgado em 12/03/2024, juntado aos autos em 22/03/2024 18:15:01) (grifos acrescidos)

EMENTA
DIREITO TRIBUTÁRIO. AGRADO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. COBRANÇA DE IPTU.

EXIGIBILIDADE.

VIABILIDADE. LOTEAMENTO

APROVADO PELO ÓRGÃO
COMPETENTE. ART. 32, §2º DO CTN.
RECURSO CONHECIDO E NÃO
PROVIDO.

1. O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), de competência dos Municípios, 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.

2. O § 2º do artigo 32 do CTN permite que a lei municipal possa considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes destinados à habitação, à indústria ou ao comércio.

3. Nos termos da Súmula 626 do STJ, "A incidência do IPTU sobre imóvel situado em área considerada pela lei local como urbanizável ou de expansão urbana não está condicionada à existência dos melhoramentos elencados no art. 32, § 1º, do CTN."

**4. O Ente Municipal
recorrido comprovou que o imóvel em
questão**

**está localizado em loteamento aprovado
pelos órgãos competentes, o que admite a
incidência da exceção prevista no art. 32,
§ 2º, do Código Tributário Nacional e
consolidada na Súmula 626/STJ.**

5. Recurso conhecido e não provido.

(TJTO, Agravo de Instrumento n. 0013840-98.2023.8.27.2700, Rel. ANGELA ISSA HAONAT, julgado em 21/02/2024, juntado aos autos em 28/02/2024 16:24:48) (grifos acrescidos)

EMENTA

1. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO. IMÓVEL LOCALIZADO EM ÁREA URBANA. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE MELHORAMENTOS. DESNECESSIDADE. SÚMULA 626 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RECURSO NÃO PROVIDO

1.1 Nos termos da Súmula 626 do Superior Tribunal de Justiça, a incidência do IPTU sobre imóvel situado em área considerada pela lei local como urbanizável ou de expansão urbana não está condicionada à existência dos melhoramentos elencados no

artigo 32, § 1º, do Código Tributário Nacional.

1.2 Não merece reforma a decisão singular, que deixa de acolher exceção de pré-executividade, consubstanciada na alegação de não incidência de IPTU sobre imóvel situado em área urbanizável, pela suposta ausência de melhoramentos, por não se tratar de condição que afasta a exigibilidade do tributo, segundo entendimento sumulado pelo Superior Tribunal de Justiça. (TJTO, Agravo de Instrumento n. 0013660-82.2023.8.27.2700, Rel. MARCO ANTHONY STEVESON VILLAS BOAS, julgado em 17/04/2024, juntado aos autos em 29/04/2024 18:28:22) (grifos acrescidos)

Portanto, o chamado “lançamento virtual”, aceito pelo STJ, legitima a cobrança do IPTU sobre lotes devidamente individualizados e registrados em loteamentos aprovados pelo Município. Essa individualização no cadastro municipal permite o lançamento do imposto, sem que haja a necessidade de comprovação dos melhoramentos mínimos exigidos para a regra geral de incidência do IPTU, assegurando a legalidade da tributação.

8. DA LEGALIDADE DOS LANÇAMENTOS TRIBUTÁRIOS ANTERIORES À ENTRADA EM VIGOR DA LEI N. 14.620, DE 13 DE JULHO DE 2023: ATO JURÍDICO PERFEITO E IMPOSSIBILIDADE DE CANCELAMENTO DE OFÍCIO

A impossibilidade de aplicação retroativa das inovações trazidas pela Lei n. 14.620/2023 é uma questão amplamente amparada pelos princípios do direito brasileiro,

que asseguram o respeito ao ato jurídico perfeito e à irretroatividade das leis, salvo raras exceções legais, como a aplicação retroativa de legislação tributária de teor interpretativo¹⁶.

Ocorre que a novel legislação objeto deste estudo tem aplicação muito além de mero teor interpretativo. É que a Lei Federal n. 14.620/2023 trouxe mudanças significativas ao determinar que a individualização dos lotes em loteamentos só poderá ocorrer após a emissão do Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO). Portanto, tal inovação não pode ser utilizada para invalidar atos praticados sob a égide da legislação anterior.

Isso porque o princípio da irretroatividade das leis, previsto no art. 5º, XXXVI, da Constituição Federal, garante que os efeitos de normas jurídicas não podem prejudicar atos jurídicos perfeitos, ou seja, aqueles que já se consumaram de acordo com a legislação vigente à época de sua prática. Assim, as cobranças de IPTU anteriores à Lei Federal n. 14.620/2023, que foram realizadas de acordo com a normativa em vigor naquele momento, não podem ser invalidadas apenas em razão da posterior alteração legislativa.

Portanto, não é cabível questionar, com base em uma nova Lei, a legalidade de atos tributários já concluídos, de modo que a aplicação da Lei Federal n. 14.620/2023 deve ser

prospectiva, isto é, a partir de sua vigência, podendo apenas serem questionadas, no futuro, eventuais cobranças que estejam em desconformidade com o novo regime jurídico, observada a data de ocorrência das hipóteses de incidência do IPTU e respectivos fatos geradores, aplicando-se, em todo caso, a lei em vigor no momento da sua ocorrência.

Tendo por exemplo o requerimento apresentado pela loteadora, entende-se como exigível a emissão do TVEO em conformidade com a novel legislação apenas após a sua entrada em vigor, ocorrida em 14 de julho de 2023.

Por consectário lógico, como a Lei Complementar Municipal n. 008/2013 fixou como elemento temporal do IPTU e a ocorrência do fato gerador do imposto a data de 1º de janeiro de cada exercício, devem permanecer hígidos os lançamentos já perfectibilizados, porque amparados na legislação e entendimento jurisprudencial em vigor na data da ocorrência do fato gerador.

Promover a alteração de ofícios dos lançamentos realizados representaria grave risco ao planejamento fiscal do Município, diante das previsões de receitas derivadas (tributos).

Além disso, seria temerária a mudança repentina de entendimento do Fisco Municipal, com o cancelamento de ofício dos lançamentos realizados, porquanto a discussão

¹⁶ Código Tributário Nacional
Capítulo III
Aplicação da Legislação Tributária
Art. 106. A lei aplica-se a ato ou fato pretérito:

I - em qualquer caso, quando seja expressamente interpretativa, excluída a aplicação de penalidade à infração dos dispositivos interpretados;

jurisprudencial e doutrinária acerca das alterações promovidas pela Lei Federal n. 14.620/2023 são embrionárias.

Por exemplo, não se tem posicionamento firmado, na doutrina ou jurisprudência, sobre a aparente antinomia entre a novel legislação, que é lei ordinária, com as garantias vigentes dos artigos 32 e 34 do CTN¹⁷, codificação que foi recepcionada pela CF/1988 como lei complementar e que tem o propósito de impedir que o loteador atribuisse o IPTU aos compromitentes compradores durante a implementação do loteamento.

Portanto, em uma análise preliminar, como o CTN constitui norma complementar, não poderia sofrer alteração por intermédio de norma ordinária, prevalecendo as suas diretrizes, de modo que as alterações pretendidas pela novel legislação sequer teriam aplicabilidade, principalmente quando a legislação local segue o mesmo entendimento do Código Tributário Nacional.

9. DA NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO DO RITO ADMINISTRATIVO DE APROVAÇÃO DE NOVOS LOTEAMENTOS NO MUNICÍPIO DE ARAGUAÍNA/TO: FISCALIZAÇÃO DOS LOTEAMENTOS APROVADOS E NÃO REGISTRADOS

Contudo, buscando preservar a segurança jurídica e o respeito ao ordenamento legal vigente, entende-se como necessária a adequação do rito administrativo de aprovação de loteamentos no Município de Araguaína/TO aos ditames das alterações promovidas pela Lei Federal n. 14.620/2023:

Art. 22 (...)

§ 2º A partir da data de registro do loteamento, o Município providenciará a atualização do cadastro imobiliário da gleba que serviu de base para a aprovação do loteamento e das áreas que passaram a integrar o seu domínio. (Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023)

§ 3º Somente a partir da emissão do Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO), o Município promoverá a individualização dos lotes no cadastro imobiliário municipal em nome do adquirente ou compromissário comprador no caso dos lotes comercializados e, em nome do proprietário da gleba, no caso dos lotes não comercializados. (Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023) (BRASIL, 2023)

Isso porque a alteração legislativa oriunda da norma federal em comento determinou que o Termo de Verificação e Execução de Obras deve ser emitido após a conclusão das obras de infraestrutura necessárias para o loteamento e antes do registro definitivo do loteamento no cartório de registro de imóveis, melhor delineando o documento oriundo da verificação descrita no art. 18, V, da Federal nº 6.766/1979, instituindo-o como um dos últimos passos no processo de aprovação, pois atesta que o loteamento foi realizado conforme o projeto aprovado e que todas as

¹⁷ Art. 34. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

condições exigidas pela administração municipal foram cumpridas.

Em resumo, o TVEO, cujas linhas gerais já se encontravam dispostas na Lei de Parcelamento do Solo (artigo 18, V), funciona como uma “certificação de conformidade”, confirmando que o loteador cumpriu com todas as exigências legais e técnicas para o desenvolvimento do loteamento. Agora, sem esse Termo, o loteamento não pode ser registrado formalmente, o que impede a comercialização legal dos lotes.

Nesse contexto, a leitura dos atuais dispositivos aplicáveis ao procedimento de aprovação de loteamentos em Araguaína/TO (Lei Municipal n. 2.494/2006, Lei Complementar Municipal n. 006/2013 e Decreto Municipal n. 149/2019) não trazem em seu texto a expressão utilizada pela legislação federal (Lei Federal nº 6.766/1979) e não deixam claro o seu exato momento de emissão pelo Município.

Por tal razão, faz-se necessária a parametrização do rito administrativo de aprovação de loteamentos no Município, atentando-se à necessidade de inclusão no procedimento interno de aprovação e na legislação de regência a prévia emissão do TVEO, em ato próprio e com comunicação formal ao empreendedor, como condição para a emissão do decreto municipal de aprovação e recebimento final das obras, a fim de que assim possa proceder-se com o devido registro no CRI

local do parcelamento do solo, como definido na legislação federal atualmente em vigor.

Tal recomendação se alinha à previsão na norma local (art. 47 e 48, ambos da Lei Municipal n. 2.494/2006), que esclarecem que para a obtenção da aceitação do loteamento o loteador, mediante requerimento próprio, deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal que seja realizada a vistoria final, definindo como tempo máximo de emissão do ato de aceitação o prazo de 30 (trinta) dias corridos.

Ressalte-se que esse marco temporal, com a definição de prazo certo e limitado para o aceite do Município com a entrega do TVEO, obsta a omissão do documento e dificulta a demora injustificada da sua emissão em benefício do empreendedor e em detrimento do poder público, uma vez que sem a fixação de prazo de emissão do TVEO poderia o loteador estender a tributação apenas sobre a gleba total, impedindo a individualização tempestiva dos lotes.

Ademais, o § 3º do artigo 22 da Lei do Parcelamento do Solo Urbano apenas buscou garantir ao Fisco a atualização do cadastro imobiliário, passando a ser possível individualizar cada lote a partir da emissão do TVEO, etapa prévia ao registro do loteamento, não existindo imposição para que, depois de individualizados, os lotes continuem sendo tributados apenas como se fossem uma gleba única.

Pelo contrário, a norma garante que a partir da emissão do Termo de Verificação e Execução de Obras o município promova a individualização dos lotes no cadastro imobiliário municipal, apenas distinguindo que (i) os lotes comercializados serão tributados em nome do adquirente ou compromissário comprador e (ii) os lotes não comercializados em nome do proprietário da gleba.

De igual importância passa a ser o aprimoramento da fiscalização da execução das obras dos loteamentos e o devido ato de registro formal. Isso porque não pode o empreendedor se furtar da sua obrigação legal de realizar os melhoramentos básicos previstos no projeto de aprovação do loteamento, tampouco furtar-se da tributação mesmo diante da inexecução da infraestrutura básica.

Tal conduta, após a devida apuração e comprovação da aparente omissão, podem representar violação ao art. 44 da Lei Municipal n. 2.494/2006, que proíbe a divulgação, venda, promessa ou reserva de lotes para fins urbanos antes da aprovação e registro no loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Pode, ainda, configurar a conduta criminosa prevista no art. 50 da Lei Federal n. 6.766/1979:

Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas

pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário-mínimo vigente no País.

Parágrafo único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido:

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente. (BRASIL, 1979)

Sendo assim, a análise desenvolvida por meio do presente estudo permite concluir que a adequação do rito administrativo de aprovação de loteamentos no Município de Araguaína/TO é medida indispensável à consolidação de uma política urbana coerente com as inovações introduzidas pela Lei Federal n. 14.620/2023.

O novo cenário normativo impõe aos entes locais o dever de estruturar seus procedimentos internos de modo a compatibilizar o controle técnico-urbanístico, o acompanhamento fiscal e o cumprimento das exigências legais relativas à regularização fundiária e à individualização dos lotes.

O Termo de Verificação e Execução de Obras, ao se tornar condição para a individualização cadastral, assume papel central como instrumento de certificação pública da conformidade das obras de infraestrutura dos empreendimentos com o projeto aprovado.

Dessa forma, a exigência do TVEO não deve ser interpretada como entrave burocrático, mas como mecanismo de garantia da segurança

jurídica, da transparência administrativa e da responsabilidade do empreendedor perante o poder público e os futuros adquirentes dos lotes.

Nesse sentido, a parametrização do rito administrativo - com a definição clara de prazos, etapas e competências para a emissão do TVEO - é essencial para evitar omissões, atrasos e interpretações contraditórias entre os setores municipais envolvidos, sendo que a ausência de normatização interna e alteração da legislação local, além de fragilizar a atuação fiscalizatória do Município, pode ensejar riscos de nulidade de atos administrativos e comprometer a arrecadação tributária, especialmente no tocante ao lançamento individualizado do IPTU.

Por outro lado, a fiscalização dos loteamentos aprovados e não registrados emerge como dimensão complementar do dever de ordenamento territorial, pois a omissão do empreendedor em promover o registro do loteamento ou em executar integralmente as obras previstas constitui violação ao poder de polícia urbanístico e pode caracterizar ilícito administrativo e penal, conforme previsto na Lei Federal n. 6.766/1979.

Cabe, portanto, ao Município intensificar as ações de monitoramento e responsabilização, tanto para assegurar a efetividade da norma urbanística quanto para proteger o interesse público e o erário municipal.

Portanto, a adequação do rito administrativo de aprovação de loteamentos e o fortalecimento da fiscalização urbanística

representam instrumentos indispensáveis à governança territorial e fiscal de Araguaína/TO, viabilizando a integração entre planejamento urbano, controle técnico e gestão tributária.

Somente mediante um procedimento administrativo claro, célere e juridicamente seguro será possível garantir o equilíbrio entre o direito ao desenvolvimento urbano e a observância da legalidade, da eficiência e da segurança jurídica que devem nortear a atuação da Administração Pública municipal.

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise empreendida no presente estudo permite concluir que o planejamento urbano e a fiscalização dos loteamentos constituem não apenas deveres administrativos, mas expressões diretas da autonomia municipal e instrumentos de concretização dos princípios constitucionais da função social da propriedade, da eficiência administrativa e da juridicidade.

O município, ao exercer sua competência urbanística e tributária, atua como guardião do território e agente promotor do equilíbrio entre o direito à cidade e a sustentabilidade fiscal. Nesse contexto, a Lei Federal n. 14.620/2023, ao condicionar a individualização dos lotes à emissão do TVEO, representa um avanço significativo no controle da regularidade técnica e urbanística dos empreendimentos imobiliários. Esse novo marco normativo reforça o papel do município como instância de certificação da conformidade das obras e consolida o vínculo

entre o processo de parcelamento do solo e o sistema de cadastro tributário.

Entretanto, a sua implementação exige cautela hermenêutica, sob pena de comprometer a autonomia municipal e gerar insegurança jurídica quanto à aplicação retroativa das novas regras. Do ponto de vista jurídico-constitucional, a interpretação da Lei Federal n. 14.620/2023 deve observar os limites impostos pelo princípio da irretroatividade das leis (art. 5º, XXXVI, CF/1988) e pela hierarquia normativa entre as espécies legislativas.

Como o Código Tributário Nacional foi recepcionado como lei complementar pela CF/1988, suas disposições prevalecem sobre normas ordinárias que possam interferir na definição do fato gerador e na competência tributária. Assim, a individualização cadastral e o lançamento do IPTU permanecem regulados pela legislação municipal e pelos princípios gerais do direito tributário, devendo o TVEO ser compreendido como requisito urbanístico, e não como condição limitadora da tributação já consolidada.

Sob a ótica da governança urbana, a inovação legislativa impõe aos municípios a necessidade de reestruturação administrativa e normativa, de modo que o TVEO deve ser incorporado como etapa formal no processo de aprovação de loteamentos, com prazos e critérios técnicos definidos, assegurando transparência e previsibilidade ao empreendedor e ao poder público. Simultaneamente, é

indispensável fortalecer a integração entre os órgãos de planejamento urbano, de fiscalização tributária e de registro imobiliário, de modo que o cadastro municipal reflita com precisão a realidade territorial e fiscal da cidade.

A experiência do Município de Araguaína/TO evidencia que a consolidação de práticas administrativas baseadas em juridicidade e eficiência tributária é fundamental para sustentar o desenvolvimento urbano, pois a articulação entre o planejamento urbanístico e o sistema de arrecadação, materializada no correto lançamento do IPTU sobre lotes individualizados, garante não apenas a justiça fiscal, mas também a efetividade da política urbana municipal.

Em perspectiva mais ampla, o caso analisado demonstra que o direito urbanístico e o direito tributário devem ser compreendidos de maneira sistêmica e complementar, porquanto o ordenamento territorial e o sistema fiscal não são esferas autônomas, mas dimensões integradas de uma mesma política pública de desenvolvimento urbano sustentável, sendo que o avanço normativo introduzido pela Lei Federal n. 14.620/2023, sob o viés urbanístico, somente alcançará a sua finalidade social se for acompanhado de capacidade técnica municipal e de estabilidade normativa que assegure a previsibilidade dos atos administrativos e a confiança legítima dos cidadãos e empreendedores.

Portanto, a harmonização entre planejamento urbano, segurança jurídica e autonomia municipal constitui o caminho para a consolidação de um modelo de cidade contemporânea capaz de equilibrar crescimento econômico, responsabilidade fiscal e justiça territorial, sendo que a consolidação do TVEO como instrumento de controle e certificação técnica é parte desse processo, desde que sua aplicação seja guiada pelos princípios da razoabilidade, da eficiência e do respeito à competência constitucional dos municípios.

11. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARAGUAÍNA (TO). Decreto Municipal nº 149, de 4 de junho de 2019. **Regulamenta os procedimentos de aprovação de projetos de parcelamento do solo urbano no âmbito do Município de Araguaína/TO.** Diário Oficial do Município de Araguaína, Araguaína, TO, 2019.

Lei Complementar Municipal nº 006, de 9 de julho de 2013. **Dispõe sobre a implantação de loteamentos com o perímetro fechado, modifica a área mínima de lotes alterando a Lei Ordinária 2494/2006 e modifica os índices urbanísticos alterando a Lei 2495/2006.** Diário Oficial do Município de Araguaína, Araguaína, TO, 2013.

Lei Complementar Municipal nº 008, de 7 de outubro de 2013. **Institui o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) no Município de Araguaína e dá outras providências.** Diário Oficial do Município de Araguaína, Araguaína, TO, 2013.

Lei Complementar Municipal nº 057, de 30 de dezembro de 2017. **Dispõe sobre o Código**

Tributário do Município de Araguaína/TO e dá outras providências. Diário Oficial do Município de Araguaína, Araguaína, TO, 2013.

Lei Municipal nº 2.494, de 28 de dezembro de 2006. **Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Araguaína e dá outras providências.** Diário Oficial do Município de Araguaína, Araguaína, TO, 2006.

Conselho Nacional de Justiça (CNJ). Resolução CNJ nº 547, de 22 de fevereiro de 2024. **Institui medidas de tratamento racional e eficiente na tramitação das execuções fiscais pendentes no Poder Judiciário, a partir do julgamento do Tema 1184 da repercussão geral.** Diário da Justiça Eletrônico do CNJ, Brasília, DF, 22 fev. 2024.

Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Brasília, DF: Presidência da República, 1988.

Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. **Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios (Código Tributário Nacional).** Diário Oficial da União, Brasília, DF, 27 out. 1966.

Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.** Diário Oficial da União, Brasília, DF, 20 dez. 1979.

Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. **Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências (Código de Defesa do Consumidor).** Diário Oficial da União, Brasília, DF, 12 set. 1990.

Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **Regulamenta os arts. 182 e 183 da**

Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências (Estatuto da Cidade). Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jul. 2001.

Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil.** Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002.

Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. **Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização de imóveis da União.** Diário Oficial da União, Brasília, DF, 12 jul. 2017.

Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023. **Altera a Lei nº 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, e dá outras providências.** Diário Oficial da União, Brasília, DF, 14 jul. 2023.

Superior Tribunal de Justiça (STJ). Recurso Especial n. 1.110.551/SP (Tema Repetitivo n. 122). Rel. Min. Mauro Campbell Marques. Primeira Seção, julgado em 10 jun. 2009. **Diário da Justiça Eletrônico**, Brasília, DF, 18 jun. 2009.

Superior Tribunal de Justiça (STJ). Recurso Especial n. 1.111.202/SP (Tema Repetitivo n. 122). Rel. Min. Mauro Campbell Marques. Primeira Seção, julgado em 10 jun. 2009. **Diário da Justiça Eletrônico**, Brasília, DF, 18 jun. 2009.

Superior Tribunal de Justiça (STJ). Recurso Especial n. 1.130.545/RJ. Rel. Min. Luiz Fux. Primeira Seção, julgado sob o rito dos recursos repetitivos. **Diário da Justiça Eletrônico**, Brasília, DF, 22 fev. 2011.

Superior Tribunal de Justiça (STJ). **Súmula n. 397.** O contribuinte do IPTU é notificado do lançamento pelo envio do carnê ao seu endereço. Brasília, DF, 2009.

Superior Tribunal de Justiça (STJ). **Súmula n. 626.** A incidência do IPTU sobre imóvel situado em área considerada pela lei local como urbanizável ou de expansão urbana não está condicionada à existência dos melhoramentos elencados no art. 32, § 1º, do CTN. Brasília, DF, 2018.

CANOTILHO, José Joaquim Gomes. **Direito Constitucional e teoria da Constituição.** 7. ed. Coimbra: Almedina, 2003.

LUSTOZA, Helton Kramer. **Impostos municipais para concursos: ISSQN, IPTU e ITBI.** 4. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora JusPodivm, 2022.

MOREIRA NETO, Diogo de Figueiredo. **Curso de direito administrativo: parte introdutória, parte geral e parte especial.** 16. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças.** São Paulo: Boitempo, 2020.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos.** 10. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2019.

SILVA, José Afonso. **Direito urbanístico brasileiro.** 7ª edição. São Paulo: Malheiros, 2012.

SILVA, Rodolfo Vassoler da; ARAUJO JUNIOR, Miguel Etinger. Plano diretor: a constituição do ordenamento urbano e como sua hierarquia material deve garantir eficácia ao direito à cidade. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, vol. 15, n. 3, p. 1162-1186, 2023.

TOCANTINS (Estado). Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins (TJTO). Agravo de Instrumento n. 0013583-73.2023.8.27.2700. Rel. Des. Ângela Maria Ribeiro Prudente. Julgado em 12 mar. 2024. **Diário da Justiça Eletrônico**, Palmas, TO, 22 mar. 2024.

TOCANTINS (Estado). Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins (TJTO). Agravo de Instrumento n. 0013660-82.2023.8.27.2700. Rel. Des. Marco Anthony Steveson Villas Boas. Julgado em 17 abr. 2024. **Diário da Justiça Eletrônico**, Palmas, TO, 29 abr. 2024.

TOCANTINS (Estado). Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins (TJTO). Agravo de Instrumento n. 0013840-98.2023.8.27.2700. Rel. Des. Ângela Issa Haonat. Julgado em 21 fev. 2024. **Diário da Justiça Eletrônico**, Palmas, TO, 28 fev. 2024.

TOCANTINS (Estado). Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins (TJTO). Apelação Cível n. 0024867-59.2021.8.27.2729. Rel. Des. Eurípedes do Carmo Lamounier. 4ª Turma da 2ª Câmara Cível, julgado em 6 out. 2022. **Diário da Justiça Eletrônico**, Palmas, TO, 17 out. 2022.