



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

**SOLUÇÃO DE CONSULTA Nº. 01/2026**

EMENTA: TRIBUTÁRIO. IMPUGNAÇÃO ADMINISTRATIVA. CRÉDITO TRIBUTÁRIO DE IPTU. SERVIDÃO ADMINISTRATIVA REGISTRADA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. RETIFICAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DO TRIBUTO. MODIFICAÇÃO DO VALOR ECONÔMICO DO BEM. PROCEDÊNCIA.

Trata-se de Solução de Consulta pela regularização fiscal requerida por contribuinte, o qual pleiteia a revisão do lançamento tributário de IPTU e Taxa de Coleta e Remoção de Lixo para seus imóveis, alegando que a servidão administrativa da matrícula imobiliária dos imóveis impede o pleno gozo dos direitos reais sobre a propriedade, prejudicando a integralidade do imóvel.

*A priori*, é preciso identificar nas matrículas imobiliárias dos respectivos imóveis se, de fato, a servidão administrativa impede o exercício dos direitos sobre a propriedade.

Da matrícula imobiliária nº. 9.154, averbação de nº. 2, referente a averbação de transporte, discrimina que

Procede-se a esta averbação nos termos do Instrumento Particular de constituição de Servidão Administrativa, de 10/06/2010, entre partes: Município de Itamogi/MG, Poder Executivo Municipal, CNPJ nº. 18.241.380/0001-11, representado por seu Prefeito Municipal Sr. Janoário Arantes, e o Sr. Reinaldo Donizete Chagas [...]; Carlos Roberto Chagas [...]; Luiz Antonio Chagas [...]; e João Antonio Chagas [...], tendo como usufrutuária Terezinha Luiza do Nascimento Chagas [...]; para constar servidão administrativa que se estenderá e se individualizará numa faixa de 12 (doze) metros às margens do Córrego, dentro do imóvel constante da presente matrícula, para que sobre a referida faixa seja realizada obra de Canalização do Córrego Ribeirão das Pedras e Construção de Avenida Lateral, servidão que ficará integrada a propriedade do município, que poderá transitar e praticar todas as demais obras necessárias à conservação e uso da servidão instituída, inclusive abrir valas e retirar qualquer obstáculo natural ou não que possa impedir a realização de qualquer obra dentro da servidão constituída. A servidão é constituída gratuitamente [...].

A servidão, que foi instituída gratuitamente e sem a indenização que poderia ser percebida pelo proprietário, não determina prazo de validade, ou seja, tem caráter “perpétuo”, visto não impor data limite para sua finalização.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

Ademais, determinada a área de utilização da servidão, restou que ela integrará a propriedade do município, que deverá construir obras de saneamento e infraestrutura naquela localidade.

A servidão que consta na matrícula imobiliária nº. 9.155 reproduz *ipsis litteris* o disposto na nº. 9.154, razão pela qual reservo a transcrição.

Assim, é importante verificar se a servidão que lá contém é causa de maculação do direito à propriedade.

O art. 1.228 do Código Civil apresenta os direitos inerentes à propriedade

Art. 1.228 – O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

É imperativo que para configurar a propriedade plena o proprietário possa usar, gozar, dispor ou reaver do bem quando assim quiser.

No presente caso, é possível verificar que o uso do imóvel restringe-se à área adstrita a servidão, visto que não é possível execução de obras ou afins na área destinada ao Município, que ainda ficou integrada à sua propriedade.

Dessa maneira, caso o contribuinte deseje realizar a construção no local, deverá obrigatoriamente desconsiderar da área total do imóvel a parcela destinada à servidão.

A utilização ou não da servidão pela Administração Pública não intervém no fato de o contribuinte não poder ali construir, visto que é dever observar o espaço que foi destinado para as obras públicas.

A aludida servidão, portanto, de caráter perpétuo, foi delimitada pela matrícula imobiliária, e o proprietário, embora detentor do direito de usar e gozar do bem, fica despojado da faculdade de utilizá-lo de forma exclusiva.

O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, em Embargos a Execução Fiscal, aludiu que

Como é cediço, a existência de restrição consistente em proibição de não construir, não impede a incidência de IPTU sobre o imóvel, visto que não afasta totalmente o direito de disposição do bem. Ocorre que, comprovado o esvaziamento total do direito de propriedade por existência de situação fática excepcional, há a necessidade de afastamento da exação por não se verificar fato gerador para o imposto em comento. (TJRS, Embargos a Execução Fiscal, processo XXXXX-31.2019.8.21.0008, tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul).

Do esvaziamento total do direito de propriedade é possível verificar o afastamento da incidência do IPTU.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

Todavia, no caso em tela, verifica-se que a servidão corresponde a parte do terreno do proprietário. Logo, não há que se falar em esvaziamento total do direito de propriedade, pois o proprietário, inclusive, adquiriu o imóvel recentemente.

A jurisprudência trata da matéria

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO. IPTU. EXECUÇÃO FISCAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. SERVIDÃO DE PASSAGEM. POSSUIDOR. HIPÓTESE DE NÃO INCIDÊNCIA. COBRANÇA INDEVIDA DA EXAÇÃO. O possuidor da servidão de passagem, embora detentor do direito de usar e gozar do imóvel, ficou despido da faculdade de disposição e da disponibilidade de utilizá-lo de forma exclusiva, de modo que não se insere no rol de contribuintes de IPTU previsto no art. 34 do CTN. “In casu”, a servidão de passagem tem existência própria desde quando instituída, em 1976, de sorte que não ostentam da disponibilidade do bem aqueles que a utilizam, motivo pelo qual não há incidência do IPTU sobre o imóvel, sem valor venal. (Apelação Cível, nº. 7003190654, Vigésima Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Miguel Angelo da Silva, Julgado em: 25-05-2017).

AGRAVO INTERNO. DIREITO TRIBUTÁRIO. IPTU. EXECUÇÃO FISCAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. SERVIDÃO DE PASSAGEM. HIPÓTESE DE NÃO INCIDÊNCIA. PRECEDENTES. O possuidor da servidão de passagem, embora detentor do direito de usar e gozar do imóvel, ficou despido da faculdade de disposição e da possibilidade de utilizá-lo de forma exclusiva, de modo que não se insere no rol de contribuintes de IPTU previsto no art. 34 do CTN. (Apelação Cível, nº. XXXXX20178210041, Vigésima Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liselena Schifino Robles Ribeiro, Julgado em 23-03-2022).

Os casos apresentados pelos tribunais narram que o esvaziamento da propriedade tem a consequência de não incidência do IPTU por completo, visto que o proprietário do imóvel sequer pode dispor do bem, que não foi o caso em tela.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

Porém, verifica-se haver precedente na matéria que fundamenta as razões de pedir do requerente.

Já em outro julgado, decidiu o Superior Tribunal de Justiça da seguinte maneira

TRIBUTÁRIO. IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL URBANA. SERVIDÃO DE PASSAGEM. 1. Os arts. 32 e 34 do CTN definem, respectivamente, o fato gerador e o contribuinte do IPTU, contemplando a propriedade, a posse e o domínio útil. 2. Não há base legal para cobrança do IPTU de quem apenas se utiliza de servidão de passagem de imóvel alheio. (REsp XXXXX/SP).

TRIBUTÁRIO. IPTU. SERVIDÃO DE PASSAGEM. OLEODUTOS. ART. 34 DO CTN. POSSUIDOR. AUSÊNCIA DE TÍPICIDADE. NÃO INCIDÊNCIA. SOLIDARIEDADE PASSIVA TRIBUTÁRIA. NECESSIDADE DE EXPRESSA PREVISÃO LEGAL. INOCORRÊNCIA. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. 1. O possuidor da servidão de passagem, embora detenha o direito de usar e gozar da propriedade, dela não pode dispor, razão pela qual não se insere no rol de contribuintes de IPTU previsto no art. 34 do CTN. 2. A solidariedade passiva tributária não se presume, devendo advir de previsão legal. (REsp XXXXX/SP, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma do STJ, julgado em 04/05/2010, DJe 13/05/2010).

Ressalta-se, dessa forma, que (i) há a existência de servidão administrativa para uso irrestrito de parte do imóvel pelo município de forma perpétua desde 2010, devidamente registrada nas matrículas imobiliária nº. 9.154 e 9.155, (ii) o contribuinte detém o uso parcial dos imóveis, pelo qual deve ser reconhecida que possui direito de usar ou gozar de parte do imóvel ainda que disponha dele integralmente, e (iii) o valor mercadológico do imóvel pode ser reduzido em função da existência da servidão administrativa, diminuindo o proveito econômico da área.

Nesse ínterim, como a servidão administrativa trata de parte do imóvel não se justifica a medida da não incidência, pelo qual se verifica nos casos analisados.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

Mas, deve-se estabelecer e aplicar a proporcionalidade no caso em tela, que parte do imóvel está comprometida com a servidão, pelo qual deve ser compreendida na base de cálculo do IPTU.

Pela área destacada na servidão, o contribuinte não pode usar e gozar, o que prejudica o proveito econômico do imóvel. Ainda que as obras não tenham sido realizadas, o impedimento formal e administrativo existe, que por si só restringe o uso do imóvel.

Ao restringi-lo, o valor econômico que se poderia verificar no imóvel é maculado, visto que parte dos imóveis integram a propriedade do Município, perpetuamente, assim como disciplina das servidões.

Dessa maneira, é mister a correção das bases de cálculo dos tributos para corrigir as distorções apresentadas com a servidão, pois o Município onera a integralidade do imóvel quando, na realidade, o contribuinte e proprietário tem seu direito a propriedade restringido.

Portanto, corrigir-se-á as áreas dos imóveis, retificando conforme a documentação apresentada, pelo qual cada imóvel de 618,10 m<sup>2</sup>, aplicada a servidão, deverá ser tributado exclusivamente sobre 443,81 m<sup>2</sup>, assim como disciplinado no art. 149, inciso VIII do CTN.

**Itamogi/MG, 1º de junho de 2026.**

**RAFAEL AUGUSTO VOLPI SILVA**

Diretor de Finanças

Solução de Consulta elaborada a partir de pedido de impugnação administrativa de crédito tributário.



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 9LUDN-Z8VK4-529HY-4GQGT

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Rafael Augusto Volpi Silva (CPF \*\*\*.460.606-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/9LUDN-Z8VK4-529HY-4GQGT>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>