



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000002726**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000768-78.2020.8.26.0301, da Comarca de Jarinu, em que é apelante MUNICÍPIO DE JARINU, é apelado ALCIDES CESAR NIGRO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente), GERALDO XAVIER E JOÃO ALBERTO PEZARINI.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

**REZENDE SILVEIRA**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**APELAÇÃO Nº: 1000768-78.2020.8.26.0301**

**APELANTE: MUNICÍPIO DE JARINU**

**APELADO: ALCIDES CESAR NIGRO**

**COMARCA: JARINU**

**VOTO Nº 35113**

EMENTA

DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO. DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICO-TRIBUTÁRIA. IPTU. Insurgência em face da sentença que julgou procedente o pedido. Descabimento. Cobrança do tributo por lote, não se tratando de loteamento aprovado ou implantado, mas apenas projetado. É vedado ao Município lançar o IPTU sobre área na qual não houve parcelamento do solo e nem tampouco aprovação ou implementação do loteamento – Base de cálculo que deveria considerar a área total e não os lotes. Sentença mantida por esse fundamento, que integra a causa de pedir – Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de tempestivo recurso de apelação, interposto pelo **MUNICÍPIO DE JARINU**, por meio do qual objetiva a reforma da sentença de fls. 361/369, que julgou procedente o pedido para (I) declarar inexistente a relação jurídico-tributária do IPTU sobre referido bem, ficando condicionado futuro lançamento a regular procedimento administrativo pelo Município, o qual ateste que o imóvel deixou de possuir finalidade rural e passou a apresentar destinação urbana; (II) anular os lançamentos de IPTU sobre o imóvel descrito na inicial, condenando a requerida à restituir à parte autora os valores indevidamente pagos, respeitado o prazo prescricional de cinco anos, bem como para condenar a Fazenda Municipal ré ao pagamento da sucumbência, fixada a verba honorária em R\$ 1.000,00.

Em suas razões alega, em suma, que o imóvel está localizado em área urbana o que, pelas próprias fotos carreadas pela Perita (fls. 305), possível notar a existência de construções nas proximidades do local; que a Súmula 626 do Superior Tribunal de Justiça dispõe que “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”; que conforme planta de fls. 290, anexa ao laudo pericial, é possível verificar a existência do lote em questão, situado na Macrozona Urbana (MZU) e classificada como Zona Rururbana de Ocupada Controlada 2 – ZURC2, inclusive encontra-se dentro do Bairro Campo Largo (fls. 297 e 298); que o local é servido por: a) energia elétrica; b) coleta de lixo; c) transporte público com aproximadamente 1,3km da estrada; d) Escola Municipal Pref. Júlio Squizzato; e) arruamentos com estado de conversação e manutenção regular; f) saúde com posto de Saúde que dista aproximadamente 3km do local; g) comércios e serviços no bairro Campo Largo, sendo cabível a cobrança do IPTU; que não há qualquer comprovação que a área é utilizada em exploração extrativa, vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial; que tratando-se a prescrição matéria a ser conhecida em qualquer tempo e grau de jurisdição, não há como se declarar efeitos retroativos de eventual decisão que deve respeitar o prazo prescricional, daí porque pugna pela inversão do julgado, com a improcedência do pedido.

Contrarrazões a fls. 390/399.

É o relatório.

O recurso não merece provimento, devendo a sentença ser mantida na sua conclusão quanto a procedência do pedido, mas por fundamento diverso.

A parte autora ajuizou ação declaratória de inexistência de relação jurídico-tributária questionando a exigibilidade do IPTU, ao argumento de que se trata de imóvel rural, no qual incide o ITR, bem como que a Fazenda Municipal está exigindo o IPTU, cobrando-o por lote inexistente.

Conquanto a Fazenda Municipal ré tenha razão ao invocar a Sumula 626 do Superior Tribunal de Justiça que dispensa a existência de dois melhoramentos públicos em área urbana ou urbanizável, o fato é que não há loteamento implantado, mas apenas projetado, conforme constatado no laudo pericial e não negado pela Fazenda Municipal.

Assim, independentemente da desnecessidade da existência de dois melhoramentos públicos, a inexistência da relação jurídico-tributária decorre

da inexigibilidade do IPTU pela adoção incorreta de base de cálculo, incidindo sobre lote de gleba que não foi utilizada para a implementação de loteamento, que sequer se tem notícia nos autos de que foi aprovado.

É vedado ao Município lançar o IPTU sobre área na qual não houve parcelamento do solo e nem tampouco aprovação ou implementação do loteamento, como se dá no caso concreto, bastando a leitura do laudo pericial para verificar o esforço do perito em localizar a área tributada.

Para que o Município pudesse lançar o IPTU lote a lote, necessariamente deveria haver a aprovação prévia do loteamento, seguido da implementação de infraestrutura para somente então se exigido dos compromissários compradores ou do proprietário o tributo, a teor do entendimento contido na Súmula 399 do Superior Tribunal de Justiça.

Como não se trata de loteamento regular, o IPTU deveria incidir sobre a área total.

Por isso, é inexigível o IPTU tal como consta dos respectivos lançamentos, de sorte que a procedência do pedido se dá por tais fundamentos, com a modificação da redação do dispositivo da sentença, para julgar procedente o pedido, com o fim de declarar a inexistência da relação jurídico-tributária, em razão da adoção de incorreta base de cálculo, com a consequente anulação dos respectivos lançamentos e a condenação da Fazenda Municipal ré a restituir os pagamentos indevidos não alcançados pela prescrição quinquenal, contada retroativamente da data da propositura da ação, além do pagamento da sucumbência, fixada a verba honorária em R\$ 1.000,00 e majorada em mais R\$ 1.000,00 a título de honorários sucumbenciais recursais, em razão do improvimento do recurso.

Diante do exposto, meu voto nega provimento ao recurso, com observação quanto a modificação do dispositivo da sentença, nos termos acima redigidos.

**REZENDE SILVEIRA**  
**Relator**