



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000293062**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1518066-34.2022.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante MUNICÍPIO DE CAMPINAS, é apelado CONSTRUTORA SAMUEL RUBINSKY NETTO LTDA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 EURÍPEDES FAIM (Presidente sem voto), SILVA RUSSO E EUTÁLIO PORTO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

**MARCOS SOARES MACHADO**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Voto nº 3445 – 15ª Câmara de Direito Público**

**Apelação nº 1518066-34.2022.8.26.0114**

**Apelante: Município de Campinas**

**Apelada: Construtora Samuel Rubinsky Netto Ltda.**

**Comarca: Campinas - SEF**

APELAÇÃO. Execução fiscal. Município de Campinas. IPTU dos exercícios de 2002, 2008 a 2016 e 2018 a 2021. Exceção de pré-executividade acolhida para reconhecer a inexistência de fato gerador do tributo e, consequentemente, extinguir a execução com base no art. 924, inc. III, do CPC. Possibilidade de exame da questão submetida a julgamento, haja vista a existência de prova documental pré-constituída demonstrativa da situação fática alegada pela executada-excepta. Prova documental inequívoca de que o imóvel objeto da incidência do IPTU (lote nº 010, da quadra 4803-B, do loteamento Jardim das Palmeiras) nunca existiu. Inexistência de fato gerador reconhecida. Título executivo inábil a lastrear a execução. Extinção mantida. Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta pelo **Município de Campinas** contra r. sentença de fls. 118/119, que acolheu a exceção de pré-executividade oposta pela **Construtora Samuel Rubinsky Netto Ltda.** para reconhecer a inexistência de fato gerador do IPTU (ausência de implantação e individualização dos lotes em loteamento) e, por consequência, extinguiu a execução fiscal com fundamento no art. 924, inc. III, do CPC c.c. o art. 1º da Lei nº 6.830/80 e, em razão do princípio da sucumbência, condenou a exequente-excepta ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% do valor do proveito econômico obtido pela excipiente, nos termos do art. 85, §3º, I e §4º, III, do CPC.

Apela o Município em busca da reforma, alegando, em resumo, que (1) a matéria arguida em exceção de pré-executividade demanda dilação probatória, portanto, inviável o conhecimento da defesa apresentada, (2) a questão ventilada deve ser deduzida em embargos à execução após garantido do Juízo, (3) “em caso idêntico envolvendo as mesmas partes a PGM Campinas deu início ao procedimento administrativo SEI n. 2024.00135817-19 pugnando por informações sobre a matéria, sendo que o setor técnico do Município (Departamento de Receitas Imobiliárias – DRI) respondeu informando ser necessário o encaminhamento a órgão diverso para '(...) análise técnica e manifestação sobre as alegações apresentadas pelo excipiente, bem como informação do número do processo administrativo, Lei/Decreto de aprovação do loteamento Jardim das Palmeiras e demais informações relevantes para o caso, pela competência.” e (4) a manifestação do órgão lançador do Município evidencia a necessidade de análise técnica, o que impossibilita o conhecimento da exceção de pré-executividade apresentada.

O recurso é tempestivo, foi respondido e é isento de preparo.

### **É o relatório.**

O recurso não comporta provimento.

Trata-se de ação execução fiscal proposta por Município de Campinas em face de Construtora Samuel Rubinsky Netto Ltda. visando à satisfação de crédito relativo ao IPTU dos exercícios de 2002, 2008 a 2016 e 2018 a 2021, referente ao lote nº 010, da quadra 4803-B, do loteamento Jardim das Palmeiras, localizado na Rua Quatro

(fls. 7/12).

De proêmio, insta registrar que a questão da existência ou não do imóvel sobre o qual incide do IPTU em cobrança é possível aferir por meio do exame da prova documental pré-constituída encartada aos autos, portanto, descabida a alegação do Município apelante de que a matéria somente poderia ser discutida em embargos à execução e decidida após cognição exauriente.

Alega a executada-excipiente, em resumo, que o loteamento Jardim das Palmeiras nunca foi implantado, conseqüentemente, não houve individualização do terreno em lotes, portanto, como não há loteamento nos planos físico e jurídico, não há que falar em fato gerador da incidência do IPTU, razão pela qual a execução deve ser extinta.

De fato, a prova documental que instrui os autos demonstra – e as próprias razões do Município apelante induzem à conclusão - que o loteamento Jardim das Palmeiras nunca foi implantado (fls. 37/61, 62/63 e 109/111), fato inclusive reconhecido por sentença proferida pela 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Campinas proferida no longínquo ano de 2012 (fls. 76/85), mantida por esta C. 15ª Câmara de Direito Privado (fls. 86/104).

Ora, para que seja possível a cobrança do IPTU, por pressuposto lógico previsto na Magna Carta e no CTN, há necessidade que o imóvel exista, seja no plano físico (real) quanto no jurídico e, ainda, demonstração de que há uma pessoa (física ou jurídica) que exerça o direito de propriedade sobre o bem, o domínio útil ou a posse, o que não se verifica na espécie, de modo que a Municipalidade não poderia efetuar o lançamento do aludido tributo referente a lotes de loteamento que, a

despeito de iniciado o procedimento administrativo de parcelamento do solo em 1951, não se concretizou em virtude do não cumprimento das exigências da lei de parcelamento do solo urbano.

No vertente caso, os lançamentos não poderiam ser efetuados pela Municipalidade, pois não houve aprovação nem registro do loteamento Jardim das Palmeiras, consequentemente, não houve matrículas individualizadas de cada lote, de modo que nulo o ato administrativo do lançamento e, via de consequência, da CDA que o representa.

Desse modo, como não houve comprovação da ocorrência do fato gerador do IPTU, correta a r. sentença ao extinguir o processo por ausência de título hábil a lastrear o processo de execução.

Posto isso, **nega-se provimento ao recurso**, majorados os honorários sucumbenciais (art. 85, § 11, do CPC) para 15% sobre o proveito econômico obtido pela executada-excepta com a extinção da execução.

**MARCOS SOARES MACHADO**  
**Relator**