



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000293068

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1519567-23.2022.8.26.0114, 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 3448 – 15ª Câmara de Direito Público

Apelação nº 1519567-23.2022.8.26.0114

Apelante: Município de Campinas

Apelado: CONSTRUTORA SAMUEL RUBINSKY NETTO LTDA

Origem: Comarca de Campinas – Foro de Campinas – Setor de Execuções Fiscais

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. DESNECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. AUSÊNCIA DE FATO GERADOR. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Apelação interposta pelo Município de Campinas contra sentença que acolheu exceção de pré-executividade e extinguiu execução fiscal referente ao IPTU do loteamento Jardim das Palmeiras. O Município alega necessidade de dilação probatória, o que não seria cabível na exceção de pré-executividade.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a matéria levantada na exceção de pré-executividade demanda dilação probatória e se há fato gerador para a cobrança do IPTU.

III. Razões de Decidir

3. A existência do imóvel, sobre o qual incide o IPTU, pode ser aferida por prova documental pré-constituída, prescindindo de dilação probatória.

4. O loteamento Jardim das Palmeiras nunca foi implantado, não havendo individualização em lotes, o que impede a incidência do IPTU. A ausência de fato gerador foi reconhecida por sentença anterior, mantida em instância superior.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A exceção de pré-executividade é cabível quando a matéria não demanda dilação probatória. 2. A inexistência de fato gerador impede a cobrança do IPTU.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Legislação Citada:
CF/1988, CTN.
CPC, art. 85, § 11.

Vistos.

Trata-se de apelação apresentada pelo Município de Campinas em face da sentença de fls. 125/126 que acolheu a exceção de pré-executividade e extinguiu a execução fiscal.

Alega o recorrente que a matéria demanda dilação probatória; não poderia ter sido apreciada na via estreita da exceção de pré-executividade; que não há motivos para afastar a exceção.

Recurso tempestivo e isento de preparo.

Contrarrazões às fls. 271/285.

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 do loteamento Jardim das Palmeiras, localizado na Avenida Um (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

passível de ser aferida 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 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 – de que o loteamento Jardim das Palmeiras nunca foi implantado (fls. 42/66, 67/68, 69/79, 80 e 81/90), fato inclusive reconhecido por sentença proferida pela 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Campinas proferida no longínquo ano de 2012 (fls. 81/85), mantida por esta C. 15ª Câmara de Direito Privado (fls. 91/100).

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 imóveis 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, conseqüentemente, 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 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) de 10% para 15% sobre o proveito econômico obtido pela executada-excepta com a extinção da execução.

MARCOS SOARES MACHADO
Relator