



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000304428

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004222-54.2023.8.26.0271, da Comarca de Itapevi, em que é apelante MUNICÍPIO DE ITAPEVI, é apelado ARGUMENTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

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, 28 de março de 2025.

REZENDE SILVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1004222-54.2023.8.26.0271

APELANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

**APELADA: ARGUMENTOS EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA**

COMARCA: ITAPEVI

VOTO Nº 36360

EMENTA

APELAÇÃO – EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL - Contribuição de Melhoria – Exercício de 2021 – Contribuição instituída sem observância dos critérios estabelecidos pelos artigos 81 e 82 do CTN – Ausência de comprovação da valorização do imóvel em função da obra de melhoria – Ausência, ademais, de lei municipal específica – Impossibilidade de cobrança – Sentença mantida – Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de tempestivo recurso de apelação interposto pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI** (fls. 66/71) por meio do qual objetiva a reforma da sentença de fls. 57/60 que julgou procedente o pedido e extinguiu a execução fiscal, condenando-a ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa (R\$ 3.876,62 em junho de 2023).

Sustenta, em suma, que abriu processo administrativo para efetivar o lançamento, constatar a obra asfáltica e os imóveis beneficiados, fazendo constar nos editais que publicou anexados aos autos.

Alega que apurou a valorização para efetivar sua cobrança, cabendo à apelada o papel de demonstrar que tal valorização jamais ocorreu no imóvel tributado, o que não foi feito.

Aduz que o asfaltamento de uma via pública traz, aos imóveis lindeiros uma enorme valorização imobiliária, diante dos inúmeros benefícios, destacando a melhora na segurança, transporte público, construção de postos de saúde,

escolas, iluminação pública, tornado a área beneficiada ainda mais cobiçada para moradia.

Alega que o custo da obra repassado para a apelada está, inclusive, muito aquém da valorização experimentada pelo imóvel em apreço.

Requer a reforma da sentença.

Contrarrazões a fls. 78/84.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

O artigo 82, § 1º, do Código Tributário Nacional, estabelece que a contribuição de melhoria relativa a cada imóvel será determinada pelo rateio da parcela do custo da obra, levando-se em conta os fatores individuais de valorização.

Assim, o fato gerador da contribuição de melhoria é a valorização do imóvel do contribuinte, a qual deve ser comprovada, em decorrência da execução da referida obra pública.

Conforme entendimento de Célio Armando Janczeski, no livro *Taxas Doutrina e Jurisprudência*, 3ª edição, editora Juruá: “O fato gerador da contribuição de melhoria não é uma atuação estatal, embora seja necessariamente decorrente desta. O fato gerador da contribuição de melhoria é a valorização do imóvel, decorrente de obra pública.” (pág. 67).

E para incidência da cobrança da contribuição de melhoria há necessidade de que, em razão da obra pública realizada e, devidamente acabada, haja valorização dos imóveis vizinhos, pois somente a realização da obra somada à valorização constitui hipótese de incidência da contribuição de melhoria, sendo que o ente tributante não poderá, simplesmente, tomar o custo da obra como base de cálculo e dividi-lo entre os proprietários beneficiados, estabelecendo para tanto um novo valor venal para os imóveis.

A respeito do tema, já decidiu o Superior

Tribunal de Justiça:

“TRIBUTÁRIO. CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA. FATO GERADOR VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL. 1. A contribuição de melhoria tem como fato gerador a real valorização do imóvel, não servindo como base de cálculo tão-só o custo da obra pública realizada. (REsp n. 280.248/SP, relator Ministro Francisco Peçanha Martins, Segunda Turma, DJ de 28.10.2002). 2. Recurso especial provido” (REsp 629471/RS, Recurso Especial 2004/0021647-2, Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, T2 Segunda Turma, 13/02/2007, DJ 05.03.2007, p. 270).

E ainda:

“A contribuição de melhoria é tributo cujo fato impositivo decorre de valorização imobiliária causada pela realização de obra pública. Nesse passo, sua exigibilidade está expressamente condicionada à existência de uma situação fática que promova a referida valorização. Este é o seu requisito ínsito, um fato específico do qual decorra incremento no sentido de valorizar o patrimônio imobiliário de quem eventualmente possa figurar no pólo passivo da obrigação tributária. Precedentes: REsp nº 766.107/PR, Rel. Min. DENISE ARRUDA, DJ de 28/04/08; REsp nº 629.471/RS, Rel. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJ de 05/03/07; REsp nº 647.134/SP, Rel. Min. LUIZ FUX, DJ de 01/02/07 e REsp nº 615.495/RS, Rel. Min. JOSÉ DELGADO, DJ de 17/05/04). É importante destacar que, tanto os arts. 81 e 82 do CTN, quanto os dispositivos do Decreto-lei nº 195/67, ainda continuam em vigor, os quais exigem a valorização do imóvel para a cobrança da contribuição de melhoria. (...)” (AgRg no REsp 1079924/RS, Agravo Regimental do Recurso Especial 2008/0175315-2, Rel. Min. FRANCISCO FALCÃO, DJ de 12/11/2008).

No caso concreto, conforme documentos de fls. 29/30, o valor do tributo foi apurado em função do custo da obra e da área beneficiada de cada imóvel.

Como se percebe, a municipalidade não levou em consideração a efetiva valorização dos imóveis, mas apenas o valor das despesas decorrentes das obras realizadas. Trata-se de afronta ao disposto no artigo 82, do Código Tributário Nacional, razão por que não pode prevalecer a aludida exação.

Assim, embora o serviço tenha sido efetuado pelo Município, é certo que não houve comprovação de que a

execução das obras tenha causado valorização ao imóvel da apelada.

Ademais, não basta a existência de lei genérica prevendo a possibilidade da cobrança da contribuição de melhoria pelo ente público, sendo imprescindível a existência de lei específica para a obra.

Na espécie, sob esse aspecto formal, a instituição do tributo não subsiste, uma vez que é impossível a aferição da proporcionalidade, bem como o cálculo individual de contribuição, que é variável para cada beneficiado.

Não é outro o entendimento contido nos precedentes do Superior Tribunal de Justiça. Nesse sentido:

"A exigência de contribuição de melhoria, nos termos do art. 150, inciso I, da Constituição da República, combinado com o art. 82 do CTN, pressupõe a edição de Lei específica. A base de cálculo da contribuição de melhoria é a diferença entre o valor do imóvel antes e depois da realização da obra, e não apenas o custo total da obra rateado, ainda que parcialmente, entre os imóveis beneficiários. Precedente do STJ" (TJ-RS; AC 70025603887; Getúlio Vargas; Segunda Câmara Cível; Rel. Des. Denise Oliveira Cezar; Julg. 01/10/2008; DOERS 13/10/2008; Pág. 24).

Nesse sentido já decidiu essa Câmara:

"APELAÇÃO CÍVEL/REEXAME NECESSÁRIO - Embargos à Execução Fiscal – Contribuição de Melhoria do exercício de 2016 - Obra de pavimentação asfáltica - Adoção do custo da obra pública como critério de cálculo do tributo - Nulidade do lançamento - Valorização do imóvel que deve ser a base de cálculo da contribuição de melhoria - Inteligência dos artigos 81 e 82 do CTN - Procedência dos embargos - Sentença mantida - Sucumbência recursal - Recurso Oficial não conhecido e não provido o Recurso de Apelação da Municipalidade". (TJSP – 14ª Câmara de Direito Público, Apelação nº 1002158-13.2019.8.26.0271, Rel. Desembargadora Silvana Malandrino Mollo, j. em 30.07.2021).

Dessa forma, de rigor a manutenção da sentença.

Fixo a verba honorária recursal devida ao patrono da apelada em 05% do valor atualizado da causa (R\$ 3.876,62 em junho de 2023), nos termos do disposto no artigo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

85, § 11 do CPC.

Diante do exposto, meu voto nega
provimento ao recurso.

REZENDE SILVEIRA
Relator