



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310440

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1052204-50.2023.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante MUNICÍPIO DE CAMPINAS, é apelado SANTO ANDRÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.,.

ACORDAM, em 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso.V. U. Sustentou oralmente a dra. Marina Felizato Monteiro OAB/SP 411815.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente sem voto), OCTAVIO MACHADO DE BARROS E WALTER BARONE.

São Paulo, 27 de março de 2025.

JOÃO ALBERTO PEZARINI
RELATOR
Assinatura Eletrônica

Voto nº 48.094

Apelação nº 1052204-50.2023.8.26.0114

Apelante: Município de Campinas

Apelado: Santo André Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda

Comarca: Campinas

APELAÇÃO – Anulatória – IPTU – Exercícios de 2015 a 2019. Sentença de procedência que afastou a cobrança do imposto municipal diante da sujeição do imóvel ao ITR. Gleba de terras que corresponde à Fazenda Santo André – Comprovada destinação rural da propriedade (criação de bovinos para engorda e venda). Critério da destinação econômica prevalente sobre o critério topográfico (Tema 174 do STJ). Sentença mantida por seus próprios fundamentos (art. 252 do RITJSP). Recurso não provido.

Apelação (fls. 647/700) em face de sentença (fls. 634/637) que confirmou liminar e julgou procedentes os pedidos iniciais para declarar nulo lançamento do crédito tributário em face do imóvel¹ relativo IPTU de 2015, 2019, condenando ao pagamento das custas e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa² (artigo 85, §§ 2º e 3º, I, do CPC).

Em preliminar, diz que a sentença é nula por não ter apreciado todos os pontos alegados. Sustenta cerceamento de defesa pela impossibilidade do julgamento antecipado da lide. Também, diz que “o valor atribuído à causa supera o limite da lei para a desnecessidade de reexame necessário” (fls. 652).

Defende a regularidade dos lançamentos, pois a isenção administrativa se referiu a gleba distinta, também de propriedade da autora, sem prova da destinação rural.

Pede reforma.

Contrarrazões às fls. 704/717.

É o relatório.

De início, acolhe-se a preliminar do Município para analisar o

¹ Situado na Av. das Alamandas, Gleba 071 (“QT. 30014- DO DESM, DA GL”), código cartográfico 3264.21.43.0001.00000, área do terreno 118.966,05 m². que compõe área única denominada Fazenda Santo André.

² Valor da ação em 9/11/2023: R\$ 1.364.111,53.

reexame necessário, condição de eficácia da coisa julgada material, nos termos artigo 496 do CPC.

Quanto às demais preliminares, por se confundirem com o mérito, com tal serão analisadas.

Com relação ao mérito, contudo, sem razão o Município.

Para verificar se a propriedade de determinado bem imóvel está sujeita à incidência de ITR ou IPTU, imprescindível a análise não só da sua localização, se em área rural ou urbana, critério adotado pelo CTN, com também da destinação dada àquela propriedade.

O Município tem competência para instituir IPTU sobre a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel localizado em zona urbana, conforme dispõe o artigo 32 do Código Tributário Nacional.

Contudo, caso alterados os limites da zona urbana, por meio de lei municipal, caberá ao Prefeito informar o fato ao INCRA, com a finalidade de interromper os lançamentos do ITR, vez que os imóveis ficarão sujeitos ao IPTU.

Assim ensina Hely Lopes Meirelles:

“Instituída ou alterada por lei municipal a zona urbana o prefeito deverá comunicar o fato ao INCRA, juntado cópia do texto legal, para que providencie a exclusão do lançamento do ITR a partir do exercício seguinte, em que os imóveis por ela abrangidos estarão sujeitos ao IPTU” (Direito Municipal Brasileiro, 13ª edição, São Paulo: Malheiros Editores, página 202).

A Lei nº 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, em seu artigo 53 determina que *“Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação*

pertinente”.

Na hipótese, restou incontroverso nos autos que o imóvel discutido nesta demanda (Gleba 071), juntamente com imóvel vizinho (Gleba 070), também de propriedade da recorrida, compõe uma única área denominada Fazenda Santo André que, apesar de se encontrar dentro do perímetro urbano, possui destinação rural e cadastro no INCRA.

Há nos autos notas fiscais e compra e venda de gado (fls. 256/257, 259/260, 262, 264, 266, 268, 270, 272, 307/336, 342, 350, 356/357, 362, 366, 408, 436/437 e 478), de insumos (fls. 290/304/ 338/341, 344/349, 351/356, 358/361, 363/365, 367/407, 410/435, 448/477, 479/497), comprovante de vacinação de gado (fls. 273/289, 305/306, 337), croqui, documentos contábeis e de cunho fiscal (INCRA, CAR, DITR's, fls. 513/534) Guia de Trânsito Animal (fls. 251/255, 258, 261, 263, 265, 267, 269, 271, 343, 409), Extrato de movimentação de Gado (fls. 249/250).

Senão por isso, a Municipalidade não impugnou os documentos juntados pelo autor, aduzindo apenas que o imóvel está localizado em zona urbana e que não há comprovação suficiente da destinação rural do imóvel.

Assim, comprovada a destinação agropecuária do imóvel nos exercícios de 2015 a 2019, deve ser afastada a cobrança do IPTU relativo a esse período, consoante tese firmada no Tema 174 do STJ, *in verbis*:

"Não incide IPTU, mas ITR, sobre imóvel localizado na área urbana do Município, desde que comprovadamente utilizado em exploração extrativa, vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial (art. 15 do DL 57/1966)".

Diante disso, correta a procedência da ação.

Por consequência, cabem honorários recursais, nos termos do art. 85, §11 do CPC, arbitrados em 1% sobre o valor atualizado da causa, devendo ser observado o escalonamento previsto no art. 85, §5º do CPC,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ressalvado, considerando a posição da maioria, o entendimento deste Relator quanto à fixação da verba sucumbencial por equidade³, diante do elevado valor da causa.

Posto isso, **nega-se provimento** ao recurso.

João Alberto Pezarini
Relator

³ EMB.DECL. NA AÇÃO CÍVEL ORIGINÁRIA nº 2.988; relator Min. Roberto Barroso. Sessão Virtual de 11.2.2022 a 18.2.2022.