



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000335060

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2045929-51.2025.8.26.0000, da Comarca de Jundiaí, em que é agravante MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ, são agravados PAULO ROBERTO LEME e PEDRINA DE JESUS BEDULI LEME.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª 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 WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente) E BEATRIZ BRAGA.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

MARCELO L THEODÓSIO

Relator

Assinatura Eletrônica

18ª Câmara de Direito Público

Agravo de Instrumento nº 2045929-51.2025.8.26.0000

Agravante: Município de Jundiaí

Agravados: Paulo Roberto Leme e Pedrina de Jesus Beduli Leme

Interessados: Marcos Fernando Corassa, Edson Romero Ugolini, Maria Niderce Camilo Corassa, Sergio Fernando Formagin e Maria Aparecida Fagundes de Oliveira

Comarca: Jundiaí

Voto nº 30.912

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. IMPOSTO TERRITORIAL URBANO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame: Agravo de Instrumento interposto pelo Município de Jundiaí contra a r. decisão der 1º grau, que acolheu em parte a exceção de pré-executividade, afastando a cobrança de IPTU sobre imóvel cadastrado no INCRA, prosseguindo apenas quanto à Taxa de Coleta de Lixo.

II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em determinar a legalidade da cobrança de IPTU sobre imóvel que, embora localizado em área urbana, estava cadastrado como rural no INCRA até 2016.

III. Razões de Decidir: A decisão agravada fundamentou-se na ausência de comunicação prévia ao INCRA sobre a alteração de zoneamento, o que impede a cobrança de IPTU, conforme o artigo 53 da Lei Federal n. 6766/1979. A tese jurídica do STJ no tema de recursos repetitivos nº 174 estabelece que não incide IPTU, mas ITR, sobre imóvel utilizado em exploração rural, mesmo que localizado em área urbana.

IV. Dispositivo e Tese: Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. Não incide IPTU sobre imóvel cadastrado no

INCRA e utilizado para fins rurais, mesmo que localizado em área urbana. 2. A comunicação prévia ao INCRA é requisito para a cobrança de IPTU após alteração de zoneamento. Legislação Citada:CF/1988, art. 156, I; CTN, arts. 29, 32; Lei Federal n. 6766/1979, art. 53; Decreto-lei n. 57/1966, art. 15. Jurisprudência Citada:STJ, REsp nº 1.112.646-SP, Rel. Min. Herman Benjamin; TJSP, Apelação Cível 1006824-71.2024.8.26.0048, Rel. Fernando Figueiredo Bartoletti, j. 25.02.2025; TJSP, Agravo de Instrumento 2238172-56.2024.8.26.0000, Rel. Botto Muscari, j. 27.11.2024.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto pelo **MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ**, em face da r. decisão dos autos nº 1004772-37.2020.8.26.0309, ação de Execução Fiscal (Imposto Territorial Urbano), ajuizada pelo agravante, em face de **MARCOS FERNANDO CORASSA E OUTROS**, que às fls.586/591 (autos principais), o Juízo *a quo*, assim decidiu:

“Vistos. 1) Fls. 261/264: Trata-se de exceção de pré-executividade apresentada por PAULO ROBERTO LEME e PEDRINA DE JESUS BEDULI LEME, na qual a parte sustenta a comunicação ao Incra apenas no ano de 2016, após o fato gerador dos tributos cobrados nos autos. A parte relata ainda que, por problemas no loteamento, alguns lotes foram registrados como se copropriedades fossem, ensejando a cobrança dos tributos de diversas pessoas que não são possuidoras ou proprietárias. O Município de Jundiaí apresentou impugnação a fls. 552/562, com juntada de documentos (fls. 563/570). Decido. Por conta de alteração de zoneamento por lei municipal, o imóvel, cadastrado como rural no INCRA, passou a estar inserido em área urbana. A classificação das regiões onde inseridas as propriedades sujeitas ao Imposto Territorial Rural (ITR), decorre do art. 29 do Código Tributário Nacional, que assim dispõe: Art. 29. O imposto, de competência da União, sobre

a propriedade territorial rural tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, como definido na lei civil, localização fora da zona urbana do Município. Assim, em regra, incide o ITR sobre imóvel localizado em área rural (ou seja, fora da zona urbana, urbanizável ou de expansão urbana do município), enquanto incide IPTU sobre imóvel localizado em área urbana, urbanizável ou de expansão urbana. A regra, é certo, comporta exceções. De fato, ainda que situado fora da zona urbana, mas em área urbanizável ou de expansão urbana, é possível a incidência do IPTU sobre o imóvel (a excluir a incidência do ITR), desde que atendidos os requisitos do artigo 32, e seu § 2º, CTN, verbis: Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município. § 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público: I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; II - abastecimento de água; III - sistema de esgotos sanitários; IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar; V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado. § 2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior. De outro lado, e em contrapartida, mesmo situado o imóvel em área urbana, de expansão

urbana ou urbanizável, e mesmo que atendidos os requisitos do artigo 32, § 2º, CTN, sobre ele não incidirá o IPTU, mas sim o ITR, se esse imóvel for destinado à exploração rural, tal qual reza o artigo 15 do Decreto-lei n. 57/1966. Nessa lógica, não restam dúvidas sobre a prevalência do critério de utilização do imóvel em detrimento do que se pauta pela sua localização, o que, inclusive, resultou na tese jurídica fixada pelo C. STJ no tema de recursos repetitivos nº 174, assim redigida: 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). Em suma: i) para fins de incidência do IPTU, não basta a localização do imóvel, nem o atendimento ao disposto no artigo 32 da Lei Federal n. 5.172/1966, (Código Tributário Nacional - CTN), por si só; e ii) para tanto, a autorizar a incidência do IPTU, é necessário, além disso, que a propriedade tributada não seja utilizada para exploração de atividade rural, de modo que, do contrário, haverá incidência do ITR. Em outros termos, para a incidência do IPTU é necessário, cumulativamente, o preenchimento do previsto no artigo 32 do CTN e não ser a propriedade tributada explorada para fins rurais, na conformidade do artigo 15 do Decreto-lei n. 57/1966, pois, caso a hipótese concreta se insira no previsto nesse último dispositivo legal, será o ITR o tributo a incidir. Daí porque se afigurava, a princípio, correta a incidência do IPTU sobre esse imóvel, até porque se presume o preenchimento dos requisitos do artigo 32 do CTN. Contudo, há óbice para tanto, qual seja, a ausência de comunicação prévia ao INCRA, e aqui tem razão a parte, circunstância essa que basta, por si só, para a acolhida da pretensão e para o afastamento da exação aqui combatida. Isso porque, havendo alteração de zoneamento, só pode o Município passar a cobrar IPTU se e depois de comunicar o INCRA a

respeito, até para que a União, a quem compete tributar imóvel rural via ITR, possa aferir previamente se estão ou não preenchidos os requisitos do artigo 32 do CTN, de modo que, assim, e em havendo discordância, seja a questão judicialmente dirimida entre ambos, em ação própria e perante o juízo competente. É o que reza o artigo 53 da Lei Federal n. 6766/1979, verbis: Art. 53. 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". Trata-se de comando legal vigente e de observância obrigatória, inclusive pelos municípios, aos quais compete a tributação de IPTU (artigo 156, I, CF/88). Anote-se que a competência do Município para legislar sobre imposto municipal, como é o caso do IPTU, não afasta a sua obrigação de atender a outros comandos normativos, de outras esferas de governo, necessárias para o afastamento de situação de bitributação. E se incidir o ITR, fica automaticamente excluída a incidência do IPTU, e vice-versa, evidentemente, até porque não pode haver dupla tributação originada do mesmo fato gerador (que, no caso, é a propriedade imóvel), pena de bitributação sem amparo constitucional algum. Nessa esteira, de rigor o afastamento da cobrança do IPTU sobre o imóvel, ficando afastada a exação nesse ponto. Com relação à taxa de coleta de lixo, observo que a taxa é tributo que não guarda correlação com o imposto, mesmo que de IPTU, tributo esse de natureza diversa (artigos 5º, 16 e 77, todos do CTN). Logo, a exigibilidade da taxa de coleta de lixo não é dependente da prévia incidência ou exigibilidade do IPTU, tendo fundamento jurídico-normativo próprio, além de fato gerador específico e que não guarda relação de

necessidade com o fato gerador do imposto territorial (que é a propriedade de imóvel urbano ou rural). A taxa em questão decorre da efetiva prestação de serviço público ao contribuinte (ou posto à sua disposição), tendo fundamento no artigo 145, II, da Constituição Federal, bem como no artigo 77 da Lei Federal n. 5.172/1966 (Código Tributário Nacional) e no artigo 245 da Lei Complementar Municipal n. 460/2008 (Código Tributário Municipal de Jundiaí). Não mais se questiona a constitucionalidade, em tese, da exação, nos termos da Súmula Vinculante n. 19: A taxa cobrada exclusivamente em razão dos serviços públicos de coleta, remoção e tratamento ou destinação de lixo ou resíduos provenientes de imóveis não viola o artigo 145, II, da Constituição Federal. Por conseguinte, é de todo juridicamente irrelevante a circunstância de ser a taxa cobrada juntamente com o IPTU. A circunstância de ser inexigível o imposto, por si só, não torna inexigível, de imediato e automaticamente, a taxa de coleta de lixo. A respeito: APELAÇÃO Embargos à Execução Fiscal IPTU Município de Nova Odessa Alegação de inexigibilidade do imposto Sentença de procedência Pretensão à reforma Inadmissibilidade Decisão lastreada em laudo pericial emprestado, conclusivo no sentido de que o imóvel incluído por lei em área urbana/urbanizável é desprovido dos melhoramentos e infraestruturas previstas nos incisos do §1º, do art. 32 do CTN As disposições previstas na legislação municipal local qualificando a área como urbanizável ou de expansão urbana, não podem se sobrepor ao previsto no art. 32 do CTN, recepcionado com força de lei complementar pela Constituição Federal, tornando exigível o IPTU sobre imóvel que não dispõe de nenhum melhoramento ou infraestrutura Loteamento não comprovadamente regularizado Alegações e documentos apresentados em sede recursal que configuram inovação, e não revelam, indene de dúvidas, a afirmada regularidade do

loteamento Municipalidade que não se desincumbiu do ônus que lhe competia, nos termos do art. 373 do CPC Taxa de Limpeza Pública Ausência de especificidade e divisibilidade Tributação que abrange vários serviços (coleta e remoção de lixo domiciliar; varrição, lavagem, capinação de vias e logradouros; limpeza de córregos, bueiros e galerias pluviais) Sentença mantida por seus próprios fundamentos Recurso NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1001440-06.2017.8.26.0394; Relator (a): Henrique Harris Júnior; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Nova Odessa - SEF - Setor de Execuções Fiscais; Data do Julgamento: 07/03/2023; Data de Registro: 07/03/2023) No entanto, para que tal tributo seja exigível, é necessário observar os requisitos da especificidade e da divisibilidade, sob pena de se converter a taxa em imposto, o que, aí sim, inconstitucional será. Com efeito, fato gerador da taxa é a utilização, efetiva ou potencial, de serviço público específico e divisível prestado ou posto a disposição do contribuinte (art. 145, II, CF). E como anota Leandro Paulsen "Para a instituição de taxa, exige-se que o serviço seja específico e divisível. Tem de ter usuários determinados. Não poderá haver taxa sobre serviço sem usuários determinados, voltados para a coletividade como um todo" in Direito Tributário, editora Livraria do Advogado, 2006, p. 908. Não por outra razão o art. 251 do Código Tributário do Município de Jundiaí estabelece que: "O custo despendido com a atividade de coleta de lixo será dividido proporcionalmente às áreas construídas dos bens imóveis, situados em locais em que se dê a atuação do serviço prestado". No caso dos autos, infere-se de fls. 22/61 que essa exação incidiu sobre o lote 3, quadra F, do Loteamento Vivenda. Daí a validade da exação, quanto à taxa de lixo, pois individualizada e especificada para cada lote existente no local, em separado. Ante o exposto, ACOLHO EM PARTE A EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE, para julgar extinta a execução fiscal em

relação ao IPTU, prosseguindo unicamente em relação à taxa de coleta de lixo. Pela sucumbência, condeno a parte excepta no pagamento de custas e honorários advocatícios no mínimo legal, nos termos do artigo 85, §3º, do CPC, considerando-se o proveito econômico ora obtido pela parte contrária. Após, prossiga-se na execução 2) Fls. 528/536: Tendo em vista a concordância da exequente (fl.574/576), reconheço a ilegitimidade passiva dos executados Roseli Ribeiro e Edson Romero Ugolini. Todavia, afasto a multa por litigância de má-fé, pois ausentes as hipóteses do artigo 80 do CPC. No que toca à fixação de honorários advocatícios, tem razão a executada. Pela aplicação do princípio da causalidade, estes são indevidos, tendo em vista que os executados somente foram excluídos da matrícula em 16 de fevereiro de 2024 (fls. 544/545), muito tempo após ao ajuizamento da presente execução fiscal. Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE a exceção de pré-executividade de fls. 92/100, extinguindo o feito sem resolução de mérito em face dos executados Roseli Ribeiro e Edson Romero Ugolini, nos termos do artigo 485, VI, CPC, os quais ficam excluídos do polo passivo da lide. Na forma da fundamentação acima, são descabidos os honorários advocatícios. Int.”

Alega o agravante em síntese que “Trata-se de Agravo de Instrumento interposto pelo Município de Jundiaí contra r. decisão de primeiro grau de fls. 586/591 dos autos de origem que acolheu a exceção de pré-executividade apresentada pela ora agravada, julgando extinta a presente demanda” e “Na origem, após devidamente citados, os executados PAULO ROBERTO LEME e PEDRINA DE JESUS BEDULI LEME opuseram exceção de pré-executividade, alegando, em síntese, a nulidade das CDA's, visto que entende que o imóvel era cadastrado no INCRA, passando a ser cadastrado no Município apenas no ano de 2016. Assim, defendeu que só pode ser cobrado o débito de IPTU a partir do exercício de 2017, com base no princípio da anterioridade, pois até 2016 só poderia ser cobrado o ITR. Intimado, o Município impugnou a exceção, demonstrando a legalidade, a validade e a exigibilidade dos débitos

de IPTU e Taxa de Coleta de Lixo”. Declara que “o MM^a. Juízo a quo, ao analisar a exceção de pré-executividade, entendeu que o Município apenas poderia cobrar o IPTU depois de comunicar o INCRA sobre a alteração de zoneamento. Assim, acolheu parcialmente a exceção de pré-executividade, afastando a cobrança de IPTU sobre o imóvel e determinando o prosseguimento da execução em relação à Taxa de Coleta de Lixo. É contra esta decisão que se recorre, no afã de que a respeitável decisão agravada, seja reformada por essa Egrégia Corte. Esta é a síntese dos fatos ocorridos na presente demanda: a IPTU, e prosseguindo unicamente em relação à Taxa de Coleta de Lixo”. Afirma que “cumpre-se ressaltar que os argumentos apresentados dizem respeito à matéria de arguição em embargos à execução, nos termos do disposto no artigo 917, do Código de Processo Civil”. Menciona que “resta claro que a obrigação de informar a qualquer alteração de uso do imóvel rural, bem como as alterações em sua área ou titularidade não cabe ao Município, devendo o proprietário sempre previamente, submeter à aprovação do Município e do INCRA o respectivo projeto que vise lotear para fins de urbanização de terras próprias para fins rurais, incorrendo em crime contra a Administração Pública quando assim não procede, de acordo com as peculiaridades de cada caso em concreto”. Requer o provimento do presente recurso, com a reforma da r. decisão agravada “permitindo a cobrança do IPTU até a satisfação total do crédito municipal”.

Despacho desta relatoria às fls. 620., nos seguintes termos: “Vistos. Preliminarmente, ressalta-se que não foi requerido pela parte agravante a possível concessão do efeito ativo ou suspensivo ao recurso interposto. No mais, em cognição sumária dos argumentos, entendo de melhor alvitre, neste momento, aguardar-se resposta da parte contrária, para que se tenha melhor visão dos fatos e da causa em termos de análise do provimento pretendido. Diante disso, **à contraminuta do recurso, no prazo legal**. Após, conclusos para julgamento. Int. e Cumpra-se.

Contraminuta, às fls. 623/631.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

Cuida-se de pretensão recursal voltada à reforma da r. decisão de 1º grau, que às fls. 586/591 (autos principais), o Juízo a quo acolheu em

parte a exceção de pré-executividade.

Preliminarmente no que tange a alegação do agravante, conforme a seguir: *“que os argumentos apresentados dizem respeito a matéria de arguição em embargos à execução”*, não vislumbro a presente hipótese, no caso cabível a discussão, com as provas já produzidas, nos termos da **Súmula 393 do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, in verbis**: *“A exceção de pré-executividade é admissível na execução fiscal relativamente às matérias conhecíveis de ofício que não demandem dilação probatória.”*

No mais, o **artigo 32 do Código Tributário Nacional** assim dispõe sobre a incidência do IPTU: *“Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município. § 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público: I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; II - abastecimento de água; III - sistema de esgotos sanitários; IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar; V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado. § 2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior”*.

No presente caso, em que pese as alegações do agravante, não merecem prevalecer, nesse ponto a r. decisão agravada, bem fundamentou a respeito, conforme a seguir: *“[...] Por conta de alteração de zoneamento por lei municipal, o imóvel, cadastrado como rural no INCRA, passou a estar inserido em área urbana. A classificação das regiões onde inseridas as propriedades sujeitas ao Imposto Territorial Rural (ITR), decorre do art. 29 do Código Tributário Nacional, que assim dispõe: Art. 29. O imposto, de competência da União, sobre a propriedade territorial rural tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, como definido na lei civil, localização fora da zona urbana do Município. Assim, em regra, incide o ITR*

sobre imóvel localizado em área rural (ou seja, fora da zona urbana, urbanizável ou de expansão urbana do município), enquanto incide IPTU sobre imóvel localizado em área urbana, urbanizável ou de expansão urbana. A regra, é certo, comporta exceções. De fato, ainda que situado fora da zona urbana, mas em área urbanizável ou de expansão urbana, é possível a incidência do IPTU sobre o imóvel (a excluir a incidência do ITR), desde que atendidos os requisitos do artigo 32, e seu § 2º, CTN, verbis: Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município. § 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público: I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; II - abastecimento de água; III - sistema de esgotos sanitários; IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar; V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado. § 2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior. **De outro lado, e em contrapartida, mesmo situado o imóvel em área urbana, de expansão urbana ou urbanizável, e mesmo que atendidos os requisitos do artigo 32, § 2º, CTN, sobre ele não incidirá o IPTU, mas sim o ITR, se esse imóvel for destinado à exploração rural, tal qual reza o artigo 15 do Decreto-lei n. 57/1966. Nessa lógica, não restam dúvidas sobre a prevalência do critério de utilização do imóvel em detrimento do que se pauta pela sua localização, o que, inclusive, resultou na tese jurídica fixada pelo C. STJ no tema de recursos repetitivos nº 174, assim redigida: 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). Em suma: i) para fins de incidência do IPTU, não basta a localização do imóvel, nem o atendimento ao disposto no artigo 32 da Lei Federal n. 5.172/1966, (Código Tributário Nacional - CTN), por si só; e ii) para tanto, a autorizar a incidência do IPTU, é necessário, além disso, que a propriedade tributada não seja utilizada para exploração de atividade rural, de modo que, do contrário, haverá incidência do ITR. Em outros termos, para a incidência do IPTU é necessário, cumulativamente, o**

*preenchimento do previsto no artigo 32 do CTN e não ser a propriedade tributada explorada para fins rurais, na conformidade do artigo 15 do Decreto-lei n. 57/1966, pois, caso a hipótese concreta se insira no previsto nesse último dispositivo legal, será o ITR o tributo a incidir. Daí porque se afigurava, a princípio, correta a incidência do IPTU sobre esse imóvel, até porque se presume o preenchimento dos requisitos do artigo 32 do CTN. Contudo, há óbice para tanto, qual seja, a ausência de comunicação prévia ao INCRA, e aqui tem razão a parte, circunstância essa que basta, por si só, para a acolhida da pretensão e para o afastamento da exação aqui combatida. **Isso porque, havendo alteração de zoneamento, só pode o Município passar a cobrar IPTU se e depois de comunicar o INCRA a respeito, até para que a União, a quem compete tributar imóvel rural via ITR, possa aferir previamente se estão ou não preenchidos os requisitos do artigo 32 do CTN, de modo que, assim, e em havendo discordância, seja a questão judicialmente dirimida entre ambos, em ação própria e perante o juízo competente. É o que reza o artigo 53 da Lei Federal n. 6766/1979, verbis: Art. 53. 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". Trata-se de comando legal vigente e de observância obrigatória, inclusive pelos municípios, aos quais compete a tributação de IPTU (artigo 156, I, CF/88). Anote-se que a competência do Município para legislar sobre imposto municipal, como é o caso do IPTU, não afasta a sua obrigação de atender a outros comandos normativos, de outras esferas de governo, necessárias para o afastamento de situação de bitributação. E se incidir o ITR, fica automaticamente excluída a incidência do IPTU, e vice-versa, evidentemente, até porque não pode haver dupla tributação originada do mesmo fato gerador (que, no caso, é a propriedade imóvel), pena de bitributação sem amparo constitucional algum. Nessa esteira, de rigor o afastamento da cobrança do IPTU sobre o imóvel, ficando afastada a exação nesse ponto [...]***". Grifo nosso.

Ademais, de rigor destacar a alegação da parte agravada, em contraminuta, às fls. 623/631, nos seguintes termos: "[...] Ao contrário do alegado pela Agravante, os Agravados não pediram prova pericial nem a produção de outras provas posteriores ou complexas. Suas alegações estão provadas na matrícula do imóvel, conforme já foi apresentado... Conforme se depreende da matrícula do

loteamento (que abrange o lote que ocasionou os fatos geradores da presente demanda), é possível verificar que se tratava de um imóvel rural e que possuía seu devido cadastro no INCRA sob o nº 6330540013685 e possuía Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – “CCIR” sob o nº 0426700922, conforme Averbação 1002 na matrícula datada de outubro de 2004”... Em 30 de setembro de 2015 houve a Averbação 1034 que informou que o imóvel ainda estava cadastrado no INCRA, ou seja, em 2015 o imóvel ainda era rural [...]”.

Sendo assim, de rigor o afastamento da exigência do IPTU, conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, há cadastro no INCRA (fls. 262 , fls. 492 e fls. 502 dos autos principais).

Registre-se a tese jurídica fixada **pelo E. STJ no tema de recursos repetitivos nº 174, nos seguintes termos:** “*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).*” (REsp. nº 1.112.646-SP, rel. Min. Herman Benjamin.

Nesse sentido, o entendimento desta Egrégia 18ª Câmara de Direito Público:

“Apelação – Ação declaratória de inexistência de relação jurídico-tributária – IPTU dos exercícios de 2017 a 2024 – Município de Atibaia – Sentença que reconheceu a destinação rural do imóvel, utilizado para exploração de atividade agrícola e pecuária, afastando a incidência do IPTU e reconhecendo a competência tributária da União para a exigência do ITR – Procedência da ação declaratória, com decretação da inexigibilidade dos tributos lançados no período postulado e dos demais vencidos até a presente – Insurgência da Municipalidade – Não cabimento – Inocorrência de prescrição, nos termos do artigo 1º do Decreto-Lei nº 20.910/32, tendo em vista a natureza meramente declaratória da ação, que não se submete a prazo prescricional – Documentação carreada aos autos

*comprovando a destinação rural do imóvel e o efetivo exercício de atividade agrícola e pecuária – **Aplicação da tese firmada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça no Tema 174 dos Recursos Repetitivos, que exige a conjugação dos critérios topográfico e de destinação econômica do imóvel para a definição da incidência do IPTU ou do ITR** – Comprovada a exploração agrícola nos exercícios debatidos, impõe-se o afastamento da exigência do IPTU – Sentença mantida – Majoração dos honorários advocatícios, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil – Recurso não provido".(TJSP; Apelação Cível 1006824-71.2024.8.26.0048; **Relator (a): Fernando Figueiredo Bartoletti**; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Atibaia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/02/2025; Data de Registro: 25/02/2025). **Grifo nosso.***

*"TRIBUTÁRIO. IPTU. AÇÃO DECLARATÓRIA. DECISÃO QUE INDEFERIU TUTELA DE URGÊNCIA. COMPROVADA A DESTINAÇÃO RURAL DO IMÓVEL, QUE ATRAI A INCIDÊNCIA DE ITR. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO PARA DEFERIR A LIMINAR",(TJSP; Agravo de Instrumento 2238172-56.2024.8.26.0000; **Relator (a): Botto Muscari**; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Itaquaquecetuba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/11/2024; Data de Registro: 27/11/2024).*

Portanto, não se afere, pois qualquer nulidade no julgado passível de reforma, eis que proferido em observância à norma processual vigente.

Nestas condições, dentro do livre convencimento motivado, não vislumbro desacerto da r. decisão de primeiro grau, visto que bem fundamentada, não se mostrando ilegal, irregular, teratológica ou passível de nulidade.

Por fim, a r. decisão agravada do nobre magistrado Dr. Jose Gomes Jardim Neto, merece prevalecer *in totum* por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Consigne-se que, para fins de prequestionamento, estar o julgado em consonância com os dispositivos legais e constitucionais mencionados nas razões recursais.

Em sede de recurso de agravo de instrumento, não cabe adentrar em questões que não foram abarcadas pela decisão agravada.

A matéria de fundo do agravo encerra-se nos limites processuais ora apreciados.

Ante o exposto, **nego provimento** ao recurso.

MARCELO L THEODÓSIO

Relator