



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000335624

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015786-56.2021.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, é apelado PEDRO GRECCO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso para julgar improcedentes os embargos. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente) E RAUL DE FELICE.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

EUTÁLIO PORTO
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 49851

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1015786-56.2021.8.26.0576

COMARCA: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

APELANTE: MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

APELADO: PEDRO GRECCO

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO. IPTU. EMBARGOS À EXECUÇÃO. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Embargos à execução fiscal opostos por Pedro Grecco contra o Município de São José do Rio Preto, questionando a cobrança de IPTU dos exercícios de 2012 a 2015 sobre imóvel no Residencial Auferville V. Alega nulidade do lançamento por ausência de melhoramentos urbanos e isenção fiscal, pugnando pela extinção da execução fiscal e revogação da penhora.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar a validade da cobrança de IPTU sem os melhoramentos previstos no § 1º do art. 32 do CTN e a aplicabilidade da isenção da Lei Complementar Municipal nº 492/2015 aos exercícios de 2012 a 2015.

III. Razões de Decidir

3. O imóvel está em loteamento aprovado e integrado ao perímetro urbano, permitindo a cobrança de IPTU conforme § 2º do art. 32 do CTN, mesmo sem melhoramentos.

4. A isenção da Lei Municipal nº 492/2015 não retroage para alcançar exercícios anteriores à sua vigência, devendo ser interpretada de forma restritiva.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido. Embargos julgados improcedentes, com inversão dos ônus sucumbenciais em desfavor do executado.

Tese de julgamento: 1. A cobrança de IPTU é válida em áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, conforme § 2º do art. 32 do CTN. 2. A isenção tributária não retroage para exercícios anteriores à sua vigência, no caso sub judice.

Legislação Citada:

CTN, art. 32, § 1º e § 2º.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível 1027750-46.2021.8.26.0576, Rel. Eutálio Porto, 15ª Câmara de Direito Público, j. 13/03/2025.

TJSP, Apelação Cível 1014132-05.2019.8.26.0576, Rel. Beatriz Braga, 18ª Câmara de Direito Público, j. 07/06/2022.

TJSP, Apelação Cível 1052793-24.2017.8.26.0576, Rel. Henrique Harris Júnior, 18ª Câmara de Direito Público, j. 24/06/2022.

STJ, REsp nº 1.903.076/SP, Rel. Min. Assusete Magalhães, Segunda Turma, j. 23/02/2021.

RELATÓRIO

Trata-se de embargos à execução fiscal opostos por PEDRO GRECCO em face do MUNICIPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, insurgindo-se contra a cobrança de IPTU dos exercícios de 2012 a 2015, incidente sobre o lote 02 da quadra 33 do Residencial Auferville V, cadastro municipal nº 313979000.

Sustenta o autor a nulidade do lançamento de IPTU por ausência dos melhoramentos urbanos previstos no art. 32, § 1º, do CTN. Por fim, afirma gozar de isenção fiscal, pugnando pela extinção da execução, além da revogação da penhora imposta sobre o imóvel tributado.

Os embargos foram recebidos no efeito suspensivo às fls. 95.

A Municipalidade apresentou impugnação às fls. 99/108, com réplica às fls. 183/185.

A sentença de fls. 186/194, proferida pela MMª Juíza Tatiana Pereira Viana Santos, cujo relatório se adota, julgou parcialmente procedentes os embargos à execução para declarar a nulidade dos lançamentos referentes aos exercícios de 2013 a 2015, em razão da isenção prevista na Lei complementar municipal nº 492/2015 e da ausência dos melhoramentos do art. 32, §1º, do CTN, afastando, contudo, a pretensão quanto ao exercício de 2012, em virtude da existência de coisa julgada proveniente de anulatória citada na impugnação às fls. 100. Ante a sucumbência recíproca, o exequente foi condenado ao pagamento de custas e despesas processuais na monta de 80%, além de

honorários advocatícios arbitrados em 10% “sobre o valor cuja execução se entendeu incabível nestes embargos”. Por sua vez, o executado foi condenado ao pagamento de honorários fixados em 10% do valor do débito relativo ao exercício de 2012, além de 20% de custas e despesas processuais.

Inconformada, a Municipalidade apelou às fls. 214/226, requerendo a reforma da sentença. Sustenta que o fato de a loteadora do terreno não ter realizado os melhoramentos indicados no art. 32, §1º, do CTN não impede a cobrança do IPTU, incidindo ao caso o §2º do mesmo dispositivo. Alegou que a sentença está em dissonância com a decisão do C. STJ, notadamente quanto à Súmula nº 626.

Recurso tempestivo e isento de preparo, com contrarrazões às fls. 259/265, alegando, preliminarmente, ofensa ao princípio da dialeticidade recursal e inovação recursal. No mérito, o apelado aduziu que o ônus da urbanização da área recai, no caso concreto, sobre o Município, não sendo justa a imputação da responsabilidade pela ausência dos melhoramentos aos loteadores.

Este é, em síntese, o relatório.

VOTO

O recurso comporta provimento.

Inicialmente, afasta-se a alegação de violação ao princípio da dialeticidade recursal, deduzida em sede de contrarrazões, pois, apesar de eventuais falhas apontadas pelo apelado, tal fato não implicou na falta de regularidade formal, porquanto, em suas razões

recursais, a Municipalidade impugna satisfatoriamente a sentença que acolheu parcialmente os embargos à execução.

Tampouco há falar em inovação recursal, preliminar genericamente suscitada em sede de contrarrazões (fls. 261), vez que, contrariamente ao alegado pelo executado, pelo que consta dos autos (fls. 103) o Município já havia, sim, tratado da responsabilidade dos loteadores durante a fase de conhecimento. Não bastasse, dos autos se nota que a controvérsia quanto à responsabilidade pelos melhoramentos foi satisfatoriamente enfrentada pela sentença recorrida (v.g., fls. 189).

Insurge-se a Municipalidade apelante contra a sentença que afastou a cobrança de IPTU dos exercícios de 2013 a 2015, incidente sobre o lote 02 da quadra 33 do Residencial Auferville V, cadastro municipal nº 313979000.

Sem embargo aos fundamentos da sentença, verifica-se que o imóvel tributado se localiza dentro de um loteamento urbano denominado “Residencial Auferville V”, aprovado pelo Município e integrado ao perímetro urbano, nos termos da Lei Municipal nº 7.032/1998, de sorte que o imóvel deve ser considerado urbano, sujeitando-se à incidência do IPTU.

Não se pode olvidar que, mesmo não existindo no local os melhoramentos urbanos exigidos pelo § 1º do art. 32 do CTN, o § 2º deste mesmo artigo permite que norma municipal considere 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 § 1º.

Diante disso, se em uma interpretação estreita do § 1º do art. 32 do CTN, a área não possuir os melhoramentos necessários à incidência do IPTU, afastando, em razão disso, a tributação municipal, o § 2º possibilita o lançamento do tributo se a área for considerada urbana pelo Município, ainda que se trate de área urbanizável ou de expansão urbana desprovida dos melhoramentos indicados no referido dispositivo legal.

A matéria já foi enfrentada por esta C. 15ª Câmara:

“DIREITO TRIBUTÁRIO. **APELAÇÃO. IMPOSTO TERRITORIAL. RECURSO PROVIDO.** I. Caso em Exame 1. **Trata-se de embargos à execução fiscal opostos contra o Município de São José do Rio Preto**, questionando a cobrança de ITU do exercício de 2016 sobre imóvel situado no **loteamento denominado "Residencial Auferville V"**. 2. A sentença julgou parcialmente procedentes os embargos para decretar a nulidade do lançamento por ausência de melhoramentos e pela isenção prevista em lei municipal. II. Questão em Discussão 3. A questão debatida nos autos consiste em determinar se a cobrança de IPTU é válida, mesmo sem os melhoramentos previstos no § 1º do art. 32 do CTN, e se a isenção prevista na LC nº 492/2015 é aplicável ao exercício de 2016. III. Razões de Decidir 4. O imóvel está inserido em loteamento aprovado, área integrada ao perímetro urbano, **permitindo a cobrança de IPTU mesmo sem melhoramentos**, conforme § 2º do art. 32 do CTN e **Súmula 626 do STJ**. (...)”

(TJSP; Apelação Cível 1027750-46.2021.8.26.0576;

Relator (a): **Eutálio Porto**; Órgão Julgador: **15ª Câmara de Direito Público**; Foro de São José do Rio Preto - Setor das Execuções Fiscais; Data do Julgamento: 13/03/2025; Data de Registro: **13/03/2025**, g.n.).

Ademais, também neste sentido já decidiu o C. STJ em caso análogo, envolvendo o Loteamento Auferville situado no município de São José do Rio Preto, conforme ementa abaixo transcrita:

“TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. LOTEAMENTO APROVADO. ÁREA URBANIZÁVEL OU DE EXPANSÃO URBANA. LEI MUNICIPAL. AUSÊNCIA DOS MELHORAMENTOS MÍNIMOS, INDICADOS NO ART. 32, § 1º, DO CTN. DESNECESSIDADE. PRECEDENTES DO STJ. SÚMULA 626/STJ. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

(...)

II. Trata-se, na origem, de Embargos à Execução Fiscal, opostos pela ora recorrida, pretendendo o reconhecimento da ilegalidade da cobrança de IPTU de 2007 a 2010, relativo a imóvel localizado em loteamento aprovado pelo órgão competente e incluído no perímetro urbano pela Lei municipal 7.032/98, ao fundamento único de que não observados os melhoramentos mínimos exigidos pelo art. 32, § 1º, do Código Tributário Nacional, para a incidência do tributo. A sentença julgou improcedentes os Embargos à Execução, ao fundamento de que, "uma vez fixado que o imóvel encontra-se em espaço urbano, não se destinando à

exploração da atividade rural, será devido o IPTU, ainda que ausentes os melhoramentos mínimos indicados no art 32, §1º, do CTN (...) Isso porque aprovado o loteamento pela Administração Pública Municipal e efetuado o seu registro, a partir do 1º dia do exercício seguinte, quando ocorre o respectivo fato gerador, passa a incidir o IPTU, (...) **os imóveis pertencentes a AUFER foram incluídos no perímetro urbano pela Lei Municipal nº 7.032/98, tornando-se então área urbanizável**". Interposta a Apelação, pelo contribuinte, foi ela provida, para julgar procedente os Embargos à Execução, registrando o aresto recorrido que, tratando-se de imóveis objeto de loteamento aprovado, inseridos no perímetro urbano do Município pela Lei municipal 7.032/98, "há necessidade de ao menos dois dos melhoramentos previstos no art. 32 do CTN para que seja válida a exigência de IPTU", aplicando ao caso o art. 32, § 1º, do CTN.

III. **Na forma da jurisprudência desta Corte, "a existência de previsão em lei municipal de que a área é urbanizável ou de expansão urbana, nos termos do § 2º do art. 32 do CTN, afasta, para fins de incidência do IPTU, a exigência dos melhoramentos elencados no § 1º do mesmo dispositivo legal**. Precedentes: (...)

IV. De fato, "tendo em vista a possibilidade de a lei municipal definir como urbana toda e qualquer área beneficiada por pelo menos dois dos melhoramentos listados nos incisos do § 1º, a exegese segundo a qual esses requisitos seriam também necessários para as áreas indicadas no § 2º tornaria dispensável a norma aí

inserta. A interpretação que melhor atende ao sentido da norma, portanto, é a que considera passíveis de classificação como urbanos - e, por conseguinte, de incidência do IPTU - os imóveis (a) que contem com pelo menos dois dos melhoramentos listados no § 1º ou (b) que sejam 'urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio', ainda que não dotados dos referidos melhoramentos" (STJ, REsp 613.102/DF, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, DJ de 10/10/2005).

V. Tal entendimento jurisprudencial restou consolidado, no âmbito da Primeira Seção deste STJ, por meio da edição da **Súmula 626/STJ**, no sentido de que "**a incidência do IPTU sobre imóvel situado em área considerada pela lei local como urbanizável ou de expansão urbana não está condicionada à existência dos melhoramentos elencados no art. 32, § 1º, do CTN**".

VI. Recurso Especial conhecido e provido, para restabelecer a sentença.

(REsp nº 1.903.076/SP, Relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 23/2/2021, DJe de 2/3/2021) (g.n.).

No mais, em relação à isenção prevista na Lei Municipal nº 492/2015, observa-se que esta não possui o condão de desconstituir débitos de IPTU relativos a exercícios anteriores à sua vigência (2012 a 2015, na espécie).

Nesse sentido, a legislação tributária que trata da concessão de isenção deve ser interpretada de forma restritiva e, assim, por não possuir efeito retroativo, não pode alcançar os exercícios compreendidos entre os anos de 2012 e 2015, cujos fatos geradores ocorreram anteriormente à entrada em vigor da referida norma.

Em outros termos, a Lei Municipal nº 492/2015 estabelece a isenção, que configura modalidade de exclusão do crédito tributário, aos contribuintes dos loteamentos Aufer III, IV e V em razão da ausência de melhoramentos básicos. Contudo, tal previsão não pode retroagir, sendo aplicável apenas a exercícios futuros, haja vista a interpretação restritiva que rege a matéria e a inexistência de previsão expressa, pelo legislador municipal, quanto à retroatividade do benefício.

A este respeito, confira-se a jurisprudência deste E. Tribunal:

"APELAÇÃO Embargos à execução fiscal IPTU Loteamento Lei municipal que integrou o imóvel tributado à zona urbana do Município Desnecessidade da existência de pelo menos dois melhoramentos urbanos previstos no art. 32, § 1º, do CTN Aplicabilidade do § 2º EDIÇÃO SUPERVENIENTE DE LEI MUNICIPAL QUE CONCEDE ISENÇÃO AO IMÓVEL IMPOSSIBILIDADE DE SE CONFERIR EFEITOS RETROATIVOS À LEI RECURSO DESPROVIDO." (TJSP; Apelação Cível 1052793-24.2017.8.26.0576; Relator: HENRIQUE HARRIS JÚNIOR; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de São José do Rio Preto - 1ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 24/06/2022;

Data de Registro: 24/06/2022, g.n.);

"Apelação cível. Embargos à execução fiscal. IPTU dos exercícios de 2007 a 2010. A embargante sustenta que sobre o imóvel descrito nos autos cabe apenas a incidência fiscal do imposto territorial rural (ITR). A sentença julgou os embargos improcedentes e deve ser mantida. Ausência de comprovação da destinação rural da propriedade imobiliária atrelada à exação infirmada. **O bem situa-se em área de expansão urbana** e está inserido em loteamento residencial aprovado pela Municipalidade que integrou a área em questão ao perímetro urbano de São José do Rio Preto. Pedidos subsidiários. **Isenção fiscal com base na Lei Complementar Municipal 492/2015. Descabimento, eis que a referida norma somente entrou em vigor em 1º de janeiro de 2016, ou seja, após a materialização dos fatos geradores exequendos (exercícios de 2007 a 2010). Excesso de penhora. Não configuração, pois a garantia de dívida de IPTU é propter rem, na qual, em regra, o próprio imóvel gerador da dívida é dado como garantia desta. Inegável, por conseguinte, a validade da cobrança objurgada. Precedentes desta 18ª Câmara de Direito Público.** Nega-se provimento ao apelo fazendário, nos termos do acórdão." (TJSP; Apelação Cível 1014132-05.2019.8.26.0576; Relatora: BEATRIZ BRAGA; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de São José do Rio Preto - 1ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 07/06/2022; Data de Registro:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

07/06/2022, g.n.).

Face ao exposto, dá-se provimento ao recurso para julgar improcedentes os embargos, afastando-se a sucumbência imposta ao Município e invertendo os ônus sucumbenciais em desfavor do executado.

EUTÁLIO PORTO
Relator
(assinado digitalmente)