



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000337505

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1002865-16.2023.8.26.0408, da Comarca de Ourinhos, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICÍPIO DE OURINHOS, é apelado FERNANDO NICOLAU PURCHIO.

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 aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente) E WALTER BARONE.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

OCTAVIO MACHADO DE BARROS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto 35.814.

Apelação nº 1002865-16.2023.8.26.0408.

Apelante: Prefeitura Municipal de Ourinhos.

Apelado: Fernando Nicolau Purchio

APELAÇÃO E REEXAME NECESSÁRIO – Mandado de Segurança – Progressividade extrafiscal – Lotes não edificadas em loteamento fechado – Função social da propriedade desatendida – Infraestrutura fornecida pelo loteador que constitui apenas requisito mínimo para aprovação do empreendimento – Inexistência de previsão legal de exclusão da progressividade para imóveis em loteamentos fechados. Recursos providos.

Apelação e reexame necessário interpostos contra sentença que concedeu a segurança para declarar a ilegalidade da incidência de alíquotas progressivas e determinar a aplicação da alíquota mínima de 2% prevista no Código Tributário Municipal, reconhecendo o direito do impetrante à restituição de valores pagos a maior, observado o prazo prescricional. Inconformada, a apelante alega, preliminarmente, a inadequação da via mandamental em razão da falta de documentos comprobatórios da propriedade dos imóveis, o que coloca em dúvida sua legitimidade processual e da necessidade de produção de provas sobre a existência de melhoramentos ou serviços públicos para efeito de exigência do IPTU, bem como sobre a existência de gramas e muretas nos lotes, aduzindo, ainda, o descabimento da restituição de valores na via mandamental. No mérito, sustenta que a mera existência do loteamento não configura o cumprimento da função social de cada lote individualmente e que a progressividade tem como objetivo coibir a

especulação imobiliária. Além disso, argumenta que a desoneração pleiteada pelo impetrante não encontra respaldo legal independentemente de os terrenos estarem em um loteamento fechado. Recurso recebido em seus regulares efeitos e processado com resposta.

Relatado.

Os recursos comportam acolhimento.

Trata-se de Mandado de Segurança impetrado por *Fernando Nicolau Purchio* contra ato da *Gerente de Lançamento Imobiliário do Município de Ourinhos*, objetivando o reconhecimento da ilegalidade das alíquotas progressivas dos IPTUs que recaem sobre seus imóveis cadastrados sob os números 4-16-12-04-0001-0582-000, 4-16-12-04-0001-0686-000, 4-16-12-04-0001-0662-000, 4-16-14-02-0001-0611-000 e 4-18-11-01-0001-0908-000, localizados no loteamento fechado *Parque Trianon*. Sustenta o impetrante que embora os lotes estejam situados em loteamento fechado cuja infraestrutura foi construída e é mantida com recursos privados, vem sofrendo a incidência de alíquota progressiva de IPTU de 4% sobre o valor venal dos imóveis. Argumenta que tal cobrança é indevida, pois o próprio loteamento fechado já cumpriria a função social da propriedade, não havendo melhoramentos ou serviços públicos prestados pelo município que justifiquem a aplicação da alíquota progressiva, já que toda a infraestrutura e manutenção são custeadas pelos próprios moradores através da associação. Aduz que o Decreto municipal nº 7213/2019 acrescentou o §4º ao artigo 41 do Decreto nº 6.955/2018, dispondo que na ausência de muros e muretas, será permitida a substituição dessas benfeitorias pelo plantio de grama em toda a área do

terreno. A sentença concedeu a segurança, declarando ilegal a cobrança de alíquota progressiva e determinando a aplicação da alíquota mínima de 2% prevista no Código Tributário.

Quanto à preliminar de inadequação da via eleita, os documentos demonstram a legitimidade processual do impetrante, uma vez que existe prévio requerimento administrativo junto à Gerência de Lançamento Imobiliário da Prefeitura de Ourinhos, em relação aos imóveis cujos cadastros municipais estão elencados na petição inicial, conforme demonstrado às fls. 31/51.

No mérito, a questão central reside em verificar se é legítima a aplicação de alíquotas progressivas de IPTU sobre lotes não edificadas situados em loteamento fechado.

Com efeito, em caso de descumprimento da função social da propriedade, o artigo 182, § 4º, da Constituição Federal e os artigos 5º e 7º, do "Estatuto da Cidade" (Lei nº 10.257/01), autorizam a incidência de imposto progressivo sobre a propriedade predial e territorial urbana, mediante prévio parcelamento ou edificação, cuja exigibilidade está condicionada à edição de lei específica que indique a área incluída no "Plano Diretor do Município".

Assim, em 21/12/2022 foi promulgada a Lei nº 1.142/2022, que instituiu o atual "Plano Diretor do Município de Ourinhos", cujos artigos 142 e 143 definem imóvel como "não utilizado" e estabelecem procedimento para a notificação do proprietário com vistas à sua adequação:

Art. 142. São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos arts. 5º, 6º e 42, da Lei Federal nº

10.257 - Estatuto da Cidade, os imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados, localizados na Macrozona Urbana, a saber:

I - glebas não parceladas delimitadas no Mapa de Instrumentos de Política Urbana - Anexo 3;

II - lotes ou conjunto de lotes não edificadas, exceto os casos de baixo aproveitamento e ocupação, tais como:

a) instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercerem suas finalidades;

b) postos de abastecimento de veículos;

c) estacionamento de veículos.

(...)

Art. 143. Os proprietários serão notificados para:

I - apresentar projeto de parcelamento, construção, reforma ou ampliação no prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar da data de recebimento ou ciência da notificação;

II - iniciar as obras do empreendimento, no prazo máximo de 01 (um) ano, a contar da data da aprovação do projeto;

III - concluir as obras do empreendimento, no prazo máximo de 4 (quatro) anos, a contar da data de aprovação do projeto.

O Anexo III do Plano Diretor estabelece a obrigatoriedade de edificação das propriedades ali situadas para garantir a função social da propriedade urbana, a qual não pode ser ignorada apenas porque os terrenos estão em um loteamento fechado.

A progressividade do IPTU visa estimular o uso adequado do solo urbano e combater a especulação imobiliária, não sendo possível presumir que todos os lotes de um loteamento fechado cumpram sua função social; cada imóvel deve ser avaliado individualmente.

A infraestrutura fornecida pelo loteador é um requisito mínimo para a aprovação do empreendimento, e os

proprietários devem destinar adequadamente seus lotes. Além disso, a alegação de que não há serviços públicos no interior do loteamento não se sustenta, pois o fechamento é uma escolha dos proprietários e não isenta a aplicação das normas urbanísticas da cidade. Importante ressaltar que não existe na legislação tributária do município de Ourinhos a exclusão da progressividade para imóveis localizados em loteamentos fechados.

Ademais, no que diz respeito à suposta existência de gramas não há qualquer prova pré-constituída nos autos, sendo, portanto, inadmissível a dilação probatória na presente via.

Assim, não há qualquer ilegalidade na adoção progressiva das alíquotas para os imóveis cuja função social não esteja sendo observada, ainda que situados em loteamento fechado.

Neste sentido já decidiu este Tribunal de Justiça:

Apelação e reexame necessário. Mandado de Segurança. IPTU. Progressividade extrafiscal. Sentença que concedeu a segurança para declarar a ilegalidade dos lançamentos de IPTU mediante a adoção de alíquotas progressivas e reconhecer o direito da impetrante à restituição dos valores pagos a maior. Pretensão à reforma. Acolhimento. Imóveis que, mesmo estando inseridos em loteamento fechado devidamente aprovado pelo Poder Público, devem cumprir a sua função social, tal como definido no Plano Diretor do Município e Estatuto da Cidade. Exigência de edificação de propriedades situadas em determinadas áreas que se justifica ante a necessidade de combate à retenção especulativa de imóveis urbanos, que constitui uma das diretrizes gerais da política de desenvolvimento urbano. Inteligência dos artigos 30, 182 e 183 da CF/88 e do art. 2º, VI, "e" da Lei Federal n. 10.257/01. Impetrante que não comprovou o atendimento à função social da propriedade, tampouco que eventual ausência de edificação decorreu exclusivamente das

restrições impostas pela medida cautelar concedida nos autos n. 1001468-24.2020.8.26.0408, especialmente se considerarmos que a indisponibilidade recaiu sobre apenas 60% dos lotes. Ausência de provas pré-constituídas aptas a demonstrar o alegado direito líquido e certo. Impetrante que, ademais, mesmo intimada em duas oportunidades por este relator, deixou de apresentar as notificações de todos os lançamentos impugnados. Pedido subsidiário que, igualmente, demandaria dilação probatória para seu deslinde. Existência de gramas e muretas não comprovada de plano nos autos. Inadmissibilidade de dilação probatória em mandado de segurança. Inadequação da via eleita. Precedente. Sentença reformada. Denegação da segurança que se impõe. Recursos voluntário e oficial provido

(Apelação / Remessa Necessária
1002864-31.2023.8.26.0408; Relator: Ricardo Chimenti;
Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de
Ourinhos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/02/2025;
Data de Registro: 11/02/2025)

Daí por que, dá-se provimento aos recursos.

OCTAVIO MACHADO DE BARROS

Relator