



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000350477

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0044917-30.2012.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante FFE CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., é apelado MUNICÍPIO DE SOROCABA.

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 sem voto), BEATRIZ BRAGA E HENRIQUE HARRIS JÚNIOR.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

BOTTO MUSCARI
Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível:0044917-30.2012.8.26.0602

Apelante:FFE Construções, Incorporações e Participações Ltda.

Apelado:Município de Sorocaba

Comarca:Sorocaba

Voto nº 12.950

TRIBUTÁRIO. IPTU. SENTENÇA QUE JULGOU IMPROCEDENTES EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL. EXISTÊNCIA DE AGRAVO RETIDO INTERPOSTO AO TEMPO DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 1973. IMPROVIMENTO. EXPLORAÇÃO AGROPASTORIL NO EXERCÍCIO 2006 NÃO DEMONSTRADA. INCIDÊNCIA DO IMPOSTO MUNICIPAL. PRECEDENTES. APELO DA EMBARGANTE IMPROVIDO, COM MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS.

Trata-se de apelação interposta por FFE CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA. contra a r. sentença de fls. 285/290, que julgou improcedentes embargos à execução fiscal.

Sustenta a recorrente que: a) interpôs agravo retido; b) suas alegações podem ser provadas mediante oitiva de testemunhas; c) amargou cerceamento de defesa; d) impugnou o laudo pericial; e) o imóvel gerador de IPTU estava cadastrado no INCRA e havia atividade agropastoril em 2006; f) o terreno estava arrendado a um produtor rural; g) o Município reconheceu a não incidência de IPTU nos exercícios de 2004 e 2005; h) o loteamento só foi aprovado após o fato gerador (fls. 293/299).

O ente federativo contra-arrazoou da seguinte forma: a) inexistiu afronta ao princípio do contraditório; b) é dispensável prova testemunhal; c) merecem lembrança a Lei Orgânica de Sorocaba e o Código Tributário local; d) Perito concluiu que o bem de raiz não tinha destinação rural em 2006; e) inexistem documentos, datados de 2006, que amparem as alegações da embargante; f) cabe majoração dos honorários (fls. 307/314).

Neguei efeito suspensivo (fls. 362/366, item 2).

Ausente oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Cinge-se a controvérsia à legalidade/ilegalidade da cobrança de IPTU – **2006*** relacionado ao imóvel inscrito sob n. 56.33.04.4555.00.000 (fls. 3).

Indeferida a oitiva de testemunhas (fls. 201), a embargante interpôs agravo retido na vigência do *Código Buzaid* (fls. 203/205) e o processo avançou rumo à produção de prova pericial (fls. 207).

Anunciada a interposição do agravo retido em preliminar de apelação (fls. 294), cumpre apreciar primeiramente aquele recurso, *ex vi* do art. 522, § 1º, do C.P.C./1973, tal qual decidiu esta Corte poucos meses atrás (Apelação Cível n. 0517717-12.2007.8.26.0587, 14ª Câmara de Direito Público, j. 29/08/2024, rel. Desembargador WALTER BARONE).

Equivocado falar em cerceamento da atividade probatória (fls. 295), pois a solução da controvérsia reclamava perícia que foi produzida, desnecessária a oitiva de testemunhas.

Não seria com prova oral que a *FFE* infirmaria conclusões técnicas.

Avançando, não vinga o apelo.

A recorrente afirma existir exploração de atividade rural no bem de raiz (fls. 3 e 296), algo que atrairia a incidência do ITR, nos moldes do art. 15 do Decreto-lei n. 57/66. Para provar suas alegações, trouxe aos autos: **i)** instrumento de contrato de arrendamento rural datado de dezembro de **2003** (fls. 69/70; **ii)** Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, com anotação de “DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO 08/11/**2002**” (fls. 72); **iii)** declaração de ITR -- exercícios **2005** e **2006** da Fazenda Pinheiro (fls. 77/85); **iv)** “Declaração Cadastral – Produtor (DECAP)” referente aos anos de **2004** e **2005** (fls. 87/92); **v)** declaração de vacinação de gado em **2005** (fls. 94/97); **vi)** notas fiscais emitidas em **2005** (fls. 99/102); **vii)** cópia de decisão proferida no processo administrativo com autos n. 2004.006.002.2,

que cancelou “lançamento da área territorial”, para fins de cadastro individual dos lotes do “IBITI ROYAL PARK” (fls. 104); **viii**) cópia dos autos do processo administrativo n. 23.526/2005, em que **negado** o reconhecimento de não incidência de IPTU/**2006** (fls. 106/169).

Importante recordar as peremptórias conclusões do insuspeito *Expert*: **a)** “visando delinear o tipo de exploração, uso e atividades transcorridas no imóvel ao longo do ano de 2006 nos reportamos a fontes de informações diversas, encontrando nos registros históricos tomados por satélite do site 'Google Earth', que **mostra a localidade na data de 09 de abril 2005**, a evidência de que na ocasião em se obteve aquela imagem **já estavam iniciadas as obras de implantação do empreendimento 'Ibiti Royal Park'**” (fls. 242, *início*); **b)** “as condições em que se desenvolvem as obras de implantação dos equipamentos urbanísticos que converteram a área bruta em uma gleba loteada **são incompatíveis com a exploração agrícola ou pastoril**, especialmente esta última, até porque, como mostra a imagem abaixo, **o pasto que dantes ali havia fora erradicado de grande parte do terreno**” (fls. 243); **c)** “as atividades próprias da implantação de melhoramentos urbanísticos na propriedade analisada, realizadas durante o ano de 2006, **não se conciliam com a exploração pecuária racional**” (fls. 244, item 5).

Demais disso, não foram juntados cópia do cadastro de produtor rural, notas fiscais de venda de produtos/compra de insumos ou documento outro que demonstre atividade rural relevante **ao tempo do fato imponible** (exercício **2006**).

Em suma, os documentos trazidos/produzidos **não bastam** para demonstrar a **destinação do bem de raiz** no exercício **de que tratamos***.

A 18ª Câmara de Direito público já assentou (destaques meus):

“Embargos à execução fiscal. IPTU e taxa de coleta de lixo dos exercícios de 2018 a 2020. Discussão acerca da incidência do IPTU ou ITR sobre o imóvel, além da legitimidade dos índices de correção monetária e juros de mora adotados pelo Município. Sentença que julgou parcialmente procedentes os embargos, apenas para determinar a aplicação da taxa Selic para fins de cômputo dos juros de mora e correção monetária incidentes sobre a dívida. Insurgência de

ambas as partes. Pretensão à reforma. Recurso da embargante. Alegação de violação à coisa julgada. Afastamento. Decisões judiciais mencionadas pela embargante/apelante que se referem a lotes e exercícios distintos. Ausência da tríplice identidade. Observância, ainda, da Súmula 239 do STF. Questão de fundo. Imóvel localizado em loteamento denominado “Chácara Elvira”, integrado ao perímetro urbano do Município através do Decreto municipal n. 239/1976. **Verificação da incidência do IPTU ou do ITR que pressupõe interpretação conjugada dos critérios topográficos (art. 32 do CTN) e de destinação do imóvel, com prevalência deste último (art. 15 do Decreto-Lei n. 57/66). Ausência de comprovação de que o imóvel era destinado à exploração de atividades rurais à época em que ocorridos os fatos geradores dos tributos questionados. Documentos juntados aos autos que se referem a períodos anteriores e não são aptos à pretendida comprovação.** Embargante que, ademais, renunciou à produção de outras provas e, assim, não se desincumbiu do seu ônus probatório (art. 373, II do CPC). Precedentes desta Corte em casos semelhantes. Recurso não provido. Recurso do Município de Itupeva. Pleito de suspensão do feito até o julgamento do Tema 1217 pelo C. STF. Rejeição. Ausência de determinação de suspensão no âmbito do recurso paradigma (RE 1.346.152/SP). Simples reconhecimento da repercussão geral que não induz à automática suspensão dos feitos correlatos. Correção monetária pelo IGP-M e juros moratórios de 1% a.m. previstos em legislação municipal (decreto n. 1.606/2001). Regularidade até a entrada em vigor da EC 113/21. Inteligência da tese firmada no ARE 1.216.078 e nos quartos embargos de declaração no RE 870947. Necessidade, contudo, de adoção da taxa Selic para cálculo dos juros e da correção a contar da entrada em vigor da EC 113/2021. Supremo Tribunal Federal que, ao julgar a ADI 7.047/DF, cujo trânsito em julgado ocorreu em 08.02.2024, considerou que a Selic pode ser utilizada na forma como estipulada na EC n. 113/2021. Lei com efeito geral e imediato, aplicando-se, desde logo, aos processos em curso, com a ressalva de que não pode alcançar períodos anteriores, em razão do princípio da irretroatividade das leis e da segurança jurídica. Sentença parcialmente reformada, apenas para reconhecer a regularidade da incidência dos juros e da correção monetária, segundo os índices adotados pelo Município de Itupeva, até a entrada em vigor da EC 113/21. Recurso da embargante desprovido. Recurso do Município provido em parte” (Apelação Cível n. 1003040-17.2022.8.26.051, j. 05/11/2024, rel. Desembargador RICARDO CHIMENTI);

“TRIBUTÁRIO. IPTU. SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE AÇÃO ANULATÓRIA DE LANÇAMENTO. **DESTINAÇÃO RURAL DO IMÓVEL NÃO DEMONSTRADA. INCIDÊNCIA DO IMPOSTO MUNICIPAL. AUSÊNCIA DA COMUNICAÇÃO (INCRA) PREVISTA NO ART. 53 DA LEI N. 6.766/79 QUE, POR SI, NÃO AFASTA A COBRANÇA DE IPTU. EVENTUAL BITRIBUTAÇÃO ATINGE O ITR. APELO DO MUNICÍPIO PROVIDO, COM INVERSÃO DA CARGA SUCUMBENCIAL**” (Apelação Cível n. 1030569-47.2022.8.26.0114, j. 27/02/2024, de minha relatoria);

“Apelação – Ação procedimento comum – IPTU do Exercício de 2020 – Sentença que julgou improcedente a ação pela ausência de comprovação da destinação rural do imóvel – Insurgência dos autores – Não cabimento – Discussão acerca da incidência de IPTU ou ITR – Imóvel pertencente à zona urbana, a permitir a incidência do tributo no exercício em discussão com fundamento do artigo 32, § 1º, do CTN – Prova pericial comprovando a existência de pelo menos 02 (dois) melhoramentos – **Ausência de demonstração cabal de que o imóvel é**

destinado economicamente à atividade rural – Incidência do IPTU ou do ITR que depende da interpretação conjunta dos critérios topográfico e de destinação do imóvel – Art. 15 do DL nº57/66 – Precedentes destas C. Câmaras especializadas em casos análogos – Restrição imposta pela existência de APP e vegetação nativa que não impedem o exercício dos direitos inerentes à propriedade – Ausência de legislação municipal para concessão do benefício fiscal pretendido – Precedentes jurisprudências – Sentença mantida – Honorários majorados Recurso não provido” (Apelação Cível n. 1005615-72.2020.8.26.0609, j. 29/02/2024, rel. Desembargador FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI).

Ausente prova de que se desenvolvia atividade rural no imóvel **em 2006**, é mesmo cabível a cobrança do imposto **municipal**.

Por todo o exposto, meu voto **nega provimento** ao apelo e **majora** para 11% (1ª faixa; inciso I do art. 85, § 3º, do CPC) e 8,5% (2ª faixa; inciso II do art. 85, § 3º, do CPC) os honorários advocatícios arbitrados a fls. 290.

BOTTO MUSCARI
Relator