



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000358073

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2053336-11.2025.8.26.0000, da Comarca de Mirassol, em que é agravante JARDIM DA MOREIRA MIRASSOL PARTICIPAÇÕES LTDA, é agravado DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS E FISCALIZAÇÃO.

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. 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, 10 de abril de 2025.

SILVA RUSSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 41947

Agravo de Instrumento nº 2053336-11.2025.8.26.0000

Comarca de Mirassol

Agravante: Jardim da Moreira Mirassol Participações Ltda

Agravado: Diretor do Departamento de Tributos e Fiscalização

Interessado: Município de Mirassol

AGRAVO DE INSTRUMENTO – MANDADO DE SEGURANÇA – IPTU – Exercício de 2024 – Município de Mirassol – Alegação de impossibilidade de cobrança do IPTU sobre os lotes individualizados – Indeferimento da liminar – Não cabimento - Probabilidade do direito alegado, em sede de análise perfunctória, que se encontra em consonância com o § 3º do artigo 22 da Lei nº 6.766/79, com redação dada pela Lei nº 14.620/23 – Loteamento ainda não findo e sem a emissão do TVEO (Termo de Verificação de Obras) - Risco de dano caracterizado na cobrança de imposto, em tese, indevido - Preenchimento dos requisitos legais para a concessão do pedido liminar - Precedente desta C. Corte - Decisão reformada - Agravo provido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fl. 32 - proferida nos autos do Mandado de Segurança de origem sob o nº 1005766-73.2024.8.26.0358 -, a qual indeferiu o pedido liminar, buscando a agravante, neste ensejo, a reforma do r. decisório, em suma, alegando o preenchimento dos requisitos legais autorizadores da concessão da medida liminar, alegando que os lotes objetos de tributação ainda não possuem a certificação do TVEO – Termo de Verificação de Obras, o que impossibilita a cobrança do IPTU de maneira individualizada, nos termos do artigo 22, § 3º, da Lei nº

6.766/79, com redação dada pela Lei nº 14.620/23, mencionando jurisprudência sobre o tema (fls. 01/09).

Recurso tempestivo, preparado (fls. 209/210), processado com a antecipação dos efeitos da tutela recursal (fls. 212/213) e respondido (fls. 217/220).

É o relatório.

Trata-se de Mandado de Segurança com pedido de Medida Liminar impetrado pela ora agravante contra a entidade tributante, com o escopo de ver reconhecido o seu direito líquido e certo quanto à revisão do lançamento em relação ao IPTU do Loteamento Jardim da Moreira, registrado junto ao CRI em 06/02/2023, alegando a impetrante/autora, em síntese, que não há qualquer melhoria implantada na gleba, que possui como prazo de construção das obras de infraestrutura a data fim de 06/02/2027, destacando que o IPTU deve ser lançado em relação à gleba considerada como um todo tendo em vista a ausência de efetiva entrega das obras e que o imóvel se encontra desprovido de unidades autônomas até o presente momento, alegando o preenchimento dos requisitos legais para a concessão da medida liminar, pugnou pela suspensão da exigibilidade do IPTU, exercício de 2024 (fls. 01/13 dos autos de origem).

O d. Juízo *a quo*, entendendo ausente o preenchimento dos requisitos legais autorizadores da concessão da tutela almejada, indeferiu o requisitado, nos termos da r. decisão de fl. 32 (*idem*), da qual ora se agrava.

A r. decisão combatida deve ser reformada.

Conforme se depreende dos autos, ao menos

em sede de cognição não exauriente, tem-se pela presença dos requisitos legais autorizadores da concessão da medida liminar, consistente na suspensão da exigibilidade do IPTU, exercício de 2024.

Isto porque, conforme a documentação coligida pela agravante/impetrante na origem, tem-se que as obras do loteamento Jardim da Moreira não foram, até o presente momento, concluídas (fls. 73/76 dos autos de origem) e, conseqüentemente, não houve a emissão do competente Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO).

Nesse sentido, nos termos do artigo 22, § 3º, da Lei nº 6.766/79, com redação dada pela Lei nº 14.620/2023:

Art. 22. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

§ 3º Somente a partir da emissão do Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO), o Município promoverá a individualização dos lotes no cadastro imobiliário municipal em nome do adquirente ou compromissário comprador no caso dos lotes comercializados e, em nome do proprietário da gleba, no caso dos lotes não comercializados.

Nesta senda, repita-se, ao menos nesta fase em que se encontra o processo, tem-se pela impossibilidade, nos termos do § 3º do artigo 22 da Lei nº 6.766/79, de manutenção do lançamento do IPTU incidente sobre as unidades de maneira individualizada, pois não houve, ao menos em sede de análise perfuntória, a conclusão das obras e a competente emissão do TVEO.

Nesse mesmo diapasão, cumpre destacar o entendimento desta C. Corte:

AÇÃO ANULATÓRIA. Município de Presidente Prudente. IPTU. Loteamento. Sentença de improcedência. Irresignação da parte autora. Cabimento. Lançamento de IPTU do exercício de 2024 para cada lote individualmente. Aplicação do art. 22 da Lei nº 6.766/79, com nova redação dada pela Lei nº 14.620/23, o qual estabelece que a individualização dos lotes só se dá após a emissão do Termo de Verificação e Execução de Obras. Registro do loteamento datado de 08 de agosto de 2023, posterior, portanto, à modificação introduzida pela mencionada Lei nº 14.620/2023, de 13 de julho de 2023, sendo, ademais, inconteste a inexistência do TVEO e do acesso dos adquirentes ao exercício pleno da propriedade da unidade adquirida, o que torna inviável a cobrança do IPTU sobre os lotes. Ação julgada procedente para determinar a anulação dos lançamentos de IPTU, do exercício de 2024, incidentes sobre os lotes dos empreendimentos 'Garden Ipê Residence' e 'Garden Manacá Residence'. Inversão do ônus de sucumbência. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1013649-87.2024.8.26.0482; Relator (a): Walter Barone; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Presidente Prudente - Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 31/01/2025; Data de Registro: 31/01/2025)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – MANDADO DE SEGURANÇA COM PEDIDO LIMINAR – IPTU -Exercício de 2024 – Insurgência em face de decisão que deferiu a liminar para suspender a exigibilidade do IPTU - Inexigibilidade do IPTU por ausência de lote individualizado fisicamente, uma vez que as obras de infraestrutura ainda estão sendo executadas – Legislação prevê a cobrança d IPTU dos lotes individualizados após a emissão do TVEO – Inteligência do art. 22, § 3º da Lei nº 6.766/79 – Decisão mantida – Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2145971-45.2024.8.26.0000; Relator (a): Rezende Silveira; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Americana - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/09/2024; Data de Registro: 12/09/2024)

E o risco de dano grave ou de difícil reparação à agravante também restou devidamente demonstrado,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ante a possibilidade da perpetuação de cobrança de imposto em descompasso com a legislação de regência e com a situação fática do bem imóvel gerador dos débitos tributários impugnados.

Conclui-se, portanto, repita-se, ao menos nessa fase em que se encontra o processo, a configuração dos requisitos legais para a antecipação dos efeitos da tutela recursal para suspender a exigibilidade do crédito tributário, eis que há elementos que evidenciam a probabilidade do direito alegado, bem como o risco de dano grave ou de difícil reparação à agravante.

Ante o exposto, dá-se provimento ao presente recurso de agravo de agravo de instrumento.

SILVA RUSSO
RELATOR