



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Apelação Cível nº 1027436-82.2022.8.26.0506

Registro: 2025.0000358331

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1027436-82.2022.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante FMGB ADMINISTRACAO DE BENS PROPRIOS LTDA, é apelado MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO.

ACORDAM, em 18ª 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 Exmos. Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente sem voto), HENRIQUE HARRIS JÚNIOR E RICARDO CHIMENTI.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

BEATRIZ BRAGA
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Apelação Cível nº 1027436-82.2022.8.26.0506

Voto nº 46420

Comarca: Ribeirão Preto

Apelante: FMGB Administração de Bens Próprios Ltda.
(exequente)

Apelado: Município de Ribeirão Preto **(executado)**

Juíza sentenciante: Lucilene Aparecida Canella de Melo

Ementa: Apelação cível. Ação declaratória com pedido de anulação de débito fiscal. IPTU. Classificação do imóvel em predial urbano ou territorial urbano. Laudo pericial. Utilização do terreno como estacionamento público. Função social da propriedade. Aplicação da alíquota de 0,6%, nos termos do artigo 168, § 3º da Lei Municipal nº 2.415/70. Necessidade de reforma da sentença. Com efeito, o imóvel objeto da lide, embora possua pequena edificação inacabada, é utilizado integralmente como estacionamento público, com início da atividade em 2022. A prova pericial confirmou que o terreno cumpre função social e destinação econômica relevante. Dessarte, a afetação econômica e social do bem afasta a classificação como terreno nu, fato que autoriza o lançamento tributário sob a alíquota de 0,6%, própria dos imóveis prediais urbanos. De rigor, por conseguinte, o reconhecimento do direito do contribuinte ao recolhimento do tributo com base na alíquota reduzida, relativamente aos exercícios de 2022 a 2024. Dá-se provimento ao recurso.

Trata-se de apelação interposta por FMGB Administração de Bens Próprios Ltda. contra a sentença de fls. 192/198, proferida nos autos da ação declaratória com pedido de anulação de débito fiscal, ajuizada em face do Município de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Apelação Cível nº 1027436-82.2022.8.26.0506

Ribeirão Preto.

Referida sentença julgou improcedentes os pedidos formulados pela autora e extinguiu o feito com resolução de mérito com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

A decisão manteve a classificação do imóvel objeto dos autos como territorial urbano, aplicando a alíquota de 2,2% para fins de cálculo do IPTU dos exercícios de 2022 a 2024, sob o fundamento de que até agosto de 2022 não havia edificações no imóvel e, posteriormente, constatou-se apenas a existência de uma pequena construção inacabada, sem condições de habitabilidade ou ligação de serviços essenciais.

Em razão da sucumbência, a autora foi condenada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor atualizado da causa, com fundamento no art. 85, § 2º do CPC.

Em suas razões recursais acostadas a fls. 204/213, sustenta que o imóvel possui destinação comercial (estacionamento público) e que, mesmo considerando a área



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Apelação Cível nº 1027436-82.2022.8.26.0506

excedente ao volume construído, esta atende à função social da propriedade, conforme previsto no artigo 168, § 3º, da Lei Municipal nº 2.415/70.

Dessarte, requer o reconhecimento do direito de recolher o IPTU com base na alíquota de 0,6%, aplicável aos imóveis prediais.

Sem contrarrazões.

É o relatório.

Preenchidos os pressupostos legais de admissibilidade, o recurso deve ser conhecido e, no mérito, parcialmente provido, nos termos que serão a seguir delineados.

O cerne da controvérsia diz respeito à caracterização do imóvel objeto da lide como territorial urbano ou predial urbano, para fins de aplicação das respectivas alíquotas do IPTU: 2,2% ou 0,6%.

Nos termos do artigo 168 da Lei Municipal nº



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Apelação Cível nº 1027436-82.2022.8.26.0506

2.415/70, será lançado o imposto predial urbano quando o imóvel for constituído do solo com benfeitorias permanentemente incorporadas, servindo para habitação ou para o exercício de quaisquer atividades.

Por outro lado, será lançado o imposto territorial quando o imóvel for constituído unicamente do solo, excluindo-se quaisquer benfeitorias ou acessões.

No caso, o laudo pericial, produzido sob o crivo do contraditório, confirmou que o imóvel possui uma pequena construção de 31,67 m², iniciada em 2022, simples e inacabada, sem condições de habitabilidade nem ligação de energia e água e que a maior parte do terreno é utilizada como estacionamento público, com pavimentação de brita e terra batida, desde pelo menos maio de 2022. Além disso, assentou que o bem passou a ser utilizado como estacionamento público a partir de 2022.

Com base nesses elementos, verifica-se que a propriedade possui e possuía natureza predial urbana (no tocante aos exercícios objeto da lide), fato que enseja a aplicação da alíquota de 0,6% sobre todo a propriedade.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Apelação Cível nº 1027436-82.2022.8.26.0506

A esse propósito, conforme o § 3º do artigo 168 da Lei Municipal nº 2.415/70, a função social deve ser observada nos casos em que o imóvel, mesmo tratando-se de terreno, tenha função recreativa, residencial, produtiva, ambiental ou qualquer outra que retire a condição de imóvel de simples terreno nu.

O laudo pericial concluiu que o imóvel é destinado ao funcionamento de um estacionamento público, servindo a eventos ocorridos nas imediações. Essa destinação evidencia o cumprimento da função social da propriedade, tornando imperiosa a aplicação da alíquota de 0,6%.

No mais, quanto à área excedente ao volume construído, embora o artigo 168, inciso II, alínea "c", da Lei Municipal preveja a aplicação da alíquota de 2,2% sobre o remanescente de 5 vezes a área ocupada pelas edificações propriamente ditas, tal regra não se aplica quando a parte não edificada atender à função social da propriedade.

No caso, entretanto, a área excedente ao volume construído está sendo utilizada como estacionamento público,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Apelação Cível nº 1027436-82.2022.8.26.0506

de modo que há o atendimento da função social da propriedade.

A jurisprudência, inclusive, tem reconhecido que a destinação econômica e social do imóvel deve prevalecer sobre sua mera caracterização física.

Nesse sentido, a utilização do terreno como estacionamento público justifica a aplicação da alíquota predial de 0,6%.

Tecidas essas considerações, é imperiosa a reforma da sentença a fim de que seja reconhecido o direito da autora à aplicação da alíquota de 0,6% sobre todo o imóvel, relativamente aos exercícios de 2022 a 2024, em razão da destinação comercial do terreno (estacionamento público nos períodos em questão), bem como do cumprimento da função social da propriedade.

Com a reforma da sentença, o Município passa à condição de sucumbente, razão pela qual deverá arcar com ônus que da sucumbência decorrem, incluso o pagamento de honorários advocatícios ao patrono da autora, arbitrados em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Apelação Cível nº 1027436-82.2022.8.26.0506

15% do valor atualizado da causa.

Maiores considerações não se fazem necessárias.

E para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional discutida, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no acórdão, como de fato ocorreu, sendo desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais.

Por derradeiro, atentem-se as partes para o cabimento de embargos declaratórios nas estreitas hipóteses delineadas no artigo 1.022, sob pena de eventual aplicação das multas processuais previstas nos §§ 2º e 3º do artigo 1.026, ambos dispositivos do Código de Processo Civil. Assinale-se que esta medida está em consonância com a atual jurisprudência dos Tribunais Superiores sobre o tema.

Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Apelação Cível nº 1027436-82.2022.8.26.0506

BEATRIZ BRAGA
Desembargadora Relatora