



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000361626

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1518176-33.2022.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante MUNICÍPIO DE CAMPINAS, é apelado CONSTRUTORA SAMUEL RUBINSKY NETTO LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 EURÍPEDES FAIM (Presidente) E RAUL DE FELICE.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

EUTÁLIO PORTO
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 49854

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1518176-33.2022.8.26.0114

COMARCA: CAMPINAS

APELANTE: MUNICÍPIO DE CAMPINAS

APELADO: CONSTRUTORA SAMUEL RUBINSKY NETTO LTDA

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO FISCAL. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Execução fiscal proposta pelo Município de Campinas contra Construtora Samuel Rubinsky Netto Ltda para cobrança de IPTU dos exercícios de 2002, 2008 a 2021, no valor de R\$ 9.933,15. Executada alegou nulidade da CDA por inexistência de loteamento e individualização do lote. Sentença acolheu exceção de pré-executividade e extinguiu a execução.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a existência do imóvel sobre o qual incide a cobrança do IPTU, considerando a alegação de inexistência de loteamento e individualização dos lotes.

III. Razões de Decidir

3. A prova documental pré-constituída demonstra que o loteamento Jardim das Palmeiras nunca foi implantado, inexistindo, portanto, fato gerador do IPTU.

4. A exigência do IPTU pressupõe a existência do imóvel no plano físico e jurídico, o que não se verifica no caso em análise.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A inexistência de fato gerador do IPTU impede a cobrança do tributo. 2. A nulidade da CDA decorre da ausência de loteamento e individualização dos lotes.

Legislação Citada:

CPC, art. 924, III; LEF, art. 1º; CF/1988; CTN.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível 1517723-38.2022.8.26.0114, Rel. Marcos Soares Machado, 15ª Câmara de Direito Público, j. 17.02.2025.

TJSP, Apelação Cível 1517722-53.2022.8.26.0114, Rel. Botto Muscarí, 18ª Câmara de Direito Público, j. 17.02.2025.

RELATÓRIO

Trata-se de execução fiscal proposta em 07/12/2022, pelo MUNICÍPIO DE CAMPINAS em face de CONSTRUTORA SAMUEL RUBINSKY NETTO LTDA, objetivando a cobrança de IPTU dos exercícios de

2002, 2008 a 2021, no valor total de R\$ 9.933,15.

Citada pela via postal às fls. 15, a executada apresentou exceção de pré-executividade às fls. 19/25, alegando, em síntese, nulidade da CDA pela ausência do fato gerador, vez que o loteamento indicado no lançamento não teria sido concretizado, inexistindo na realidade.

Impugnação às fls. 114/117.

Em outubro de 2024, sobreveio a sentença de fls. 122/123, proferida pela MMª Juíza Ana Rita de Oliveira Clemente, cujo relatório se adota, que acolheu a exceção de pré-executividade e extinguiu a execução com fulcro no art. 924, III do CPC e art. 1º da LEF. Vencido, o exequente foi condenado ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o proveito econômico obtido pela executada-excepta com a extinção da execução.

Inconformada, a Municipalidade apelou às fls. 130/137, requerendo a reforma da sentença. Sustentou, em resumo, o descabimento da exceção de pré-executividade, vez que seria necessária dilação probatória, pugnando pelo não conhecimento da defesa.

Recurso tempestivo e isento de preparo, apresentadas contrarrazões às fls. 141/150.

Este é, em síntese, o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento.

De início, observa-se que a questão relativa à existência, ou não, do imóvel sobre o qual incide a cobrança do IPTU pode ser apreciada mediante exame da prova documental acostada aos autos, de modo que não subsiste a alegação do Município no sentido de que a matéria somente poderia ser discutida em sede de embargos à execução e decidida após cognição exauriente.

Sustenta a executada, em apertada síntese, que o loteamento Jardim das Palmeiras jamais chegou a ser implantado, razão pela qual não houve individualização dos terrenos em lotes, inexistindo, assim, qualquer loteamento sob os aspectos físico e jurídico.

Afirma, em outras palavras, que "o loteamento indicado no lançamento não foi concretizado, inexistindo na realidade. O que existe é uma gleba de terras, como indicado na Certidão do Oficial do Terceiro Cartório de Registro de Imóveis de Campinas" (fls. 22).

Segue narrando que, uma vez ausente o fato gerador do IPTU, a ação de execução fiscal deveria ser extinta.

Pelo que consta dos autos, a documentação apresentada pela excipiente e as próprias razões recursais do excepto levam à conclusão de que o loteamento Jardim das Palmeiras nunca foi efetivamente implantado (fls. 21, 109/111 e 136), circunstância essa, inclusive, reconhecida em sentença proferida pela 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Campinas no ano de 2012 (fls. 76/80 e 83),

decisão mantida por esta C. 15ª Câmara (fls. 86/95, votação unânime).

Com efeito, a exigência do IPTU pressupõe, como imperativo lógico decorrente da Constituição Federal e do CTN, a existência do imóvel tanto no plano físico quanto no jurídico, além da identificação de pessoa física ou jurídica que exerça o direito de propriedade, domínio útil ou posse sobre o bem, o que, no caso em análise, não se verifica.

Neste contexto, não poderia o Município de Campinas ter promovido o lançamento do referido tributo em relação a imóveis integrantes de loteamento que, malgrado tenha sido iniciado procedimento administrativo de parcelamento do solo no ano de 1951, jamais se concretizou ante o descumprimento das exigências previstas na legislação de parcelamento do solo urbano, fato incontroverso no caderno.

Consequentemente, não houve aprovação nem registro do loteamento intitulado de Jardim das Palmeiras, circunstância que impossibilitou, por sua vez, a individualização das matrículas de cada lote.

É o que já havia sido observado pelo Juízo da 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Campinas no ano de 2012 (fls. 79) em sede de anulatória de débito fiscal envolvendo as mesmas partes, *in verbis* e com nossos grifos:

“A cobrança requer imóveis regularmente estabelecidos, o que não ocorre na presente situação.

Houve, de fato, início do procedimento administrativo

de parcelamento do solo, mas isso não passou da fase inicial perante o Poder Público Municipal. As certidões apresentadas do CRI demonstram não ter havido qualquer loteamento da área. Aliás, o processo é de 1951 e não se verifica o cumprimento de nenhuma das regras devidas para o loteamento da área. A divisão é negada pela requerente e **a Prefeitura Municipal de Campinas não demonstrou haver ao menos um lote urbanizado e demarcado.** Ao contrário, a autora trouxe comprovação documental suficiente para se verificar a inexistência de tais lotes. **No caso dos autos, o pedido da autora é devido, pois a Prefeitura Municipal de Campinas cobra IPTU e taxas de lotes que não existem.**"

Destarte, os atos administrativos de cada lançamento, viciados, acarretam, na espécie, a nulidade da CDA impugnada.

A este respeito, confira-se, com nossos grifos, recentes julgados deste E. Tribunal envolvendo as mesmas partes:

"Apelação. Execução fiscal. Município de Campinas. IPTU dos exercícios de 2002, 2008 a 2016 e 2018 a 2021. Exceção de pré-executividade acolhida para reconhecer a inexistência de fato gerador do tributo e, consequentemente, extinguir a execução com base no art. 924, inc. III, do CPC. **POSSIBILIDADE DE EXAME DA QUESTÃO SUBMETIDA A JULGAMENTO, HAJA VISTA A EXISTÊNCIA DE PROVA DOCUMENTAL PRÉ-CONSTITUÍDA DEMONSTRATIVA DA SITUAÇÃO FÁTICA ALEGADA PELA**

EXECUTADA-EXECPTA.

**PROVA DOCUMENTAL INEQUÍVOCA DE QUE O IMÓVEL
OBJETO DA INCIDÊNCIA DO IPTU (LOTE Nº 005, DA
QUADRA 4803-B, DO LOTEAMENTO JARDIM DAS
PALMEIRAS) NUNCA EXISTIU.**

Inocorrência de fato gerador reconhecida. Título executivo inábil a lastrear a execução. Extinção mantida. Recurso não provido."

(TJSP; Apelação Cível 1517723-38.2022.8.26.0114;

Relator (a): Marcos Soares Machado; Órgão Julgador:

15ª Câmara de Direito Público; Foro de Campinas - SEF -

Setor de Execuções Fiscais; Data do Julgamento:

17/02/2025; Data de Registro: 26/02/2025)

"TRIBUTÁRIO. IPTU. SENTENÇA QUE ACOLHEU EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE E PÔS TERMO AO PROCESSO.

**NÃO INCIDE O IMPOSTO SOBRE IMÓVEL INTEGRANTE DE
LOTEAMENTO NÃO FOI APROVADO PELOS ÓRGÃOS**

COMPETENTES. AUSÊNCIA DE FATO JURÍGENO. IMPOSTO INDEVIDO. APELO DO MUNICÍPIO DESPROVIDO, COM MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS."

(TJSP; Apelação Cível 1517722-53.2022.8.26.0114;

Relator (a): Botto Muscari; Órgão Julgador: 18ª Câmara

de Direito Público; Foro de Campinas - SEF - Setor de

Execuções Fiscais; Data do Julgamento: 17/02/2025;

Data de Registro: **17/02/2025**).

Dessa forma, não tendo sido comprovada a ocorrência do fato gerador do IPTU, a extinção do feito pela ausência de título hábil a embasar a execução fiscal foi acertadamente determinada pelo magistrado de primeira instância.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Face ao exposto, nega-se provimento ao recurso, com a majoração dos honorários sucumbenciais (art. 85, § 11, do CPC) de 10% para 15% sobre o proveito econômico obtido pela executada-excepta (R\$ 9.933,15 em dezembro de 2022) com a extinção da execução.

EUTÁLIO PORTO
Relator
(assinado digitalmente)