



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000365500

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004000-08.2023.8.26.0394, da Comarca de Nova Odessa, em que é apelante MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA, são apelados AGNALDO CARLOS DE BARROS, ESFER ESTAMPARIA E FERRAMENTARIA LTDA, NARLOTTO EMPREENDIMENTOS LTDA., POSITIVE PARTICIPAÇÕES E EMPREEND. LTDA, TEXTIL MOLINATEX LTDA, TÊXTIL TRÊS ELLOS LTDA, TRANSAC PARTICIPAÇÕES E BENS LTDA e SUDESTE PRE FABRICADOS LTDA.

ACORDAM, em 14ª 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 Exmos. Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente sem voto), JOÃO ALBERTO PEZARINI E OCTAVIO MACHADO DE BARROS.

São Paulo, 10 de abril de 2025

GERALDO XAVIER

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação 1004000-08.2023.8.26.0394

Apelante: Município de Nova Odessa

Apelados: Sudeste Pré-Fabricados Limitada e outros

Comarca: Nova Odessa

Voto 59.003

Apelação. Ação anulatória de lançamentos fiscais. Imposto predial e territorial urbano. Exercícios de 2021 a 2023. Imóvel situado em área urbana. Alegação de nulidade dos lançamentos em razão da destinação rural do terreno. Acerto. Laudo técnico a evidenciar a atividade agrícola. Ilegitimidade da cobrança. Recurso denegado.

Cuida-se de ação anulatória de lançamentos fiscais promovida por Sudeste Pré-Fabricados Limitada, Esfer Estamparia e Ferramentaria Limitada, Narlotto Empreendimentos Limitada, Positive Participações e Empreendimentos Limitada, Têxtil Molinatex Limitada Empresa de Pequeno Porte, Têxtil Três Ellos Limitada, Transac Participações e Bens Limitada e Agnaldo Carlos de Barros em face do município de Nova Odessa¹.

Argui-se nulos os lançamentos do imposto predial e territorial urbano (IPTU) dos exercícios de 2021 a 2023 porque trata-se de imóvel rural; assevera-se exercício de atividade agrícola; pleiteia-se anulação dos lançamentos do imposto.

Julgado procedente o pedido, apela tempestivamente o município: insiste na legitimidade dos lançamentos e requer inversão do resultado do julgamento.

Recebido e processado o recurso, nas contrarrazões afiança-se correta a sentença, por cuja manutenção pugna-se.

Eis, sucinto, o relatório.

O apelo não comporta provimento.

Com efeito.

¹ Valor da causa em novembro de 2023: R\$ 940.725,99.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

O Código Tributário Nacional (Lei 5.172/66) adotou o critério da situação para delimitar os fatos geradores do IPTU e do imposto territorial rural (ITR).

O Decreto-lei 57/66, recepcionado pela Constituição de 1967 como lei complementar, versa normas gerais de Direito Tributário e abrandou o princípio da situação ao estabelecer a incidência do ITR no tocante a imóveis que ficam na zona urbana do município, quando utilizados em exploração vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial (critério da destinação).

Eis a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

“TRIBUTÁRIO. IPTU. ITR. FATO GERADOR. IMÓVEL SITUADO NA ZONA URBANA. LOCALIZAÇÃO. DESTINAÇÃO. CTN, ART. 32. DECRETO-LEI N. 57/66. VIGÊNCIA. 1. Ao ser promulgado, o Código Tributário Nacional valeu-se do critério topográfico para delimitar o fato gerador do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR): se o imóvel estivesse situado na zona urbana, incidiria o IPTU; se na zona rural, incidiria o ITR. 2. Antes mesmo da entrada em vigor do CTN, o Decreto-Lei nº 57/66 alterou esse critério, estabelecendo estarem sujeitos à incidência do ITR os imóveis situados na zona urbana quando utilizados em exploração vegetal, agrícola, pecuária ou agro-industrial. 3. A jurisprudência reconheceu validade ao DL 57/66, o qual, assim como o CTN, passou a ter o 'status' de lei complementar em face da superveniente Constituição de 1967. Assim, o critério topográfico previsto no art. 32 do CTN deve ser analisado em face do comando do art. 15 do DL 57/66, de modo que não incide o IPTU quando o imóvel situado na zona urbana receber quaisquer das destinações previstas nesse diploma legal. 4. Recurso especial provido.” (recurso especial 492.869/PR, relator Ministro Teori Albino Zavascki);

“TRIBUTÁRIO. IPTU. ITR. IMÓVEL. EXPLORAÇÃO EXTRATIVA VEGETAL. ART. 32 DO CTN, 15 DO DECRETO-LEI Nº 57/66. 1. O artigo 15 do Decreto-Lei nº 57/66 exclui da incidência do IPTU os imóveis cuja destinação seja, comprovadamente a de exploração agrícola, pecuária ou industrial, sobre os quais incide o Imposto Territorial Rural-ITR, de competência da União. 2. Tratando-se de imóvel cuja finalidade é a exploração extrativa vegetal,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

ilegítima é a cobrança, pelo Município, do IPTU, cujo fato gerador se dá em razão da localização do imóvel e não da destinação econômica. Precedente. 3. Recurso especial improvido.” (recurso especial 738.628/SP, relator Ministro Castro Meira);

“TRIBUTÁRIO. IPTU E ITR. INCIDÊNCIA. IMÓVEL URBANO. IMÓVEL RURAL. CRITÉRIOS A SEREM OBSERVADOS. LOCALIZAÇÃO E DESTINAÇÃO. DECRETO-LEI N. 57/66. VIGÊNCIA. 1. Não se conhece do recurso especial quanto a questão federal não foi prequestionada no acórdão recorrido (Súmulas n. 282 e 356/STF). 2. Ao disciplinar o fato gerador do imposto sobre a propriedade imóvel e definir competências, optou o legislador federal, num primeiro momento, pelo estabelecimento de critério topográfico, de sorte que, localizado o imóvel na área urbana do município, incidiria o IPTU, imposto de competência municipal; estando fora dela, seria o caso do ITR, de competência da União. 3. O Decreto-Lei n. 57/66, recebido pela Constituição de 1967 como lei complementar, por versar normas gerais de direito tributário, particularmente sobre o ITR, abrandou o princípio da localização do imóvel, consolidando a prevalência do critério da destinação econômica. O referido diploma legal permanece em vigor, sobretudo porque, alçado à condição de lei complementar, não poderia ser atingido pela revogação prescrita na forma do art. 12 da Lei n. 5.868/72. 4. O ITR não incide somente sobre os imóveis localizados na zona rural do município, mas também sobre aqueles que, situados na área urbana, são comprovadamente utilizados em exploração extrativa, vegetal, pecuária ou agroindustrial. 5. Recurso especial a que se nega provimento.” (recurso especial 472.628/RS, relator Ministro João Otávio de Noronha).

Na espécie o município quer cobrar IPTU sobre a propriedade de imóvel utilizado em exploração agrícola. Tal não é possível.

O laudo técnico de acompanhamento e constatação de plantio agrícola confirmou a exploração agrícola no local, ressaltando o cultivo das culturas de mandioca, nabo forrageiro, ervilhaca e crotalária (folhas 186/339). Ademais, as fotos apresentadas no laudo corroboram tal alegação.

Os autores ainda demonstraram que o imóvel está arrendado a terceiro (Claudemir José de Oliveira) e que este possui inscrição de produtor rural, conforme documentos de folhas 157/169 e 400.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Frise-se, conforme bem asseverado pelo juízo de primeiro grau:

“(…) No caso, o imóvel em questão é objeto de contrato de arrendamento para exploração da atividade agrícola para plantação, colheita e venda de milho, soja, algodão ou adubação verde (fls. 157 e seguintes), cujo contrato está em vigência até 31.12.2024 (fls. 163/169).

“Evidente, portanto, a destinação econômica do imóvel para atividade agrícola.” (folhas 645)

Em suma: inexorável arrear a cobrança do IPTU dos exercícios de 2021 a 2023.

Posto isso, nega-se provimento ao recurso. Outrossim, com arrimo no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoram-se os honorários advocatícios para 11% (onze por cento) do valor atualizado da causa, até 200 (duzentos) salários mínimos, e de 9% (nove por cento) naquilo que exceder tal limite.

Geraldo Xavier
Relator