



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000373895

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1045953-85.2023.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante MUNICIPIO DE SÃO JOSE DO RIO PRETO, é apelado EMAIS TECNOPARQUE 113 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 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 Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente), GERALDO XAVIER E JOÃO ALBERTO PEZARINI.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

REZENDE SILVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº: 1045953-85.2023.8.26.0576

APELANTE: MUNICIPIO DE SAO JOSE DO RIO PRETO

APELADO: EMAIS TECNOPARQUE 113 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

COMARCA: SAO JOSE DO RIO PRETO

VOTO Nº 36677

EMENTA
DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO.
ANULATÓRIA. Insurgência em face da
sentença que julgou procedentes os pedidos.
Descabimento. Imóvel rural situado em zona
urbana. Prevalência da atividade rural como
critério definidor do tipo de imóvel, para fins
de tributação, independentemente de sua
localização. O critério da localização não é
suficiente para a definição da incidência do
IPTU ou ITR, sendo necessário observar a
destinação econômica. Entendimento firmado
no Resp. nº 1.112.646, julgado em 26.08.2009,
submetido ao regime de recurso repetitivo.
Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de tempestivo recurso de apelação
interposto pelo **MUNICIPIO DE SAO JOSE DO RIO PRETO**,
por meio do qual objetiva a reforma da sentença de fls.
235/239, que julgou procedentes os pedidos para anular a
decisão proferida no processo administrativo nº
2022250928/2022 e, por consequência, determinar o
cancelamento do lançamento do IPTU exercício 2022 em
relação ao imóvel da matrícula nº 138.513 do 1º CRI de São
José do Rio Preto, com imposição de sucumbência, fixada a
verba honorária em 10% (dez por cento) sobre o valor
atualizado da causa (R\$ 126.320,84 para setembro de 2023).

Sustenta, em suma, ainda que destinada à
implantação do loteamento já devidamente aprovado pela
Municipalidade e, inclusive, a ela ofertado em garantia
hipotecária, conforme já se notava da matrícula e da própria
constituição da Sociedade específica, braço da EMAIS,

pretende o autor, no interregno entre a aprovação e o início da implantação (e talvez até mesmo durante a implantação), seja o imóvel considerado como de finalidade rural, dada a celebração do contrato de arrendamento. Entende que o reconhecimento da finalidade rural não pode conviver com a finalidade de implantação de loteamento no mesmo imóvel. Alega que o fato jurídico-tributário do IPTU é apurado em 1º de janeiro de cada exercício e que o exercício em discussão é o de 2022. Sustenta que a celebração do contrato de arrendamento rural se deu ao final do exercício de 2021, um mês antes da averbação da aprovação do loteamento e registro da hipoteca em favor do Município e que, apesar do contrato, não houve o início de efetiva exploração no imóvel, o que somente veio a ocorrer em dezembro de 2022, conforme documentos apresentados pelo próprio apelado. Entende que ao contrário do que constou na sentença, a fotografia tirada em 05 de janeiro de 2022, não demonstra roçagem esporádica do mato. Sustenta que a sentença levou em consideração fotografias do ano de 2023 para reconhecer a finalidade rural do imóvel. Alega que a sentença se ateve aos documentos de fls. 110 a 112. Ocorre que tais documentos, além de unilaterais e não indicar o imóvel dos autos, dizem respeito a negócios anteriores ao próprio contrato de arrendamento apresentado. E, quanto aos poucos negócios contemporâneos ao arrendamento, ainda assim são anteriores à data do critério temporal da RMIT do imposto, daí porque pugna pela inversão do julgado.

Contrarrazões a fls. 256/270.

É o relatório.

O recurso não merece provimento, devendo a sentença ser mantida por seus próprios fundamentos, que se prende ao recolhimento do ITR.

A autora sustenta, em síntese, que o reconhecimento da finalidade rural não pode conviver com a finalidade de implantação de loteamento no mesmo imóvel e que no momento do fato gerador do IPTU, ou seja, em 1º de janeiro de 2022, a área do imóvel estava roçada, sem nenhuma exploração agropastoril, equipamento ou

movimentação para cultivo ou criação naquele período.

Mas, sem razão.

A discussão envolvendo a competência tributária municipal para instituição do IPTU, quando se tratar de área localizada no perímetro urbano ou de expansão urbana, que tenha exploração vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial, já se encontra pacificada na jurisprudência, inclusive com julgamento do Resp. nº 1.112.646, julgado em 26.08.2009, submetido ao regime de recurso repetitivo, no sentido de que prevalece o critério da exploração e, por isso, sujeita ao ITR, em detrimento do critério da localização.

Assim, firmado o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual o imóvel que, comprovadamente tenha a exploração vinculada ao que determina o Decreto-Lei nº 57/66, mesmo estando fora do perímetro rural, será da competência tributária da União e o imposto devido, por via de consequência, será o ITR e, não, o IPTU.

Adotando os critérios preponderantes ao caso concreto, verifica-se que a autora, ora apelada, comprovou que a destinação do imóvel é para fins agrícolas, razão pela qual é de reconhecer a incidência de tributação por ITR e não IPTU.

Como bem asseverado na sentença, a prova documental foi suficiente para demonstrar a destinação rural do imóvel, destacando-se o contrato de arrendamento para exploração agrícola, com vigência até outubro de 2024 (fls. 90/95), Cadesp do arrendatário Mário Ângelo Imada (fls. 96/99), Certificado de Cadastro de Imóvel Rural exercícios de 2022 e 2023 (fls. 52 e 101), cadastro no INCRA sob nº 637.041.055.603-4, declaração do ITR (fls. 102/104) e fotografias das plantações no local datadas de março de 2023 (fls. 107/109 fonte: google *earth*) e extrato analítico de saídas faturadas da empresa Rio Alta Com. De Prod. Agropecuários Ltda (fls. 110/112).

Ao contrário do que sustenta o Município, embora o imóvel possa ser destinado a implantação de empreendimento no futuro, o fato é que, atualmente, ele está

sendo usado para fins agrícolas pelos arrendatários.

Além disso, não convence o argumento de que o juiz prolator da sentença se ateve a documentos que não abrangeriam o fato gerador do exercício de 2022, pois o Município não fez qualquer contraprova de que a autora, ora apelada, não estivesse utilizando do imóvel para fins agrícolas.

Portanto, deve prevalecer, no caso concreto, a destinação e vocação rural do imóvel, ante a demonstração da atividade agrícola para o período de cobrança dos tributos municipais, o suficiente para afastar a exação.

No caso concreto, a autora, ora apelada, demonstrou, como lhe competia, a destinação rural do imóvel que, embora se situe em área de expansão urbana, prevalece aquele critério para fins de cobrança do imposto territorial rural.

No caso, ressalte-se que foram juntados documentos que comprovam o recolhimento de ITR (fls. 59 e 102/104) e a qualificação dos arrendatários como agricultores (fls. 62/67, 90/95, 96/97, 98/99 e 100).

Por isso, prevalece, no caso concreto, o critério da destinação econômica do imóvel, ainda que situado em área urbana.

A sentença deve ser mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno do TJSP, majorada a verba honorária em mais 5% (cinco por cento), sobre o valor atualizado da causa (R\$ 126.320,84 para setembro de 2023) a título de honorários sucumbenciais recursais, nos termos do disposto no artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, meu voto nega provimento ao recurso.

REZENDE SILVEIRA
Relator