



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000396618

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1520326-84.2022.8.26.0114, 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 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 sem voto), JOÃO ALBERTO PEZARINI E OCTAVIO MACHADO DE BARROS.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

GERALDO XAVIER
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação 1520326-84.2022.8.26.0114

Apelante: Município de Campinas

Apelada: Construtora Samuel Rubinsky Netto Limitada

Comarca: Campinas

Voto 59.359

Apelação. Execução fiscal. Imposto predial e territorial urbano. Exercícios de 2002 e de 2008 a 2021. Acolhimento de objeção de não executividade. Acerto. Aprovação de loteamento pelo município. Desmembramento da área não efetuado. Lançamentos tributários que não podem recair sobre os lotes não constituídos. Cobrança do imposto que deve considerar a área maior existente. Ilegitimidade da exação. Recurso denegado.

Cuida-se de execução fiscal promovida pelo município de Campinas em face Construtora Samuel Rubinsky Netto Limitada com vistas a cobrança de imposto predial e territorial urbano (IPTU) dos exercícios de 2002 e de 2008 a 2021¹.

Em objeção de não executividade argui-se não implantado o loteamento após aprovação municipal; alega-se descabida a exigência do imposto sobre os lotes inexistentes; e pleiteia-se extinção do feito.

Acolhida a objeção de não executividade, reconheceu-se ilegítima a exação e condenou-se o município a arcar com verba honorária de 10% (dez por cento) do valor do proveito econômico (folhas 120/121). Daí por que apela tempestivamente o ente político: pondera correto o lançamento sobre cada um dos lotes, pois aprovado o loteamento imobiliário em 1959; argui que a executada é proprietária do imóvel, razão pela qual sujeita-se à cobrança; pleiteia prosseguimento da exação.

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

¹ Valor da causa em novembro de 2022: R\$ 8.470,48.

Eis, sucinto, o relatório.

O apelo desmerece provido.

Com efeito.

Não obstante aprovado pelo município de Campinas o loteamento em idos de 1959, certo é que não se desenvolveu o empreendimento imobiliário até 2024. A certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis informa a inexistência de parcelamento do solo (folhas 105/108) e o próprio exequente reconhece esse fato (folhas 62/63).

Como o parcelamento do solo não ocorreu até a data dos fatos geradores, não poderia o município exigir IPTU sobre lotes inexistentes. Correto seria o lançamento sobre a área maior não desmembrada.

Posto isso, nega-se provimento ao apelo e majora-se a verba honorária para 15% (quinze por cento) do valor da causa atualizado (artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil).

Geraldo Xavier

Relator