



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000421798

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1501749-24.2023.8.26.0114, 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), OCTAVIO MACHADO DE BARROS E WALTER BARONE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

JOÃO ALBERTO PEZARINI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 48.078

Digital

Apelação nº 1501749-24.2023.8.26.0114

Apelante: Município de Campinas

Apelada: Construtora Samuel Rubinsky Netto Ltda

Comarca: Campinas

APELAÇÃO – Execução fiscal – IPTU de 2002, 2012 a 2016 e 2018 a 2021 – Exceção de pré-executividade acolhida para extinguir a cobrança, ante a ausência do fato gerador para a constituição do crédito tributário – Insurgência do Município – Não cabimento. Documentos colacionados aos autos suficientes ao deslinde da causa (Súmula 393 do STJ) – Prova documental de que os terrenos estão situados em loteamento não implantado, nem registrado no CRI – Procedimento administrativo de parcelamento do solo que não passou da fase inicial perante o Poder Público. Inexistência dos melhoramentos previstos no art. 32, § 1º, do CTN – Cobranças inexigíveis – Sentença mantida por seus próprios fundamentos (art. 252 do Regimento Interno desta Corte). Recurso não provido.

Apelação (fls. 144/151) em face de sentença (fls. 136/137) que, em execução fiscal¹, acolheu exceção de pré-executividade e julgou extinta ação, ante ausência do fato gerador para constituição do crédito tributário.

Sucumbente, o Município foi condenado ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor do proveito econômico obtido pelo excipiente (art. 85, § 3º, I, e § 4º, III, do CPC).

Alega necessidade de dilação probatória e impossibilidade de aprofundamento em matéria fática complexa na estreita via da exceção de pré-executividade.

Pede reforma.

¹ Valor da causa na data da distribuição, 21/11/2022: R\$ 12.259,88.

Contrarrazões às págs. 155/164.

É o relatório.

O recurso não merece acolhida.

De início, cumpre destacar que a prova documental demonstra que os terrenos tributados estão situados em loteamento não implantado, nem registrado no CRI.

E conquanto defenda o Município necessidade de dilação probatória para setor técnico do Município constatar se há lei / decreto de avaliação do loteamento Jardim das Palmeiras e demais informações relevantes para o caso, fato é que os documentos colacionados aos autos são suficientes ao deslinde da causa, nos termos da Súmula 393 do Superior Tribunal de Justiça.

“ A exceção de pré-executividade é admissível na execução fiscal relativamente às matérias cognoscíveis de ofício que não demandam dilação probatória.”

Nesse passo, extrai-se da cópia da ação anulatória ajuizada em 21/7/2007 (autos nº 0043831-09.2007.8.26.0114) que de fato, foi iniciado procedimento de parcelamento do solo, mas o loteamento não se concretizou como admitiu o próprio Município, através de seu então Secretário Municipal (fls. 78/79), nos seguintes termos:

“Não obstante o registro das áreas públicas, o loteamento não chegou a ser inscrito. Há registros também que as obras de infraestrutura não foram executadas pelo loteador, motivo pelo qual não chegaram a ser recebidas pelo Municipalidade. Em razão da não observância do Decreto nº 1.462/59, especialmente no que se refere a execução das obras, o loteador foi, por diversas vezes notificado, inexistindo o ato cartorário (inscrição ou registro do loteamento) ou a implantação efetiva do

parcelamento, o plano perde o valor, não mais vigorando o ato de aprovação.(...)”.

Na mesma linha, como bem apontou o Juízo:

“Conforme os documentos apresentados (fls. 125/127) e devidamente verificados por este Juízo, observa-se que a ausência de implantação e individualização do loteamento persiste desde a decisão proferida no processo nº 0043831-09.2007.8.26.0114. Assim, não se verifica a ocorrência do fato gerador do tributo.”

Portanto, não há que se falar em loteamentos aprovados por órgãos competentes.

Ressalte-se ainda que, para a incidência do imposto, é necessária a existência de, pelo menos, dois dos melhoramentos descritos no art. 32, § 1º, do CTN. Como o loteamento não foi implementado (apesar de inicialmente aprovado) e o imóvel encontra-se sem nenhuma destinação, também restou incontroverso que não é o caso de aplicação do § 2º, do art. 32 do CTN, que diz:

Art. 32. A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.

Desta forma, restou comprovada a ilegalidade da cobrança de IPTU, considerando que o local onde os imóveis estão localizados está desprovido de quaisquer dos melhoramentos públicos elencados no art. 32, § 1º, do CTN.

Assim, de rigor manter a sentença recorrida, pois correta e

suficiente sua motivação.

O Regimento Interno deste Tribunal estabelece, em seu artigo 252, que, “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

Tal entendimento encontra respaldo do Superior Tribunal de Justiça (REsp 265.534/DF, relator Ministro FERNANDO GONÇALVES, j. 20/11/2003; REsp 641.963/ES, relator Ministro CASTRO MEIRA, j. 08/11/2005; REsp 662272/RS, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, j. 04/09/2007, dentre outros).

Fixo os honorários recursais em 1%, totalizando 11% (onze por cento) sobre o valor do proveito econômico obtido.

Posto isso, **nega-se provimento** ao recurso.

João Alberto Pezarini
Relator