



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000425167

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2104317-44.2025.8.26.0000, da Comarca de Tatuí, em que é agravante SEBASTIÃO ARRUDA VIEIRA FILHO, é agravado MUNICÍPIO DE TATUÍ.

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, 30 de abril de 2025.

REZENDE SILVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2104317-44.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: SEBASTIÃO ARRUDA VIEIRA FILHO

AGRAVADO: MUNICÍPIO DE TATUÍ

COMARCA: TATUÍ

VOTO Nº 36652

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO FISCAL – EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE - IPTU – Exercícios de 2015 a 2019 – Insurgência em face de decisão que acolheu em parte a exceção de pré-executividade, para reconhecer a prescrição de parte do exercício de 2015 – Pretensão de reconhecimento da isenção, em razão do direito adquirido – Descabimento - Ausência de prova documental para análise da existência de continuidade da concessão da isenção do IPTU, em sede de exceção de pré-executividade – Decisão mantida – Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de tempestivo recurso de agravo de instrumento com pedido de antecipação da tutela recursal, interposto por **SEBASTIÃO ARRUDA VIEIRA FILHO**, por meio do qual objetiva a reforma da decisão de fls. 38/388, integrada pela decisão de fls. 420/424, que acolheu em parte a exceção de pré-executividade, para declarar extinto o crédito tributário atinente à CDA nº 14269/2020, vencimento em 31.03.2015, 15.04.2015, 15.05.2015, 15.06.2015, 15.07.2015, 15.08.2015, 15.09.2015, 15.10.2015 e 15.11.2015, com base no art. 487, inciso II do CPC e condenou o Município exequente ao pagamento de honorários advocatícios fixados em R\$ 800,00, nos termos do art. 85, §§ 2º e 8º do CPC.

Em suas razões alega, em suma, que o título é nulo, pois o imóvel estava acobertado pela isenção do IPTU, concedida pela Lei Municipal nº 1478/1978 e o imóvel foi comercializado em 16.12.2020 por meio de instrumento particular de venda e compra, sendo possível o lançamento a partir desta data em nome do promitente comprador, proprietário do imóvel. Alega ainda, que a Lei 1478/78 foi

revogada pela Lei Ordinária nº 3890/2006, mas havia o direito adquirido, uma vez que o loteamento era antigo e no momento da aprovação e implantação, a lei de incentivo estava em vigor. Transcreve precedentes jurisprudenciais em favor de sua tese. Requer a reforma da decisão para reconhecer a isenção tributária em razão de seu direito adquirido.

O pedido de antecipação da tutela recursal foi indeferido (fls. 453/454).

Contraminuta a fls. 457/461.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

Trata-se de execução fiscal que visa à cobrança de IPTU dos exercícios de 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019, do imóvel situado na Rua Francisco Rozenda de Camargo, Resid. Ecopark, Quadra “M”, Lote “09”, no valor de R\$ 24.253,11, distribuída em 23.11.2020.

O executado foi citado, via postal (fls. 21 dos autos originais), apresentou exceção de pré-executividade, alegando nulidade do lançamento, em razão do direito adquirido da isenção do IPTU e prescrição do exercício de 2015.

E se insurge em face de decisão que acolheu, em parte, a exceção de pré-executividade, para declarar extinto o crédito tributário atinente à CDA nº 14269/2020 (vencimentos em 31.03.2015, 15.04.2015, 15.05.2015, 15.06.2015, 15.07.2015, 15.08.2015, 15.09.2015, 15.10.2015 e 15.11.2015), com base no art. 487, inciso II do CPC e condenou o Município exequente ao pagamento de honorários advocatícios fixados em R\$ 800,00, nos termos do art. 85, §§ 2º e 8º do CPC.

O ora agravante insiste que faz jus à isenção concedida, em razão do direito adquirido.

Mas, sem razão.

A exceção de pré-executividade tem cabimento como meio de defesa em execução fiscal, sempre que envolva matéria de ordem pública cognoscível de ofício

pelo juiz e que haja prova pré-constituída, sem a necessidade de ampliação da fase instrutória, adotado o entendimento contido na Súmula 393 do STJ, segundo a qual “a exceção de pré-executividade é admissível na execução fiscal relativamente às matérias conhecíveis de ofício que não demandem dilação probatória”.

A Lei Municipal nº 1478, de 14 de agosto de 1978 (fls. 375/376 dos autos originais), dispõe sobre incentivo fiscal para a expansão urbana, através de loteamentos de áreas superiores a 5.000m², estabelece que o proprietário do loteamento beneficiado deverá fornecer ao Município, a relação dos lotes transacionados durante o mês anterior:

“Artigo 3º - Mensalmente o proprietário do loteamento beneficiado, deverá fornecer, para controle, à Divisão de Topografia e Cadastro da Prefeitura Municipal de Tatuí, a relação dos lotes transacionados durante o mês anterior, especificando o nome e qualificação do adquirente ou compromissário comprador, e o lote objeto da transação, indicando ainda o endereço completo para a remessa do aviso recibo.

Artigo 4º - O proprietário do loteamento beneficiado que deixar de cumprir as exigências do artigo 3º, será multado em 100% (cem por cento) da U.P.F. (Unidade Padrão Fiscal), concedendo-se, neste caso, mais 10 (dez) dias, para o cumprimento do artigo 3º desta lei.

Parágrafo Único - Findo o prazo supra, e se o proprietário do loteamento, não providenciar o cumprimento das exigências do artigo 3º, perderá as vantagens do incentivo, ficando, neste caso, sujeito ao pagamento normal dos impostos e taxas que recaem sobre cada unidade do loteamento.”

A referida lei foi revogada pela Lei Municipal nº 3.890, de 1º de novembro de 2006:

“Art. 1º Fica expressamente revogada, em todos os seus termos a Lei Municipal nº 1.478, de 14 de A gosto de 1.978, que dispõe sobre incentivo fiscal para expansão urbana, através de Loteamentos de áreas superiores a 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados) e dá outras providências.”

O ora agravante acostou aos autos, dentre outros documentos, o instrumento particular de venda e compra, do Loteamento Ecopark, datado de 16.12.2020 (fls. 115/118 dos autos originais), a concessão da isenção de IPTU do exercício de 2012 (fls. 148, 190 dos autos originais),

informação ao Município de que não foi vendido nenhum lote de terreno nos anos de 2012, 2013, 2014 e até setembro de 2015 (fls. 256/294 dos autos originais).

A presente execução cobra IPTU dos exercícios de 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019.

Na referida lei, o proprietário do loteamento beneficiado deveria informar à Prefeitura acerca dos lotes transacionados, o que foi feito até setembro de 2015, informando que “não foi vendido nenhum lote de terreno” e não há nenhuma documentação em relação aos exercícios posteriores.

Em que pese o inconformismo do ora agravante, a documentação acostada aos autos é insuficiente para analisar a continuidade da concessão da isenção do IPTU, sendo necessária a ampliação da fase instrutória, incabível em sede de exceção de pré-executividade, cuja cognição não é exauriente e o exame de eventual nulidade dependerá justamente de aprofundamento do exame da prova quanto a situação fática, a depender, em tese, de prova, incabível para o manejo da exceção de pré-executividade.

Pelo exposto, meu voto nega provimento ao recurso, mantendo-se a decisão agravada.

REZENDE SILVEIRA
Relator