



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000434634

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004384-08.2022.8.26.0296, da Comarca de Jaguariúna, em que é apelante MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DE POSSE, é apelado RESIDENCIAL AMARYLLIS POSSE SPE 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) E WALTER BARONE.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

OCTAVIO MACHADO DE BARROS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 38.102.

Apelação nº 1004384-08.2022.8.26.0296.

Apelante: Prefeitura Municipal de Santo Antônio da Posse.

Apelado: Residencial Amaryllis Pose Spe Ltda.

APELAÇÃO – AÇÃO ORDINÁRIA – IPTU – Exercício de 2022 – Destinação rural comprovada – Imóvel sujeito ao ITR – STJ, REsp 1.112.646/SP, Recursos Repetitivos – Sentença mantida, com majoração da verba honorária para 15% sobre o valor atualizado da causa de R\$ 50.000,00 em novembro de 2022 (CPC, art. 85, §11). **Recurso desprovido.**

Apelação em face da sentença que julgou procedente o pedido para *anular o lançamento do IPTU incidente sobre os imóveis cadastrados no Município sob os números 12989, 13007 e 13008, referente ao ano de 2022*, extinguindo o feito (CPC, artigo 487, inciso I), com a condenação da requerida no pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa¹. **Inconformada, a Municipalidade sustenta que as fotos juntadas pela autora não permitem aferir se foram produzidas no imóvel, bem como no decorrer do exercício em discussão, e que a certidão do oficial de justiça se refere a exercício diverso, de modo que não há prova inequívoca da exploração econômica agrícola quanto ao exercício de 2022, tampouco comprovada a inscrição dos imóveis no INCRA e a declaração do ITR a fim de comprovar a alegada tributação de área rural, pela empresa, que se destinada à**

¹ Valor da causa em novembro de 2022: R\$ 50.000,00.

implantação de parcelamento de solo, prevalecendo a presunção de legitimidade e veracidade da exação municipal. Recurso regularmente recebido, processado e respondido.

Relatado.

O recurso não comporta provimento.

Cuida-se de ação anulatória de débito fiscal referente ao IPTU do exercício de 2022 incidente sobre o imóvel denominado *Sítio Parque Primavera, Sítio Posse Real e Sítio Haras Vitoria Gleba I*, cadastrados sob os n°s 12.989, 13.007 e 13.008, ajuizada pela empresa *Residencial Amaryllis Posse Spe Ltda*, cuja área sustenta ser destinada à plantação agrícola, sem contar com os melhoramentos mínimos exigidos pelo art. 32, §1º, do CTN, nem constar de loteamento aprovado pelos órgão competentes, a teor do §2º, do mesmo dispositivo legal, de modo a não incidir o imposto municipal.

Com efeito, o Superior Tribunal de Justiça já decidiu, em sede de recursos repetitivos, pela não incidência de IPTU sobre imóvel em área urbana, com destinação rural, desde que comprovada a exploração extrativa, vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial:

TRIBUTÁRIO. IMÓVEL NA ÁREA URBANA. DESTINAÇÃO RURAL. IPTU. NÃO-INCIDÊNCIA. ART. 15 DO DL 57/1966. RECURSO REPETITIVO. ART. 543-C DO CPC.

1. Não incide IPTU, mas ITR, sobre imóvel localizado na área urbana do Município, desde que comprovadamente utilizado em exploração extrativa, vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial (art. 15 do DL 57/1966).

2. Recurso Especial provido. Acórdão sujeito ao regime do art. 543-C do CPC e da Resolução 8/2008 do STJ (Resp 1112646/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 26/08/2009, DJe

28/08/2009).

Assim, para fins de justificar a incidência do IPTU ou ITR, prevalece a efetiva destinação do imóvel, e, no caso dos autos, as provas são suficientes para afastar a presunção de legitimidade do lançamento do IPTU, pois indicam que os imóveis têm destinação rural, bem como o desatendimento ao disposto no art. 32, do CTN, sem que a Municipalidade tenha se desincumbido do ônus que lhe competia a teor do disposto no art. 373, inciso II, do CTN.

A propósito, do requerimento administrativo (fls. 32/46 e 70/164), colhe-se que a não incidência do imposto para o exercício de 2022 foi indeferida, porque o requerimento foi protocolado fora do prazo estabelecido na legislação municipal, ocasião em que a interessada juntou Declarações do ITR do exercício de 2021 e as matrículas que indicam Cadastro no INCRA, Cadastro Ambiental Rural, e que os imóveis foram integralizados ao seu capital social em meados de 2021 (fls. 108/133), bem como fotos da área (fls. 134/137).

Em juízo, também foram juntadas fotos (fls. 177/182), e determinada a expedição de mandado de constatação a fim de que o Oficial de Justiça certificasse as atividades desenvolvidas na área, assim como plantações e sua extensão, cuja certidão da diligência aponta que (fls. 227):

a) A área do loteamento, conforme documentos descritos no processo (folhas 11 a 18), é de 98.962,77 metros quadrados, com plantação ainda em formação (aparentemente sorgo), em toda sua extensão.

b) Não há qualquer edificação, ou qualquer outra melhoria no interior do perímetro descrito nas folhas mencionadas acima, tais como guias, sarjetas, coleta de esgoto e iluminação.

c) Não foi constatada qualquer atividade

comercial no local.

Aliás, os imóveis foram integralizados ao capital social da autora em julho de 2021, sem que seja razoável exigir que as provas produzidas pela apelada estejam amparadas em notas fiscais de compra e venda de produtos utilizados na plantação, utensílios, máquinas e defensivos agrícolas, serviços prestados por veterinários ou agrônomos, notas fiscais de produtos produzidos na área e comercializado com terceiros, como pretende a apelante, sobretudo levando em conta o tempo de preparação do solo, plantação e colheita dos grãos para fins de comercialização.

Ademais, não se pode olvidar que, para efeito de incidência do IPTU, o artigo 32, § 1º, do Código Tributário Nacional, exige prévia definição dos limites da zona urbana em ato legislativo municipal, bem como, a efetiva implantação de, pelo menos, dois dos seguintes melhoramentos públicos:

Art. 32 - ...

§ 1º - ...

I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

Já o parágrafo 2º, do mesmo dispositivo, assim estabelece: *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*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

definidas nos termos do parágrafo anterior.

Desse modo, nada autoriza concluir que a Prefeitura tenha atendido os pressupostos para o lançamento do IPTU de 2022, a recomendar a manutenção da sentença recorrida, que bem analisou as alegações e provas constantes dos autos, conferindo a solução adequada à causa, merecendo, por isso, ser integralmente mantida (art. 252, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça).

Daí por que, **nega-se provimento** ao recurso, com majoração da verba honorária para 15% do valor da causa.

OCTAVIO MACHADO DE BARROS

Relator