



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000448341

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000673-21.2023.8.26.0664, da Comarca de Votuporanga, em que é apelante JARDIM RESIDENCIAL OURO BRANCO EMPREEND. IMOBILIARIOS SPE LTDA, é apelado MUNICÍPIO DE VOTUPORANGA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. 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, 8 de maio de 2025.

GERALDO XAVIER
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação 1000673-21.2023.8.26.0664

Apelante: Jardim Residencial Ouro Branco Empreendimento Imobiliários SPE -
Ltda

Apelado: Município de Votuporanga

Comarca: Votuporanga

Voto 59.243

Apelação. Ação anulatória de lançamento fiscal. Imposto territorial urbano. Exercício de 2020. Imóvel sito em loteamento cancelado. Demora na análise do pedido, no âmbito administrativo, de cancelamento do loteamento. Configuração. Afronta ao princípio da duração razoável do processo. Inteligência do artigo 5º, XXXIII e LXXVII da Constituição Federal.

Aprovação de loteamento urbano. Ausência de registro. Inexistência de transmissão do domínio da área destinada à instalação das vias, das praças e dos equipamentos urbanos ao município. Base de cálculo do imposto que deve corresponder à área total do imóvel e não aos lotes individualmente considerados. Recurso parcialmente provido.

Cuida-se de ação anulatória de lançamento fiscal proposta por Jardim Residencial Ouro Branco Empreendimento Imobiliário SPE – Ltda em face do município de Votuporanga¹.

Afirma-se ilegítima a cobrança de imposto territorial urbano (ITU) do exercício de 2020 ante o cancelamento do loteamento aprovado pelo município; afiança-se violado o princípio da duração razoável do processo; argumenta-se equívoco na base de cálculo do imposto, visto como correspondente aos lotes individualmente considerados e não sobre a área total; pleiteia-se anulação da cobrança e extinção das execuções propostas pelo município.

Rejeitados os pedidos (folhas 961 a 964), apela

¹ Valor da causa em 20 de dezembro de 2022: R\$ 271.418,00.

tempestivamente a autora: insiste nos argumentos antes expostos e requer inversão do resultado do julgamento.

Recebido e processado o apelo, nas contrarrazões argumenta-se correta a decisão, pugna-se por sua manutenção.

Eis, sucinto, o relatório.

O recurso merece parcial abrigo.

Com efeito.

Reza o artigo 5º, incisos XXXIII e LXXVIII, da Constituição Federal:

“Art. 5º. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

.....

“XXXIII – todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, que serão prestadas no prazo da lei, sob pena de responsabilidade, ressalvadas aquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado;

.....

“LXXVIII – a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação.

Da análise dos autos extrai-se que o loteamento foi aprovado em 26 de outubro de 2016, por meio do Decreto Municipal 9.554/16.

Ato contínuo, em 9 de maio de 2018, a autora pleiteou o cancelamento do loteamento (processo administrativo 8166/2018). Sucede que apenas em 13 de fevereiro de 2020 o pedido foi analisado pelo município, o qual deferiu o pedido de cancelamento solicitado há um ano e nove meses (folhas 150 a 153). Assim, inexorável reconhecer desrespeito ao princípio

da duração razoável do processo.

Evidente que a demora injustificada do município em analisar o pedido de cancelamento do loteamento ensejou a cobrança do imposto do exercício de 2020, com base em cada um dos lotes individualmente considerados e não com base na área total do imóvel.

Todavia, verifica-se que, embora aprovado o loteamento pelo município em outubro de 2016 (folhas 147/148), a autora, até a ocorrência do fato gerador da exação, não havia providenciado o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis.

A falta de registro impede a transferência do domínio das áreas destinadas à instalação das vias, das praças e dos equipamentos urbanos constantes do projeto ao município. Assim, correto o lançamento do IPTU sobre a área total do imóvel, porquanto, até que haja registro do loteamento, a autora deterá a propriedade de todo o terreno.

Reza o artigo 22 da Lei 6.766/79:

“Art. 22. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

“Parágrafo único. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)”.

Em suma: a cobrança do imposto do exercício de 2020 é devida, contudo, não com base nos lotes individualmente considerados, mas sim sobre a área total do terreno.

Registre-se, por fim: nada impede que o município efetue novo lançamento do imposto territorial urbano do exercício de 2020, dentro do prazo decadencial, desde que adote como base de cálculo a área

total do imóvel.

Posto isso, dá-se parcial provimento ao apelo: julga-se parcialmente procedente o pedido e anula-se o lançamento do imposto territorial urbano do exercício de 2020, tal como efetuado. Determina-se, outrossim, a concessão de prazo, em todas as execuções fiscais, entre as mesmas partes, no tocante ao exercício de 2020, a fim de que se emende e/ou substituam as certidões de dívida ativa, as quais deverão considerar como base de cálculo do imposto a área total do imóvel, pena de extinção da cobrança.

Dada a sucumbência recíproca, cada litigante arcará com 50% (cinquenta por cento) das despesas incorridas pela parte contrária e com metade da verba honorária, esta fixada em 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa, com fulcro nos artigos 85, §§ 2º e 3º, I e 86, do Código de Processo Civil).

Geraldo Xavier
Relator