



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2005518 - SP (2021
/0333365-8)**

RELATOR : MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS
AGRAVANTE : REC LAGOA SERENA 2 LTDA
ADVOGADO : GUSTAVO FRONER MINATEL - SP210198
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE CAMPINAS
ADVOGADO : ROBERTO SUSUMU UTSUNOMIYA - SP329704

EMENTA

TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IPTU. IMÓVEL EM ZONA URBANA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE DESTINAÇÃO RURAL. SÚMULA 7 DO STJ. COMUNICAÇÃO AO INCRA. DESNECESSIDADE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SÚMULA 284 DO STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Trata-se de agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao recurso especial, mantendo a exigência de IPTU sobre imóvel situado em zona urbana, em razão da ausência de comprovação de destinação rural.

2. A decisão monocrática aplicou a Súmula n. 7 do STJ, vedando o reexame de matéria fático-probatória, uma vez que a parte agravante não se desincumbiu do ônus de comprovar a destinação rural do imóvel.

3. A ausência de comunicação ao INCRA não afasta a ocorrência do fato gerador do IPTU, conforme jurisprudência pacificada do STJ, que considera desnecessária tal comunicação para a exigibilidade do tributo.

4. A alegação de divergência jurisprudencial quanto à possibilidade de arguir a inconstitucionalidade de norma instituidora de tributo a qualquer momento no processo não prospera, pois a parte não indicou qual seria a norma inconstitucional, atraindo a incidência da Súmula n. 284 do STF.

5. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/08/2025 a 27/08/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Francisco Falcão, Maria Thereza de Assis Moura, Marco Aurélio Bellizze e Afrânio Vilela votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Afrânio Vilela.

Brasília, 29 de agosto de 2025.

MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2005518 - SP (2021
/0333365-8)**

RELATOR : MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS
AGRAVANTE : REC LAGOA SERENA 2 LTDA
ADVOGADO : GUSTAVO FRONER MINATEL - SP210198
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE CAMPINAS
ADVOGADO : ROBERTO SUSUMU UTSUNOMIYA - SP329704

EMENTA

TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IPTU. IMÓVEL EM ZONA URBANA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE DESTINAÇÃO RURAL. SÚMULA 7 DO STJ. COMUNICAÇÃO AO INCRA. DESNECESSIDADE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SÚMULA 284 DO STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Trata-se de agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao recurso especial, mantendo a exigência de IPTU sobre imóvel situado em zona urbana, em razão da ausência de comprovação de destinação rural.

2. A decisão monocrática aplicou a Súmula n. 7 do STJ, vedando o reexame de matéria fático-probatória, uma vez que a parte agravante não se desincumbiu do ônus de comprovar a destinação rural do imóvel.

3. A ausência de comunicação ao INCRA não afasta a ocorrência do fato gerador do IPTU, conforme jurisprudência pacificada do STJ, que considera desnecessária tal comunicação para a exigibilidade do tributo.

4. A alegação de divergência jurisprudencial quanto à possibilidade de arguir a inconstitucionalidade de norma instituidora de tributo a qualquer momento no processo não prospera, pois a parte não indicou qual seria a norma inconstitucional, atraindo a incidência da Súmula n. 284 do STF.

5. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por REC LAGOA SERENA 2 LTDA às fls. 845-853 contra a decisão da Ministra Assusete Magalhães que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Na referida decisão, a Ministra Relatora destacou que o Tribunal de origem havia concluído pela ausência de comprovação da destinação rural do imóvel, o que inviabilizaria a incidência do ITR em detrimento do IPTU. Assim, negou provimento ao recurso especial em razão do óbice da Súmula n. 7 do STJ, que impede o reexame de

matéria fático-probatória. Além disso, mencionou que a ausência de comunicação ao INCRA não afasta a ocorrência do fato gerador do IPTU, e que a alegação de divergência jurisprudencial não prospera devido à falta de indicação de norma inconstitucional, incidindo a Súmula n. 284 do STF (fls. 824-827).

No presente agravo interno, a parte agravante, em síntese, argumenta que a decisão monocrática incorreu em erro ao aplicar a Súmula n. 7 do STJ, pois a destinação do imóvel não é objeto do recurso especial. Sustenta que houve violação do art. 53 da Lei n. 6.766/76, que exige prévia comunicação ao INCRA para alteração de uso do solo, e que a decisão divergiu da interpretação dada pelo STJ ao art. 329 do CPC, que permite arguir matéria de ordem pública a qualquer momento (fls. 846-852).

A parte agravada apresentou impugnação ao agravo interno (fls. 858-884).

É o relatório.

VOTO

A despeito dos argumentos veiculados no presente recurso, a insatisfação não merece provimento.

O Tribunal *a quo*, instância soberana na análise de provas, manifestou-se nos seguintes termos (fl. 219):

O Superior Tribunal de Justiça, em Recurso Representativo de Controvérsia, pacificou o entendimento de que 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:

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. (STJ, R Esp 1112646 /SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 26/08/2009, D Je 28/08/2009) (grifo nosso)

Assim, mesmo se o imóvel estiver em área urbana, ele pagará ITR e não IPTU se sua destinação for comprovadamente rural.

[...]

Mas, como visto, o Superior Tribunal de Justiça optou pelo critério da destinação e não pelo critério da localização, como fez a lei mais nova, entretanto a decisão do Superior Tribunal de Justiça, por ter sido proferida nos termos do art. 543-C do Código de Processo Civil, tem caráter vinculativo.

[...]

No caso dos autos, não foram juntados documentos hábeis a comprovarem a destinação rural do imóvel. O mencionado contrato de comodato e a Declaração do ITR, por si só, não caracterizam a exploração rural da propriedade, sem outros documentos comprobatórios. A apelante alega que no ano de 2010 a propriedade era utilizada para colocação de gado, porém não juntou, por exemplo, cópias de notas fiscais emitidas pelas compras de insumos (ração, vacinas etc.).

Além disso, a foto de fls. 51 juntada pela apelante não identifica qual a localização do imóvel, não sendo possível aferir a sua destinação. Já a foto de fls. 206 está ilegível, não sendo possível comprovar a destinação rural para fins de incidência do ITR.

Assim, os documentos juntados pela autora são insuficientes para a caracterização da destinação rural do imóvel no ano de 2010. Dessa forma, não há como se anular o lançamento fiscal de IPTU do referido exercício, pois a autora não se desincumbiu do seu ônus de comprovar a destinação rural do imóvel.

Como se percebe, a Corte Regional entendeu que o imóvel sob análise pertence à Zona Urbana, e que não possui destinação rural, com base nas provas juntadas aos autos, as quais seriam insuficientes para comprovar a existência de exploração extrativa, vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial.

Ainda que o recorrente alegue que a sua pretensão recursal reside na demonstração de violação ao art. 53 da Lei n. 6.766/76, e de divergência jurisprudencial em relação à interpretação dada ao art. 329 do CPC, fato é que a ausência de comprovação da destinação rural do imóvel foi utilizada como fundamento para fins de incidência do IPTU.

Nesse contexto, o acolhimento da pretensão recursal, mormente para alterar o entendimento do acórdão recorrido, embasado tanto em jurisprudência do STJ quanto nas provas dos autos, demandaria reexame do conjunto fático-probatório, o que não se admite, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Nesse sentido:

TRIBUTÁRIO. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. APLICABILIDADE. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. INOCORRÊNCIA. IMÓVEL LOCALIZADO EM ÁREA DE EXPANSÃO URBANA. POSSIBILIDADE DE TRIBUTAÇÃO PELO ITR, DESDE QUE COMPROVADA A ATIVIDADE RURAL. ACÓRDÃO RECONHECEU LEGÍTIMA A TRIBUTAÇÃO PELO IPTU A PARTIR DO EXAME DE ELEMENTOS FÁTICOS. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. APLICAÇÃO DE MULTA. ART. 1.021, § 4º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. DESCABIMENTO.

I - Consoante o decidido pelo Plenário desta Corte na sessão realizada em 09.03.2016, o regime recursal será determinado pela data da publicação do provimento jurisdicional impugnado. *In casu*, aplica-se o Código de Processo Civil de 2015.

II - A Corte de origem apreciou todas as questões relevantes apresentadas com fundamentos suficientes, mediante apreciação da disciplina normativa e cotejo

ao posicionamento jurisprudencial aplicável à hipótese. Inexistência de omissão, contradição ou obscuridade.

III - Este Superior Tribunal firmou a tese segundo a qual 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).

IV - O tribunal de origem concluiu legítima a tributação pelo IPTU, porquanto o imóvel em exame não é destinado à atividade econômica rural. Rever tal posicionamento, com o objetivo de acolher a pretensão recursal de afastar a incidência do tributo questionado, demanda necessário revolvimento de matéria fática, o que é inviável em sede de recurso especial, à luz do óbice contido na Súmula n. 07 desta Corte.

V - Em regra, descabe a imposição da multa, prevista no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil de 2015, em razão do mero improvimento do Agravo Interno em votação unânime, sendo necessária a configuração da manifesta inadmissibilidade ou improcedência do recurso a autorizar sua aplicação, o que não ocorreu no caso.

VI - Agravo Interno improvido. (AgInt no REsp n. 2.105.534/SP, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 18/12/2023, DJe de 21/12/2023.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. NULIDADE PROCESSUAL. NÃO CONHECIMENTO DA ARGUIÇÃO. AÇÃO ORDINÁRIA. IPTU. IMÓVEL SITUADO EM ÁREA DE EXPANSÃO URBANA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE EXERCÍCIO DE ATIVIDADE AGROPECUÁRIA . REVISÃO DAS PREMISSAS FÁTICAS. IMPOSSIBILIDADE.

1. Hipótese em que a Corte regional deu provimento à apelação do ente público, concluindo que não foi comprovada a destinação rural do imóvel.

2. A assertiva da recorrente de nulidade do processo não procede, seja porque a tese da necessidade de reabertura da fase de instrução, sob pena de violação do contraditório e da ampla defesa, não foi objeto de prequestionamento, seja pela ausência de indicação na petição recursal de dispositivo de lei federal violado, a atrair o óbice das Súmulas 282 e 284 do STF.

3. O Superior Tribunal de Justiça, no REsp 1.112.646/SP, submetido à sistemática dos recursos repetitivos, consolidou o entendimento de que 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).

4. Com base na prova dos autos, o Colegiado de origem entendeu não comprovada a destinação rural do imóvel pertencente à apelada, de forma a incidir a cobrança de IPTU, e não de ITR. Para modificar a conclusão do aresto, seria necessário o reexame do acervo fático-probatório, inviável ante o óbice da Súmula 7 /STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.886.777/RN, relator Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, julgado em 15/3/2021, DJe de 28/5/2021.)

No mais, como bem asseverou a Corte originária, a ausência de comunicação ao INCRA acerca da inserção do imóvel em zona urbana não elide a ocorrência do fato gerador do IPTU, que somente poderia deixar de incidir em imóvel urbano caso fosse comprovada a sua destinação rural.

Tal posicionamento encontra-se em consonância com o desta Corte:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IPTU. PRÉVIA COMUNICAÇÃO AO INCRA. DESNECESSIDADE. LIMITAÇÃO TERRITORIAL. DILAÇÃO PROBATÓRIA. SÚMULA 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. PROVIMENTO NEGADO.

1. A Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça concluiu ser desnecessária a prévia comunicação ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) acerca da alteração da destinação da área rural para urbana como condição para a exigibilidade do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Precedente.

2. Entendimento diverso implicaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, circunstância que redundaria na formação de novo juízo acerca dos fatos e das provas, atraindo a incidência da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 1.997.452 /SP, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 27/2/2025.)

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. ALEGAÇÕES. DEFICIÊNCIA. IPTU. INCLUSÃO DE IMÓVEL ENTÃO RURAL NA ZONA URBANA DE MUNICÍPIO. PRÉVIA COMUNICAÇÃO DO INCRA PARA A COBRANÇA DO IMPOSTO. DESNECESSIDADE. BITRIBUTAÇÃO. INEXISTÊNCIA.

1. É deficiente a parte do recurso especial cujas razões estão dissociadas dos fundamentos adotados no acórdão recorrido.

Inteligência da Súmula 284 do STF.

2. As providências elencadas no art. 53 da Lei n. 6.766/1979 para que possa ser alterado o uso de solo rural para fins urbanos, dentre elas a necessidade de prévia audiência do Incra, não configuram condição à caracterização do fato gerador e à cobrança de IPTU sobre imóvel que, por lei local, passou a integrar a zona urbana da municipalidade e que preenche os requisitos elencados no art. 32 do CTN.

3. Salvo nos casos em que subsiste a destinação rural do bem (Tema 174 do STJ), a partir do momento em que o imóvel, então em área rural, passa a preencher as condições previstas no art. 32 do CTN e a integrar a zona urbana definida na lei local (presumivelmente válida), tem-se pela transmutação da propriedade de rural para urbana, enquadrando-se na conceituação do fato gerador do IPTU, afastando, de imediato, a tributação pelo ITR e, consequentemente, o risco de bitributação.

4. Eventual declaração e recolhimento do imposto federal no mesmo exercício resolve-se por meio de repetição de indébito.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido. (REsp n. 2.105.387/SP, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 14/5/2024, DJe de 22/5/2024.)

Por fim, a recorrente sustenta no recurso especial que o acórdão recorrido aplicou indevidamente o art. 329 do CPC ao impedir a análise de matéria de ordem pública, como a inconstitucionalidade na norma instituidora do tributo, que poderia ser arguida em qualquer momento ou grau de jurisdição. Alega que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que matérias de ordem pública não estão sujeitas à preclusão e podem ser analisadas a qualquer tempo, inclusive em sede de apelação.

Todavia, como bem destacado na decisão monocrática, a alegação de divergência jurisprudencial quanto à possibilidade de se arguir a inconstitucionalidade de norma instituidora de tributo a qualquer momento no processo não prospera, pois a parte sequer indicou qual seria a norma inconstitucional.

Ora, somente seria possível conhecer da alegação constante do apelo nobre, acerca da possibilidade de conhecimento da arguição de inconstitucionalidade a qualquer tempo e grau de jurisdição, caso a recorrente demonstrasse que efetivamente indicou uma norma infraconstitucional que estaria em confronto com a Carta Magna.

Como não o realizou, resta caracterizada a falta de delimitação da controvérsia, atraindo a incidência da Súmula n. 284 do STF ("É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia"). Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 2.299.240/RN, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 18/10/2023; AgInt no AREsp n. 2.174.200/MG, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 24/4/2023, DJe de 26/4/2023.

Ante o exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.005.518 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0333365-8

Número de Origem:

10114089520158260114

Sessão Virtual de 21/08/2025 a 27/08/2025

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro TEODORO SILVA SANTOS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro AFRÂNIO VILELA

Secretário

Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : REC LAGOA SERENA 2 LTDA

ADVOGADO : GUSTAVO FRONER MINATEL - SP210198

AGRAVADO : MUNICÍPIO DE CAMPINAS

PROCURADOR : ROBERTO SUSUMU UTSUNOMIYA - SP329704

ASSUNTO : DIREITO TRIBUTÁRIO - IMPOSTOS - IPTU/ IMPOSTO PREDIAL E
TERRITORIAL URBANO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : REC LAGOA SERENA 2 LTDA

ADVOGADO : GUSTAVO FRONER MINATEL - SP210198

AGRAVADO : MUNICÍPIO DE CAMPINAS

ADVOGADO : ROBERTO SUSUMU UTSUNOMIYA - SP329704

TERMO

A SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/08/2025 a 27/08/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Francisco Falcão, Maria Thereza de Assis Moura, Marco Aurélio Bellizze e Afrânio Vilela votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Afrânio Vilela.

Brasília, 27 de agosto de 2025