



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2058855 - SP (2023/0083020-3)

RELATOR : **MINISTRO GURGEL DE FARIA**
AGRAVANTE : MUNICIPIO DE NOVA ODESSA
ADVOGADO : VANESSA PALMYRA GURZONE - SP313733
AGRAVADO : NEW MAX INDUSTRIAL LTDA
ADVOGADOS : SUZANA COMELATO - SP155367
IVAN NASCIMBEM JÚNIOR - SP232216
INTERES. : VECCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. IPTU. MELHORAMENTOS URBANOS. ÁREA URBANIZÁVEL OU DE EXPANSÃO URBANA NÃO RECONHECIDA POR AUSÊNCIA DE LOTEAMENTO APROVADO. ACÓRDÃO RECORRIDO FUNDADO NO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE.

1. "A incidência do IPTU sobre imóvel situado em área considerada pela lei local como urbanizável ou de expansão urbana não está condicionada à existência dos melhoramentos elencados no art. 32, § 1º, do CTN" (Súmula 626/STJ).

2. Hipótese em que o acórdão recorrido, sopesando esse enunciado de súmula, afastou, *in concreto*, a incidência do IPTU ao fundamento de que o imóvel não pode ser considerado como situado em área urbanizável ou de expansão urbana, a dispensar os melhoramentos urbanos mínimos, porquanto não integra projeto de loteamento aprovado pelos órgãos municipais competentes.

3. Nesse contexto, a revisão do acórdão recorrido pressupõe o reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é inviável no âmbito do recurso especial, consoante inteligência da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da PRIMEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 12/09/2023 a 18/09/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Benedito Gonçalves, Sérgio Kukina, Regina Helena Costa e Paulo Sérgio Domingues votaram com o Sr. Ministro Relator.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo Sérgio Domingues.

Brasília, 18 de setembro de 2023.

Ministro GURGEL DE FARIA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2058855 - SP (2023/0083020-3)

RELATOR : **MINISTRO GURGEL DE FARIA**
AGRAVANTE : **MUNICIPIO DE NOVA ODESSA**
ADVOGADO : **VANESSA PALMYRA GURZONE - SP313733**
AGRAVADO : **NEW MAX INDUSTRIAL LTDA**
ADVOGADOS : **SUZANA COMELATO - SP155367**
: **IVAN NASCIMBEM JÚNIOR - SP232216**
INTERES. : **VECCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. IPTU. MELHORAMENTOS URBANOS. ÁREA URBANIZÁVEL OU DE EXPANSÃO URBANA NÃO RECONHECIDA POR AUSÊNCIA DE LOTEAMENTO APROVADO. ACÓRDÃO RECORRIDO FUNDADO NO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE.

1. "A incidência do IPTU sobre imóvel situado em área considerada pela lei local como urbanizável ou de expansão urbana não está condicionada à existência dos melhoramentos elencados no art. 32, § 1º, do CTN" (Súmula 626/STJ).

2. Hipótese em que o acórdão recorrido, sopesando esse enunciado de súmula, afastou, *in concreto*, a incidência do IPTU ao fundamento de que o imóvel não pode ser considerado como situado em área urbanizável ou de expansão urbana, a dispensar os melhoramentos urbanos mínimos, porquanto não integra projeto de loteamento aprovado pelos órgãos municipais competentes.

3. Nesse contexto, a revisão do acórdão recorrido pressupõe o reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é inviável no âmbito do recurso especial, consoante inteligência da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto pelo MUNICIPIO DE NOVA ODESSA - SP contra decisão de minha lavra em que não conheci de seu recurso especial pelo óbice da Súmula 7 do STJ.

A edilidade agravante alega, em síntese, que não pretende com seu recurso especial o reexame das provas nos autos, mas o reconhecimento de que não existe a possibilidade de se tratar de imóvel registrado em cartório com indicação de lote urbano e não haver loteamento aprovado pelo órgão administrativo municipal.

Ressalta, ainda, que a matrícula do imóvel é anterior à edição das leis de parcelamento do solo urbano e de registros públicos, não havendo obrigatoriedade de segui-las para fins de aprovação de loteamento urbano.

Contraminuta apresentada.

É o relatório.

VOTO

Os argumentos ora deduzidos já foram suficientemente analisados e desacolhidos quando proferi a decisão ora impugnada, razão por que a mantenho pelos seus próprios fundamentos.

Como assinalado na decisão agravada, o recurso especial se origina de embargos à execução fiscal em que se discute a incidência de IPTU sobre imóvel situado em local não abrangido pelas melhorias urbanas descritas no art. 32, §1º, do CTN.

O Juiz de Primeiro grau julgou os embargos procedentes para afastar a tributação do imóvel pelo IPTU, acolhendo perícia judicial produzida em outra ação de conhecimento como prova emprestada e que teria concluído que o imóvel, mesmo pertencendo a localização abrangida pela área urbanizável reconhecida em lei municipal, não seria parte de loteamento aprovado pela administração municipal para fins de tributação do art. 32, § 2º, do CTN e não possuiria nenhum dos melhoramentos urbanos do art. 32, § 1º, do CTN.

O Tribunal bandeirante negou provimento à apelação da edilidade sob os seguintes argumentos:

No mérito, o apelo da Municipalidade não comporta provimento.

[...]

Corroborado nos autos, pela prova pericial emprestada, que o imóvel da apelada não é contemplado pelas melhorias elencadas no dispositivo acima, o que inviabiliza a incidência do IPTU para o caso em tela.

[...]

Da mesma forma, nem se alegue que o imóvel foi incluído como expansão urbana, com destinação à indústria e ao comércio, já que situado em Zona de Produção Industrial (ZPI), nos termos do art. 189 e 207 da LM nº 10/2006, pois como constou na r. Sentença:

" ... essas disposições contidas na legislação municipal, por si só, não tornam exigível a cobrança de IPTU, sobre a propriedade da embargante, visto que não integra nenhum projeto de loteamento já aprovado pelos órgãos públicos

competentes, não sendo suficiente e bastante a mera existência de lei municipal qualificando-a como área urbanizável ou de expansão urbana.

A legislação municipal não se sobrepõe a §2º do art. 32 do CTN, que foi recepcionado com força de lei complementar pela Constituição Federal de 1988 e preconiza que somente poderão ser consideradas urbanas as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana 'constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes destinados à habitação, à indústria ou ao comércio'"

A edilidade recorrente alega violação do art. 32, § 2º, do CTN, bem como a existência de dissídio jurisdicional.

Sustenta, em síntese, que o Colendo Superior Tribunal de Justiça tem entendimento no sentido de que a existência de previsão, em lei municipal, de que a área é urbanizável ou de expansão urbana, afasta, para fins de incidência do IPTU, a exigência dos melhoramentos elencados no § 1º do mesmo dispositivo legal.

Aduz que "o imóvel objeto de tributação está localizado dentro do perímetro urbano do Município, qual seja, o loteamento Fazenda Palmeiras (chácaras urbanas - lotes 7, 8, 9, 10, 16, 17 e 18 da quadra 7), conforme lei Municipal, visto que inserido em área considerada zona de produção industrial, sendo, dessa forma, tributado pelo IPTU, nos termos do § 2º do art. 32 do CTN" (e-STJ fl. 879).

Como afirmado no *decisum* ora agravado, em que pese reconhecer o entendimento consolidado nesta Corte Superior no sentido de que "a incidência do IPTU sobre imóvel situado em área considerada pela lei local como urbanizável ou de expansão urbana não está condicionada à existência dos melhoramentos elencados no art. 32, § 1º, do CTN" (Súmula 626 do STJ), a sentença de procedência dos embargos à Execução Fiscal está calçada na prova pericial emprestada, que teria afastado o preenchimento de um dos requisitos para a submissão do imóvel à incidência do IPTU pelo art. 32, § 2º, do CTN (enquadramento do imóvel em loteamento aprovado pelo município), apesar de estar incluído pela Lei municipal em área urbanizável ou de expansão urbana.

O Tribunal *a quo*, por sua vez, expressamente reiterou os fundamentos do acórdão recorrido, afirmando não ser o caso de aplicação do § 2º do art. 32 do CTN (imóveis incluídos pela Lei municipal em área urbanizável ou de expansão urbana e constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes) por ausência de loteamento aprovado pelos órgãos competentes do município, não se enquadrando o imóvel em área urbana segundo os critérios do art. 32, § 1º, do CTN.

Assim, tem-se que a revisão da conclusão a que chegou o Tribunal *a quo* sobre a questão demanda o reexame dos fatos e provas constantes dos autos, o que é vedado no âmbito do recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

Em atenção às alegações formuladas no agravo interno, é exatamente acerca da existência de loteamento aprovado pelo órgão administrativo da edilidade que abarque o imóvel que se pretende tributar (requisito legal para a tributação

pelo art. 32, §2º, do CTN) que reside a impossibilidade de conhecimento do recurso especial por exigir-se revolvimento de fatos e provas constantes nos autos.

Ora, o que pretende o agravante com as alegações formuladas é alterar o contexto fático descrito pelo Tribunal bandeirante, descrevendo elementos fáticos que deseja serem considerados no julgamento de seu recurso, além daqueles já apreciados pelas instâncias ordinárias, e que entende suficientes para alterar a conclusão alcançada pela Corte de origem.

Com efeito, as alegações formuladas em seu agravo interno reforçam essa conclusão, uma vez que afirma que (e-STJ fls. 1.173/1.174):

Primeiramente cumpre frisar que não se trata de inovação recursal nem reexame dos fatos ou provas, uma vez que na matrícula do imóvel já consta que se trata de lote urbano nº 17 (fls. 436/443), o que vem sendo ressaltado desde a primeira instância.

Ora, NÃO EXISTE A POSSIBILIDADE de se tratar de loteamento não aprovado se foi registrado em cartório com os lotes devidamente individualizados e registrados em suas respectivas matrículas.

No mundo jurídico pode existir loteamento sem matrícula, porém não o contrário, ou seja, não há como existir matrícula individualizada por lote sem que exista loteamento aprovado.

Também se deve ressaltar que o referido loteamento onde se localiza o lote da agravada é anterior à edição da Lei nº 6.766/1979 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano) e da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), não havendo, portanto, obrigatoriedade de segui-las quando da efetiva aprovação do loteamento.

Assim, resta cabalmente demonstrada a existência de loteamento regular na área tributada.

Após nova análise processual, provocada pela interposição do agravo interno, observo que a decisão combatida deve ser mantida.

Por fim, embora não merecedor de acolhimento, o agravo interno, no caso, não se revela manifestamente inadmissível ou improcedente, razão pela qual não deve ser aplicada a multa do § 4º do art. 1.021 do CPC/2015.

Ante o exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO PRIMEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.058.855 / SP

Número Registro: 2023/0083020-3

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

0004787502006826039405350713720138260394 05358023320138260394 10020610320178260394
20220000895686 4787502006826039405350713720138260394 5358023320138260394

Sessão Virtual de 12/09/2023 a 18/09/2023

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro GURGEL DE FARIA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO SÉRGIO DOMINGUES

Secretário

Bela. BÁRBARA AMORIM SOUSA CAMUÑA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MUNICIPIO DE NOVA ODESSA

PROCURADOR : VANESSA PALMYRA GURZONE - SP313733

RECORRIDO : NEW MAX INDUSTRIAL LTDA

ADVOGADOS : SUZANA COMELATO - SP155367

IVAN NASCIMBEM JÚNIOR - SP232216

INTERES. : VECCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ASSUNTO : DIREITO TRIBUTÁRIO - DÍVIDA ATIVA (EXECUÇÃO FISCAL)

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MUNICIPIO DE NOVA ODESSA

ADVOGADO : VANESSA PALMYRA GURZONE - SP313733

AGRAVADO : NEW MAX INDUSTRIAL LTDA

ADVOGADOS : SUZANA COMELATO - SP155367

IVAN NASCIMBEM JÚNIOR - SP232216

INTERES. : VECCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

TERMO

A PRIMEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 12/09/2023 a 18/09/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Benedito Gonçalves, Sérgio Kukina, Regina Helena Costa e Paulo Sérgio Domingues votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo Sérgio Domingues.

Brasília, 19 de setembro de 2023