



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3141372 - SP (2026/0000986-1)

RELATOR : **MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS**
AGRAVANTE : MUNICIPIO DE ONDA VERDE
ADVOGADO : WANDERSON WESLEY PAULON - SP247906
AGRAVADO : SETPAR ONDA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE
LTDA
ADVOGADOS : MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964
EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LANÇAMENTO FISCAL. IPTU. IMÓVEL INSERIDO EM PERÍMETRO URBANO, MAS COM DESTINAÇÃO PECUÁRIA. INCIDÊNCIA DO ITR. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AO ART. 32, § 2º, DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL. NECESSIDADE DE REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. O Tribunal de origem reconheceu a incidência do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) e a nulidade da cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), em razão de prova técnica que atestou a destinação pecuária do imóvel localizado em área urbana, em conformidade com o critério da destinação previsto no Decreto-lei n. 57/1966 e com a orientação firmada em recurso repetitivo (REsp 1.112.646/SP).

2. A tese recursal de aplicação do art. 32, § 2º, do Código Tributário Nacional e da Súmula n. 626/STJ, para sustentar a incidência do IPTU por estar o imóvel em perímetro urbano, demanda o revolvimento do acervo fático-probatório, vedado em recurso especial, à luz da Súmula n. 7/STJ.

3. Existente óbice processual quanto ao conhecimento pela alínea *a* do art. 105, inciso III, da Constituição Federal, fica prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial sobre o mesmo tema.

4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 18/06/2026 a 24/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Teodoro Silva Santos.

Brasília, 24 de junho de 2026.

MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3141372 - SP (2026/0000986-1)

RELATOR : **MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS**
AGRAVANTE : MUNICIPIO DE ONDA VERDE
ADVOGADO : WANDERSON WESLEY PAULON - SP247906
AGRAVADO : SETPAR ONDA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE
LTDA
ADVOGADOS : MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964
EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LANÇAMENTO FISCAL. IPTU. IMÓVEL INSERIDO EM PERÍMETRO URBANO, MAS COM DESTINAÇÃO PECUÁRIA. INCIDÊNCIA DO ITR. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AO ART. 32, § 2º, DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL. NECESSIDADE DE REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. O Tribunal de origem reconheceu a incidência do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) e a nulidade da cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), em razão de prova técnica que atestou a destinação pecuária do imóvel localizado em área urbana, em conformidade com o critério da destinação previsto no Decreto-lei n. 57/1966 e com a orientação firmada em recurso repetitivo (REsp 1.112.646/SP).

2. A tese recursal de aplicação do art. 32, § 2º, do Código Tributário Nacional e da Súmula n. 626/STJ, para sustentar a incidência do IPTU por estar o imóvel em perímetro urbano, demanda o revolvimento do acervo fático-probatório, vedado em recurso especial, à luz da Súmula n. 7/STJ.

3. Existente óbice processual quanto ao conhecimento pela alínea *a* do art. 105, inciso III, da Constituição Federal, fica prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial sobre o mesmo tema.

4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por MUNICÍPIO DE ONDA VERDE da decisão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO que inadmitiu o recurso especial dirigido contra acórdão prolatado no julgamento da Apelação Cível n. 1000945-61.2023.8.26.0390.

Na origem, cuida-se de ação anulatória de lançamento fiscal ajuizada por SETPAR ONDA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, visando à declaração de nulidade do IPTU do exercício de 2023, sob alegação de cadastro rural no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), destinação pecuária e ausência dos melhoramentos do art. 32, § 1º, do Código Tributário Nacional.

O juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido, para o fim de reconhecer a nulidade da cobrança.

Inconformado, o município interpôs recurso de apelação (fls. 220-233).

A Corte *a quo* negou provimento ao referido apelo, em acórdão cuja ementa é a seguir transcrita (fl. 412):

Apelação. Ação anulatória de lançamento fiscal. Imposto predial e territorial urbano. Exercício de 2023. Imóvel cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária e destinado a produção pecuária. Incidência de imposto territorial rural, não de imposto predial e territorial urbano. Recurso denegado.

Os embargos de declaração opostos ao aresto supra (fls. 417-421) foram rejeitados (fls. 423-425).

Nas razões do recurso especial (fls. 429-444), interposto com base no art. 105, inciso III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal, a parte recorrente aponta, além do dissídio jurisprudencial, violação ao art. 32, § 2º, do Código Tributário Nacional. Ademais, ressalta, em reforço argumentativo, violação à Súmula n. 626 do STJ ("*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*").

Nessa perspectiva, sustenta que não há qualquer impedimento para incidência do IPTU no imóvel em questão, pois se trata de loteamento aprovado dentro do perímetro urbano.

Regularmente intimada, a parte recorrida apresentou contrarrazões ao recurso especial (fls. 447-450).

Em exame de prelibação, a Corte de origem não admitiu o recurso especial interposto (fls. 451-453), por considerar que: (i) quanto à alínea *a*, a pretensão recursal demandaria reexame do conjunto fático-probatório, atraindo o óbice da Súmula n. 7/STJ; (ii) quanto à alínea *c*, não houve demonstração suficiente do cotejo analítico, ausente a comprovação de similitude fática e a divergência específica, em desacordo com o art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e o art. 255, § 1º, do RISTJ.

Interposto o agravo ora em apreço (fls. 456-461).

Contraminuta apresentada pela parte ora agravada (fls. 464-469).

É o relatório.

VOTO

Satisfeitos os requisitos de admissibilidade do agravo, tendo em vista, notadamente, que a parte agravante impugnou, de forma suficiente, os óbices elencados na decisão de inadmissibilidade proferida pelo Tribunal de origem, passo ao exame do recurso especial.

O apelo nobre não comporta conhecimento.

Ao decidir sobre a incidência do IPTU em imóvel inserido no perímetro urbano, mas comprovadamente destinado à exploração pecuária, a Corte *a quo*, com base no acervo fático-probatório dos autos, adotou os seguintes fundamentos (fls. 413-415; sem grifos no original):

O Código Tributário Nacional (Lei 5.172/66) adotou o critério da situação para delimitar os fatos geradores do IPTU e do imposto territorial rural (ITR).

O Decreto-lei 57/66, recepcionado pela Constituição de 1967 como lei complementar, versa normas gerais de Direito Tributário e abrandou o princípio da situação ao estabelecer a incidência do ITR no tocante a imóveis que ficam na zona urbana do município, quando utilizados em exploração vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial (critério da destinação).

Eis a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

“TRIBUTÁRIO. IPTU. ITR. FATO GERADOR. IMÓVEL SITUADO NA ZONA URBANA. LOCALIZAÇÃO. DESTINAÇÃO. CTN, ART. 32. DECRETO-LEI N. 57/66. VIGÊNCIA. 1. Ao ser promulgado, o Código Tributário Nacional valeu-se do critério topográfico para delimitar o fato gerador do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR): se o imóvel estivesse situado na zona urbana, incidiria o IPTU; se na zona rural, incidiria o ITR. 2. Antes mesmo da entrada em vigor do CTN, o Decreto-Lei nº 57/66 alterou esse critério, estabelecendo estarem sujeitos à incidência do ITR os imóveis situados na zona urbana quando utilizados em exploração vegetal, agrícola, pecuária ou agro-industrial. 3. A jurisprudência reconheceu validade ao DL 57/66, o qual, assim como o CTN, passou a ter o 'status' de lei complementar em face da superveniente Constituição de 1967. Assim, o critério topográfico previsto no art. 32 do CTN deve ser analisado em face do comando do art. 15 do DL 57/66, de modo que não incide o IPTU quando o imóvel situado na zona urbana receber quaisquer das destinações previstas nesse diploma legal. 4. Recurso especial provido.” (recurso especial 492.869/PR, relator Ministro Teori Albino Zavascki).

[...]

Na espécie **o município quer cobrar IPTU sobre a propriedade de imóvel utilizado em exploração pecuária. Tal não é possível.**

A prova pericial indica que, a despeito de possuir os melhoramentos do artigo 32, § 1º, do Código Tributário Nacional e estar inserido no perímetro urbano do município, o imóvel é destinado à criação de rebanho bovino (folhas 345 a 359).

Em suma: inexorável, pois, reconhecer nula a cobrança do IPTU do exercício de 2023.

Assim, considerando a fundamentação do acórdão recorrido acima transcrita, os argumentos utilizados pela parte recorrente – no sentido de que o acórdão violou o art.

32, § 2º, do CTN, pois o imóvel está integrado ao perímetro urbano por força de lei municipal, inexistindo impedimento à incidência do IPTU – somente poderiam ter a sua procedência verificada mediante necessário reexame de matéria fático-probatório. Todavia, não cabe a esta Corte, a fim de alcançar conclusão diversa, reavaliar todo o conjunto de fatos e provas da causa, conforme preceitua o enunciado da Súmula n. 7 do STJ ("A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial").

Nesse sentido:

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; grifos acrescidos.)

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; grifos acrescidos.)

Conforme jurisprudência desta Corte Superior, a existência de óbice processual, impedindo o conhecimento de questão suscitada com base na alínea *a* do permissivo constitucional, prejudica a análise da alegada divergência jurisprudencial acerca do mesmo tema. Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 2.370.268/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 11/12/2023, DJe de 19/12/2023; AgInt no REsp n. 2.090.833/RJ, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 11/12/2023, DJe de 14/12/2023.

Ante o exposto, CONHEÇO do agravo para NÃO CONHECER do recurso especial.

Em atenção ao disposto no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios em 10% (dez por cento) sobre o valor já arbitrado (fl. 415), respeitados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo, bem como eventual concessão da gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

AREsp 3.141.372 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0000986-1

Número de Origem:
10009456120238260390

Sessão Virtual de 18/06/2026 a 24/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro TEODORO SILVA SANTOS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro TEODORO SILVA SANTOS

Secretário

Bela. VANESSA ZACARIAS PEREIRA PONTES DA SILVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MUNICIPIO DE ONDA VERDE

ADVOGADO : WANDERSON WESLEY PAULON - SP247906

AGRAVADO : SETPAR ONDA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE
LTDA

ADVOGADOS : MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964

EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059

WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927

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

TERMO

A SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/06/2026 a 24/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 24 de junho de 2026