



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.655.031 - SP (2017/0025324-3)**

**RELATOR** : **MINISTRO HERMAN BENJAMIN**  
**RECORRENTE** : JOÃO PARREIRA OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/C LTDA  
**ADVOGADO** : ADILSON ELIAS DE OLIVEIRA SARTORELLO E OUTRO(S) -  
SP160824  
**RECORRIDO** : MUNICÍPIO DE BAURU  
**PROCURADOR** : BERNADETTE COVOLAN ULSON E OUTRO(S) - SP122967

### EMENTA

TRIBUTÁRIO. IPTU. ÁREA URBANIZÁVEL OU DE EXPANSÃO URBANA. PREVISÃO EM LEI MUNICIPAL. ART. 32, § 2º, DO CTN. INEXIGIBILIDADE DOS MELHORAMENTOS PREVISTOS NO § 1º DO ART. 32 DO CTN.

1. A existência de previsão em lei municipal de que a área é urbanizável ou de expansão urbana, nos termos do § 2º do art. 32 do CTN, afasta, para fins de incidência do IPTU, a exigência dos melhoramentos elencados no § 1º do mesmo dispositivo legal. Precedentes: AgRg nos EDcl no REsp 1.375.925/PE, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 15/5/2014, DJe 26/5/2014; AgRg no Ag 672.875/SP, Rel. Ministra Denise Arruda, Primeira Turma, DJ 14/11/2005; REsp 613.102/DF, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, Primeira Turma, DJ 10/10/2005.

2. Recurso Especial não provido.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça: "A Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)." Os Srs. Ministros Og Fernandes, Mauro Campbell Marques, Assusete Magalhães (Presidente) e Francisco Falcão votaram com o Sr. Ministro Relator."

Brasília, 06 de abril de 2017(data do julgamento).

MINISTRO HERMAN BENJAMIN  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.655.031 - SP (2017/0025324-3)**

**RELATOR** : **MINISTRO HERMAN BENJAMIN**  
**RECORRENTE** : **JOÃO PARREIRA OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/C LTDA**  
**ADVOGADO** : **ADILSON ELIAS DE OLIVEIRA SARTORELLO E OUTRO(S) - SP160824**  
**RECORRIDO** : **MUNICÍPIO DE BAURU**  
**PROCURADOR** : **BERNADETTE COVOLAN ULSON E OUTRO(S) - SP122967**

### RELATÓRIO

**O EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator):** Trata-se de Recurso Especial (art. 105, III, "a", da CF) interposto contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo cuja ementa é a seguinte (fl. 1.152, e-STJ):

DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICO-TRIBUTÁRIA - IPTU - Alegação de inexistência de melhoramentos públicos mínimos previstos no art. 32, § 1º do Código Tributário Nacional - Imóveis situados em loteamentos aprovados - Implantação de infraestrutura a cargo do loteador, sendo dispensável a exigência daqueles melhoramentos mínimos a cargo da Municipalidade — Inteligência do art. 32, § 2º do CTN - Sentença que julgou procedente em parte o pedido reformada — Recursos oficial e voluntário providos.

Os Embargos de Declaração foram rejeitados (fl. 1.167, e-STJ).

O recorrente, nas razões do Recurso Especial, sustenta que ocorreu violação dos arts. 32, § 1º, do CTN e 264 do Decreto do Município de Bauru 10.084/2005. Aduz, em suma (fl. 1.178, e-STJ):

Deste modo, é passível de se afirmar que uma vez declarada à área como sendo urbanizável, os imóveis contidos nela serão equiparados à urbanos, afastando a incidência do Imposto Territorial Rural, porém, para serem tributados pelo Município com o Imposto Territorial Urbano (IPTU), somente se cumprirem as exigências do parágrafo primeiro (existência de dois melhoramentos no mínimo), caso contrário, serão apenas delimitação do zoneamento urbano.

É o **relatório**.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.655.031 - SP (2017/0025324-3)**

### VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator):** Os autos foram recebidos neste Gabinete em 18.2.2017.

Cuida-se, na origem, de demanda que visa afastar a cobrança de IPTU em área que supostamente não conta com os melhoramentos previstos no § 1º do art. 32 do Código Tributário Nacional.

Sobre a matéria, assim se posicionou o acórdão recorrido (fl. 1.153, e-STJ):

Assim, estando os imóveis situados em loteamentos aprovados e, portanto, regulares, a responsabilidade de implantação da infraestrutura é do loteador, estando a Municipalidade dispensada de atender aos requisitos previstos no art. 32, § 1º do CTN, prevalecendo a hipótese contida no § 2º do mesmo dispositivo legal.

Esse é o entendimento que vem sendo adotado pela 15ª Câmara de Direito Público, baseado em precedente do STJ (REsp. 433.907/DF, 1ª Turma, Rel. Ministro José Delgado, v.u., em 23.09.2002), mencionado no voto do eminente Desembargador Erbeta Filho, no julgamento da apelação nº 9128436-48.2005.8.26.0000 que trata da mesma matéria e Municipalidade, com a seguinte ementa:

Observo que o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ quanto à possibilidade de cobrança do IPTU em área considerada pelo município urbanizável ou de expansão urbana, mesmo que ausentes os melhoramentos previstos no § 1º do art. 32 do CTN.

Cito precedentes:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. IPTU. IMÓVEL SITUADO EM ÁREA URBANIZÁVEL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. EXISTÊNCIA DE LEI MUNICIPAL. MELHORAMENTOS DO ART. 32, §1º, DO CTN. DESNECESSIDADE. JURISPRUDÊNCIA FIRME DO STJ.

1. O entendimento desta Corte Superior é no sentido de que a existência de lei municipal tornando a área em discussão urbanizável ou de expansão urbana, afasta, de per si, a exigência prevista no art. 32, §1º, do CTN, é dizer, de qualquer daqueles melhoramentos básicos. Precedentes: AgRg no REsp



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

191.311/SP, Rel. Min. Francisco Falcão, Primeira Turma, DJ de 24/5/2004; AgRg no Ag 672.875/SP, Rel.

Min. Denise Arruda, Primeira Turma, DJ de 14/11/2005; AgRg no REsp 783.794/SP, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe de 8/2/2010; Ag 1.300.987/SP, Rel. Min. Benedito Gonçalves, Data de Publicação em 22/6/2010; AREsp 242.408/SP, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Data de Publicação em 25/10/2012.

2. Agravo regimental não provido.

(AgRg nos EDcl no REsp 1375925/PE, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 15/05/2014, DJe 26/05/2014)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. TRIBUTÁRIO. ALEGAÇÃO DE QUE O IMÓVEL ESTARIA LOCALIZADO EM ÁREA URBANA. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. IPTU. ART. 32 DO CTN. IMÓVEL SITUADO EM ÁREA DE EXPANSÃO URBANA. MELHORAMENTOS. DESNECESSIDADE. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Tendo o douto magistrado *a quo* consignado que, no caso dos autos, trata-se de imóvel localizado em área de expansão urbana (fl. 161), qualquer manifestação deste Superior Tribunal de Justiça em sentido diverso encontraria óbice na Súmula 7 desta Corte.

2. Deve ser mantida a decisão ora agravada que, adotando orientação firmada nesta Corte Superior, entendeu que "incide a cobrança do IPTU sobre imóvel considerado por lei municipal como situado em área urbanizável ou de expansão urbana, mesmo que a área não esteja dotada de qualquer dos melhoramentos elencados no art. 31, § 1º, do CTN" (REsp 433.907/DF, 1ª Turma, Rel. Min. José Delgado, DJU de 23.9.2002).

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no Ag 672.875/SP, Rel. Ministra DENISE ARRUDA, PRIMEIRA TURMA, DJ 14/11/2005).

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO CIRCUNSTANCIADA DA OFENSA À LEI FEDERAL. FUNDAMENTO SUFICIENTE INATACADO. SÚMULA 283/STF. INVESTIGAÇÃO DE MATÉRIA DE FATO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. TRIBUTÁRIO. IPTU. ÁREA INCLUÍDA NA ZONA URBANA PELA LEI DISTRITAL 694/94. INCIDÊNCIA. REQUISITOS DOS §§ 1º E 2º DO ART. 32 DO CTN.

(...)

5. O § 2º do art. 32 do CTN permite sejam inseridos na zona urbana os imóveis "urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio", ainda que não beneficiados por no mínimo dois dos melhoramentos listados em seu § 1º.

6. Diante da afirmação da inexistência do direito invocado, resta prejudicada a apreciação do recurso na parte em que pleiteia a concessão de medida cautelar, bem assim o exame do RESP 613.095/DF, em apenso, dirigido contra o acórdão proferido na ação cautelar.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

7. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, desprovido. Prejudicada apreciação do recurso na parte em que pleiteia a concessão de medida cautelar, bem assim o exame do RESP 613.095/DF, em apenso.

(REsp 613.102/DF, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, DJ 10/10/2005).

Por tudo isso, **nego provimento ao Recurso Especial.**

É como **voto.**



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2017/0025324-3

**REsp 1.655.031 / SP**

Números Origem: 01846094620088260000 184032006 1846094620088260000 19792006 994081846090

PAUTA: 06/04/2017

JULGADO: 06/04/2017

#### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro **HERMAN BENJAMIN**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra **ASSUSETE MAGALHÃES**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **JOSÉ ELAERES MARQUES TEIXEIRA**

Secretária

Bela. **VALÉRIA ALVIM DUSI**

#### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : JOÃO PARREIRA OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/C LTDA  
ADVOGADO : ADILSON ELIAS DE OLIVEIRA SARTORELLO E OUTRO(S) - SP160824  
RECORRIDO : MUNICÍPIO DE BAURU  
PROCURADOR : BERNADETTE COVOLAN ULSON E OUTRO(S) - SP122967

ASSUNTO: DIREITO TRIBUTÁRIO - Impostos - IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

#### **CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia SEGUNDA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

"A Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)."

Os Srs. Ministros Og Fernandes, Mauro Campbell Marques, Assusete Magalhães (Presidente) e Francisco Falcão votaram com o Sr. Ministro Relator.