



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE LIMEIRA**  
**FORO DE LIMEIRA**  
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**VIA ANTÔNIO CRUAÑES FILHO (ANEL VIÁRIO - EM FRENTE À**  
**HÍPICA MUNICIPAL), Limeira - SP - CEP 13480-672**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Físico nº: **1013790-25.2015.8.26.0320**  
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução Fiscal - Suspensão**  
 Embargante: **[REDACTED]**  
 Embargado: **Prefeitura Municipal de Limeira**

Juiz de Direito: Dr. **RUDI HIROSHI SHINEN**

Vistos.

[REDACTED], devidamente qualificado, ajuizou os presentes "**embargos à execução fiscal**" que lhe move o **MUNICÍPIO DE LIMEIRA/SP**, aduzindo, em síntese, que nos autos da execução fiscal de nº 0508905-98.2010.8.26.0320, o município embargado visa o recebimento das parcelas supostamente devidas a título de IPTU referente aos exercícios de 2005 a 2008, no valor total de R\$ 78.873,57, incidente sobre a gleba de terras situada no [REDACTED], desta urbe, [REDACTED], com área de 59.403,64 metros quadrados, Matrícula CRI nº [REDACTED]. Que no curso da ação executiva foram realizados bloqueios de ativos do embargante, posteriormente revertidos pelo E. TJSP. Que com o prosseguimento da Execução, foi autorizada, após a concordância da embargada, a incidência da penhora sobre o imóvel objeto da dívida fiscal. Que o Termo de Penhora e Depósito se deu em 10/11/2015, conforme se vislumbra à fl. 396 dos autos da ação executiva. Contudo, diz que as CDA'S que deram origem à execução combatida restam eivadas de vícios, na medida em que a gleba atingida pelo IPTU localiza-se em área rural, bem como por tratar-se a propriedade de condomínio "pro diviso", dividido em frações e com múltiplos proprietários, violando-se os artigos 30 e 31 do Código Tributário do Município de Limeira/SP (Lei Municipal nº 1.890/83), bem como os artigos 201 e 202 do CTN. Aduz ainda que o local é desprovido dos melhoramentos estabelecidos pelo artigo 32 do CTN. Assim, pugnou, em suma, pela suspensão da execução fiscal e, ao final, por sua extinção. Com a petição inicial dos embargos (fls. 01/19), juntou procuração e documentos (fls. 20/200 do 1º Volume, fls. 201/400 do 2º Volume, fls. 401/474 do 3º Volume).

Recebidos os embargos à fl. 476, sem a concessão do efeito suspensivo pleiteado.

Intimado, o município embargado apresentou impugnação a fls. 482/494, debatendo-se, em suma, pelo reconhecimento da regularidade das CDA's em debate, nos



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE LIMEIRA**  
**FORO DE LIMEIRA**  
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**VIA ANTÔNIO CRUAÑES FILHO (ANEL VIÁRIO - EM FRENTE À**  
**HÍPICA MUNICIPAL), Limeira - SP - CEP 13480-672**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

termos do artigo 15 do Código Tributário Municipal e do artigo 32 do CTN, com consequente rejeição dos embargos e prosseguimento da execução.

Os embargos foram saneados à fl. 495, com determinação de realização de prova pericial a fim de avaliar a ventilada destinação agrícola da propriedade em debate, bem como se o local ostenta os melhoramentos estabelecidos pelo CTN, a fim de ser considerado como área urbana.

Formulados quesitos (fls. 503/505, 507/509), o laudo pericial produzido foi acostado a fls. 526/543, com manifestação dos litigantes a fls. 549/554, 562

**É O RELATÓRIO.**  
**FUNDAMENTO E DECIDO.**

Os embargos merecem acolhimento.

Assiste razão à embargante no tocante à inexistência de melhoramentos mínimos previsto pelo sistema tributário nacional.

O cerne da questão posta em julgamento é justamente o alcance do art. 32, § 1º, do CTN, para fins de interpretação do conceito de área urbana

Em que pese a alegação da possibilidade de cobrança de IPTU em zona de expansão ou em zonas urbanizáveis, inexistente nos autos a cabal comprovação do atendimento ao quanto disposto pelo supracitado dispositivo legal, o que é corroborado pelo laudo pericial nos autos produzido, que concluiu que (fl. 530; g.n.):

*Quando da vistoria no local, constatou-se existir no local um condomínio de chácaras de lazer, com 18 unidades autônomas.*

*A área dista 7,00 Km do perímetro urbano de Limeira, sendo 4,5 Km pela [REDACTED] até o local que dá acesso para [REDACTED] ao lado da pista de teste da [REDACTED] e posteriormente [REDACTED], estando, portanto no perímetro rural de Limeira.*

***Com relação aos serviços públicos construídos ou mantidos pelo Poder Público abaixo descritos o local se beneficia apenas dos constantes na letra "E".***

- A meio-fio ou calçamento com canalização de águas pluviais.
- B abastecimento de água pela rede pública
- C sistema de esgotos sanitário a disposição
- D rede de iluminação pública



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE LIMEIRA**  
**FORO DE LIMEIRA**  
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**VIA ANTÔNIO CRUAÑES FILHO (ANEL VIÁRIO - EM FRENTE À**  
**HÍPICA MUNICIPAL), Limeira - SP - CEP 13480-672**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*E \_ creche infantil, escola primária e posto de saúde a uma distância inferior a 3,0 quilômetros do imóvel*

*No Bairro do Pinhal existe uma escola e um posto de saúde.*

*A iluminação existente nas vias cascalhadas do condomínio, é particular, foi feita pelo condomínio, assim como a que serve as propriedades individuais.*

*A água que abastece o condomínio todo é por meio de um poço que joga a água para 02 caixas para depois irem para as unidades autônomas.*

*O esgoto é por meio de fossas.*

Estando o lançamento do imposto combatido, portanto, a violar, assim, o disposto no § 1º do artigo 32 do CTN, *in verbis*:

*§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:*

*I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;*

*II - abastecimento de água;*

*III - sistema de esgotos sanitários;*

*IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;*

*V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.*

Nesse sentido, já se julgou:

**EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL - IPTU- INEXISTÊNCIA DOS MELHORAMENTOS DO ART 32, § 1º, DO CTN - INEXIGIBILIDADE**  
*Ressalvadas as hipóteses de incidência do ITR (art 15 do DecretoLei n º 57/66), a verificação da incidência do IPTU depende da aplicação da regra do art 32 do CTN RECURSO IMPROVIDO.*  
 (Relator(a): Carlos Alberto Giarusso, Julgamento: 28/11/2008, Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público, Publicação: 21/01/2009).

**EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL IPTU** – *Demanda visando à extinção da ação, em virtude da inocorrência do fato gerador do tributo*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE LIMEIRA**  
**FORO DE LIMEIRA**  
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**VIA ANTÔNIO CRUAÑES FILHO (ANEL VIÁRIO - EM FRENTE À**  
**HÍPICA MUNICIPAL), Limeira - SP - CEP 13480-672**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*Cabimento Loteamento que somente foi aprovado no exercício seguinte àquele objeto da exação, fato que afasta a aplicação do disposto no § 2º do artigo 32 do CTN - Incontroversa inexistência dos melhoramentos mínimos necessários à configuração da área como urbana e justificadores da incidência tributária (art. 32, § 1º, do CTN) Localizar-se geograficamente em perímetro urbano não caracteriza, por si só, a área como urbana, ou urbanizável, no sentido jurídico-tributário da palavra - Extinção da execução que se impõe - Sentença reformada*  
*Recurso provido.* (TJSP; Apelação 0002237-86.2015.8.26.0129;  
 Relator (a): Wanderley José Federighi; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Casa Branca - 1ª Vara; Data do Julgamento: 24/05/2018; Data de Registro: 25/05/2018)

*Apelação Embargos à Execução Fiscal - IPTU Exercícios de 2007 a 2010 Nulidade da Sentença Não configurada - Aplicação da teoria da causa madura, permitindo o julgamento direto pelo Tribunal - Irretroatividade da LCM nº 492/15 - Ilegalidade dos lançamentos - Inexistência de melhoramentos mínimos previstos no art. 32, §1º, CTN - Sentença de improcedência reformada - Recurso provido.* (TJSP; Apelação 0037616-76.2013.8.26.0576; Relator (a): Cláudio Marques; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de São José do Rio Preto - 1ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 22/02/2018; Data de Registro: 27/02/2018)

Entendo oportuno, ainda, destacar que a imparcialidade do *expert* e a fundamentação esborçada e completa da prova pericial produzida nos autos determinam sua prevalência em relação às demais manifestações. Nesse sentido:

*Ação declaratória de inexistência de relação jurídico-tributária. Procedência. Afastamento da cobrança de IPTU. Laudo pericial que apontou a falta de melhoramentos urbanos mínimos na localidade em que situado o imóvel da embargante. Artigo 32, § 1º do CTN. A definição de zona urbana em lei municipal não é suficiente, por si só, para ensejar a tributação dos imóveis nela situados. A legislação correspondente exige, ao menos, a existência de dois melhoramentos. Acerto da decisão. Manutenção. Artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal. Honorários recursais - majoração de seu percentual. Nega-se provimento ao recurso.* (TJSP; Apelação Cível 0002327-26.2013.8.26.0045; Relator (a): Beatriz Braga; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Arujá - 2ª Vara; Data do Julgamento: 16/07/2019; Data de Registro: 16/07/2019)

Ante o exposto e de tudo o que mais dos autos consta, **JULGO PROCEDENTES OS EMBARGOS À EXECUÇÃO** e condeno a embargada ao pagamento das custas e



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE LIMEIRA  
FORO DE LIMEIRA  
VARA DA FAZENDA PÚBLICA  
VIA ANTÔNIO CRUAÑES FILHO (ANEL VIÁRIO - EM FRENTE À  
HÍPICA MUNICIPAL), Limeira - SP - CEP 13480-672  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

despesas processuais, na forma da lei, e dos honorários advocatícios do patrono do embargante, fixados em 10% sobre o valor da causa.

**Traslade-se cópia desta decisão nos autos principais, certificando-se o resultado desses embargos.**

Com o trânsito em julgado, arquivem-se os autos.

Publique-se. Intime-se. Cumpra-se.

Limeira, 25 de julho de 2019.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME  
IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**