

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.848.266 - SP (2019/0338740-2)**

**RELATOR** : **MINISTRO BENEDITO GONÇALVES**  
**RECORRENTE** : AUFER - CAR LOCADORA DE VEICULOS E INCORPORADORA LTDA  
**ADVOGADOS** : MARCO ANTONIO CAIS - SP097584  
JULIANA DE SOUZA MELLO CATRICALA - SP223092  
RODRIGO AZEVEDO MARTINS - SP352500  
**RECORRIDO** : MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO  
**PROCURADOR** : ANA PAULA DE FREITAS RODRIGUES - SP240772

**EMENTA**

**TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. IPTU. REQUISITO MÍNIMO DA EXISTÊNCIA DE MELHORAMENTOS. DESNECESSIDADE. TEMA PACÍFICO NO ÂMBITO DA PRIMEIRA SEÇÃO. RECURSO NÃO CONHECIDO.**

**DECISÃO**

Trata-se de recurso especial de AUFER - CAR LOCADORA DE VEICULOS E INCORPORADORA LTDA. contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no qual alega violação do art. 32 do CTN, discutindo a possibilidade de incidência de IPTU sobre a propriedade de bem imóvel, sem o cumprimento de requisito mínimo da existência de melhoramentos.

Contrarrazões apresentadas por MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO (fls. 497/504).

É o relatório. Passo a decidir.

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC (Enunciado 3 do Plenário do STJ).

O tema está consolidado no âmbito da Primeira Seção deste Tribunal Superior, consoante enuncia a Súmula 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".

A respeito:

TRIBUTÁRIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IPTU. IMÓVEL LOCALIZADO EM ÁREA URBANA CONFORME LEI MUNICIPAL. SÚMULA 280 DO STF.

1. O Tribunal a quo, ao decidir a controvérsia, consignou: "Com efeito, alega a apelante a não incidência de IPTU, em razão da inexistência dos melhoramentos previstos no § 1º do art. 32 do CTN.

Não obstante, verifica-se que o imóvel tributado localiza-se, na verdade, dentro de um loteamento urbano denominado "Residencial Auferville IV", aprovado pelo Município e integrado ao perímetro urbano, nos termos da Lei Municipal nº 7.032/1998 (fls. 128/130), de sorte que o imóvel deve ser considerado urbano, sujeitando-se à incidência do IPTU".

2. Portanto, no tocante à interpretação dada pelo Tribunal ao art. 32 do CTN, esta se encontra em consonância com a jurisprudência do STJ, que

pacificou a legalidade da cobrança do IPTU de imóveis localizados em zona de expansão urbana definida por legislação municipal, hipótese dos autos, mesmo que não contenha os melhoramentos previstos no art. 32, § 1º, da legislação tributária.

3. A propósito, cabe salientar que essa orientação jurisprudencial foi recentemente consolidada pela Primeira Seção do STJ, por meio da edição da Súmula 626, in verbis: "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".

4. Agravo não provido.

(AREsp 1517241/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 10/09/2019, DJe 11/10/2019)

No mesmo sentido, dentre outros: AgInt no REsp 1763559/SP, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, SEGUNDA TURMA, julgado em 05/02/2019, DJe 14/02/2019.

No caso dos autos, o Tribunal de Justiça consignou (fl. 455/460):

O recurso não merece provimento.

O IPTU tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem móvel, localizado na zona urbana do Município e para que ela seja assim considerada, de rigor que estejam presentes pelo menos dois dos melhoramentos mencionados nos incisos do § 1º do artigo 32 do CTN.

Por outro lado, nos termos do contido no § 2º do referido artigo verificamos que no caso dos loteamentos, o imposto poderá ser exigido, independentemente dos melhoramentos.

O imóvel tributado é parte de um loteamento aprovado pelo Município e cuja infraestrutura é de responsabilidade da loteadora (fls. 375/390) que no caso é a própria apelante.

Portanto, a apelada está desobrigada de equipar o empreendimento com os melhoramentos previstos nos incisos do § 1º do artigo 32 do CTN, sendo tal ônus a cargo do loteador.

[...]

Assim, não há dúvida quanto à legalidade de cobrança do IPTU, tal como lançado, sendo irrelevante a inexistência de melhoramentos públicos mínimos, uma vez que a responsabilidade da implementação de infraestrutura corre a cargo do loteador a partir do registro e aprovação do loteamento.

No mais, não prospera a alegação da apelante de que sobre o imóvel incide ITR e, também por essa razão, não poderia incidir o IPTU.

Isso porque, já se encontra pacificada jurisprudência que se firmou no sentido de que prevalece o critério da exploração em detrimento do critério da localização, quando a controvérsia envolver a capacidade tributária para cobrança de IPTU ou ITR, quando se tratar de área localizada no perímetro urbano ou de expansão urbana, que tenha exploração vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial. Da mesma forma, conquanto o imóvel esteja situado em zona rural, deve prevalecer a sua destinação econômica, para definição do tributo que recairá sobre a propriedade.

Nesse contexto, o recurso não pode ser conhecido.

Por força do art. 85, § 11, do CPC/2015, a verba honorária de sucumbência arbitrada no ACÓRDÃO há de ser majorada em 10% (dez por cento), respeitados os limites e os critérios previstos nos §§ 2º e 3º do art. 85 do CPC/2015.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Ante o exposto, NÃO CONHEÇO do recurso especial e majoro a verba honorária em 10% (dez por cento), respeitados os limites e os critérios previstos nos §§ 2º e 3º do art. 85 do CPC/2015.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 29 de novembro de 2019.

Ministro BENEDITO GONÇALVES

Relator