



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDARAÍ

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, nº 190, tel. (43) 3538-8100

e-mail da Procuradoria: pgm.andira@hotmail.com

CNPJ 76.235.761/0001-94

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DECISÃO 01/2026

RELATÓRIO

Trata-se de **Recurso Administrativo** interposto por **OTÁVIO ZANETTE GALDINO**, nos autos do Processo Administrativo nº 205/2025, em face da decisão administrativa que indeferiu o pedido de isenção/não incidência de IPTU incidente sobre o imóvel de sua propriedade, matriculado sob nº 18.005, cadastro municipal nº 11838.

Consta dos autos que o recorrente formulou pedido administrativo visando ao reconhecimento da não incidência do IPTU, ao argumento de que o imóvel possui destinação rural, sendo integralmente utilizado para atividade agrícola (plantação de soja).

A decisão recorrida indeferiu o pleito sob os fundamentos de que:

- (i) não teria havido a apresentação dos documentos necessários à comprovação da atividade rural; e
- (ii) o imóvel encontra-se situado em Zona de Expansão Urbana, nos termos da Lei Municipal nº 1.645/2006, o que atrairia a incidência do IPTU, independentemente da comprovação dos melhoramentos previstos no art. 32, § 2º, do Código Tributário Nacional.

Inconformado, o contribuinte interpôs o presente recurso administrativo, sustentando, em síntese, que:

- a) o imóvel possui efetiva destinação agrícola, encontrando-se atualmente cultivado com soja em toda a sua extensão, circunstância que afastaria a incidência do IPTU;
- b) a destinação econômica do imóvel deve prevalecer sobre sua localização geográfica, nos termos do art. 15 do Decreto-Lei nº 57/1966, bem como conforme entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDARÁ

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, nº 190, tel. (43) 3538-8100

e-mail da Procuradoria: pgm.andira@hotmail.com

CNPJ 76.235.761/0001-94

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DECISÃO 01/2026

c) a classificação do imóvel como localizado em zona de expansão urbana não é critério absoluto para fins de incidência do IPTU, quando demonstrado o uso rural do bem;

d) foram juntados novos documentos ao recurso, inclusive imagens aéreas, com o objetivo de comprovar a exploração agrícola da área; e

e) a manutenção da exigência do IPTU configuraria enriquecimento ilícito da Administração Pública, diante da inexistência do fato gerador.

Ao final, requer o recebimento do recurso, sua remessa ao Procurador-Geral do Município e, no mérito, a reforma da decisão administrativa, para reconhecer a não incidência do IPTU sobre o imóvel. Subsidiariamente, postula a suspensão da exigibilidade do crédito tributário até a análise final da documentação apresentada.

É o relatório.

FUNDAMENTAÇÃO.

Na origem, o contribuinte requereu a denominada “isenção” do IPTU, sustentando, em síntese, que o imóvel, embora localizado em zona urbana, não dispõe de infraestrutura urbana mínima e seria destinado à atividade rural, motivo pelo qual defenderia a incidência exclusiva do ITR.

Regularmente intimado, por despacho datado de 19/08/2025, a comprovar documentalmente suas alegações — mediante apresentação de matrícula atualizada, cadastro rural, declaração e recolhimento de ITR, notas fiscais de produtor rural ou contratos de arrendamento — o interessado deixou transcorrer o prazo *in albis*, sem juntada de qualquer documento.

Diante da ausência de provas por parte do contribuinte, o Auditor Fiscal da Receita Municipall promoveu diligências administrativas, constatando que:

- o imóvel encontra-se classificado como área de expansão urbana, nos termos da Lei Municipal nº 1.645/2006;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDARAÍ

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, nº 190, tel. (43) 3538-8100

e-mail da Procuradoria: pgm.andira@hotmail.com

CNPJ 76.235.761/0001-94

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DECISÃO 01/2026

- o antigo código rural vinculado ao imóvel originário foi cancelado em 24/02/2016, em razão da inclusão da área no perímetro urbano;
- o contribuinte não possui cadastro como produtor rural, nem inscrição ativa junto à Divisão de Nota de Produtor Rural do Município;
- inexistem declarações de ITR, notas fiscais de produção rural ou qualquer outro elemento contemporâneo ao fato gerador que comprove a alegada exploração agrícola.

A decisão recorrida concluiu que, estando o imóvel situado em zona de expansão urbana, é prescindível a comprovação dos melhoramentos previstos no art. 32, §1º, do CTN, nos termos do §2º do mesmo dispositivo, bem como da jurisprudência consolidada do Tribunal de Justiça do Paraná.

Ressaltou-se, ainda, que a destinação rural do imóvel deve ser comprovada na data do fato gerador do IPTU (01 de janeiro de cada exercício), ônus do qual o contribuinte não se desincumbiu, sendo insuficientes meras alegações ou imagens aéreas desacompanhadas de prova documental idônea.

Ao final, o Auditor Fiscal indeferiu o pedido, mantendo integralmente os lançamentos de IPTU, por entender demonstrada a legalidade da exigência tributária e ausente qualquer prova apta a afastá-la.

A controvérsia no caso diz respeito, a incidência ou não do IPTU referente ao imóvel de matrícula nº 18.005.

Nos termos do art. 32 do Código Tributário Nacional, o IPTU tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel localizado na zona urbana do Município.

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a **propriedade predial e territorial urbana** tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDARAÍ

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, nº 190, tel. (43) 3538-8100

e-mail da Procuradoria: pgm.andira@hotmail.com

CNPJ 76.235.761/0001-94

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DECISÃO 01/2026

imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, **localizado na zona urbana do Município.** (destaque nosso)

O §1º do referido artigo estabelece os melhoramentos mínimos que caracterizam a zona urbana, tais como meio-fio, abastecimento de água, sistema de esgoto, iluminação pública e escola ou posto de saúde nas proximidades.

Art. 32

§ 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.

Todavia, o §2º do art. 32 do CTN dispõe expressamente que a lei pode considerar urbana as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana.

§ 2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDARAÍ

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, nº 190, tel. (43) 3538-8100

e-mail da Procuradoria: pgm.andira@hotmail.com

CNPJ 76.235.761/0001-94

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DECISÃO 01/2026

Acerca do tema, restou consolidado na Súmula nº 626 do Superior Tribunal de Justiça, 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”.

A Lei Municipal nº 1.645/2006 classificou a área onde está inserida a matrícula 18.005 como zona de expansão urbana, o que afasta a exigência de comprovação dos melhoramentos urbanos elencados no art. 32, §1º, do CTN, bastando o enquadramento legal promovido pelo Município.

Art. 1.

[...]

§ 1º ZONA ESPECIAL DE EXPANSÃO URBANA DO CINZA, constitui a faixa de terras marginal ao Rio Cinzas.

I - A faixa de terras referida neste parágrafo, em relação ao Rio das Cinzas, tem início na divisa com o Município de Barra do Jacaré, próximo a foz do Córrego Barreirão Grande, seguindo daí pela margem direita do Rio Cinzas, no sentido das jusante, pelo nível máximo das águas, percorrendo em toda sua extensão, da outra margem fazendo divisa com o Município de Bandeirantes, até a divisa com o Município de Itambaracá, próximo a foz do Córrego Água do Cedro.

II - A faixa de terras descrita neste parágrafo terá genericamente uma altura de 600 (seiscentos) metros lineares, contados a partir dos níveis das águas citadas no parágrafo primeiro.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDARAÍ

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, nº 190, tel. (43) 3538-8100

e-mail da Procuradoria: pgm.andara@hotmail.com

CNPJ 76.235.761/0001-94

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DECISÃO 01/2026

Portanto, considerando que a lei municipal definiu que a área em que está localizado o imóvel do recorrente é de expansão urbana, resta caracterizada a incidência do IPTU, conforme entendimento consolidado no Superior Tribunal de Justiça.

No mesmo sentido, é uníssona a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Paraná de que a incidência do IPTU sobre imóvel situado em área considerada urbanizável ou de expansão urbana não está condicionada à existência de infraestrutura mínima.

Direito tributário e direito administrativo. Agravo de instrumento.

Exigibilidade de créditos tributários e incidência de IPTU em área de expansão urbana.

Agravo de Instrumento não provido. I. Caso em exame¹. Agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou objeção de pré-executividade em execução fiscal promovida pelo Município de Nova Laranjeiras, visando a cobrança de IPTU e COSIP devidos pela Residencial Alto dos Laranjais Ltda., referente aos exercícios de 2016 a 2019, sob a alegação de inexigibilidade dos créditos tributários em razão da falta de infraestrutura mínima e da ausência de registro individualizado dos lotes do loteamento aprovado. II. Questão em discussão 2. A questão em discussão consiste em saber se são exigíveis os créditos tributários referentes ao IPTU e à contribuição para o custeio do serviço de iluminação pública (COSIP) em face da Residencial Alto dos Laranjais Ltda. III. Razões de decidir³. **A área do loteamento, embora sem infraestrutura, é considerada urbana devido ao Decreto Municipal n. 332/2013, que aprova o parcelamento em lotes urbanos.**⁴. **A incidência do IPTU não está condicionada à existência de melhoramentos, conforme a Súmula 626 do STJ.**⁵. A alegação de impossibilidade de cumprimento das condicionantes ambientais não afasta a exigibilidade do crédito tributário.⁶. A exceção de pré-executividade não é cabível para matérias que demandem dilação probatória, conforme a Súmula 393 do STJ.^{IV}.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDARAÍ

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, nº 190, tel. (43) 3538-8100

e-mail da Procuradoria: pgm.andira@hotmail.com

CNPJ 76.235.761/0001-94

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DECISÃO 01/2026

Dispositivo e tese7. Agravo de instrumento conhecido e não provido.Tese de julgamento: **A incidência do IPTU sobre imóvel situado em área considerada urbanizável ou de expansão urbana não está condicionada à existência de infraestrutura mínima**, sendo suficiente a aprovação do loteamento pelos órgãos competentes e a individualização dos lotes para a exigibilidade do crédito tributário._____Dispositivos relevantes citados: CTN, arts. 32, § 1º e § 2º; Decreto Municipal nº 332/2013; Lei nº 6.766/1979, art. 12, § 1º.Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula 626; STJ, Súmula 393.Resumo em linguagem acessível: O Tribunal decidiu que a cobrança de IPTU e contribuição para o serviço de iluminação pública feita pelo Município de Nova Laranjeiras contra a Residencial Alto dos Laranjais Ltda. é válida. O juiz entendeu que, mesmo que a área do loteamento não tenha a infraestrutura necessária, ela é considerada urbana porque foi aprovada como loteamento. A decisão também destacou que a falta de individualização dos lotes não impede a cobrança do imposto, pois a lei permite que áreas urbanizáveis sejam tributadas. Assim, o pedido da empresa para não pagar os tributos foi negado. (TJPR - 3ª Câmara Cível - 0065119-13.2025.8.16.0000 - Toledo - Rel.: DESEMBARGADOR JOSÉ SEBASTIÃO FAGUNDES CUNHA - J. 01.12.2025)

APELAÇÃO CÍVEL – TRIBUTÁRIO – IPTU – AÇÃO ANULATÓRIA DE TRIBUTOS – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – INSURGÊNCIA DA PARTE AUTORA – ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA – NÃO CONFIGURAÇÃO – AUSÊNCIA DE INSURGÊNCIA CONTRA A DECISÃO QUE INDEFERIU A JUNTADA DE DOCUMENTOS PELAS PARTES E DETERMINOU QUE FOSSEM RISCADOS – PRECLUSÃO CONFIGURADA – RECURSO NÃO CONHECIDO NESTE PARTICULAR - 2.)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDARAÍ

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, nº 190, tel. (43) 3538-8100

e-mail da Procuradoria: pgm.andira@hotmail.com

CNPJ 76.235.761/0001-94

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DECISÃO 01/2026

INEXIGIBILIDADE DO IPTU INCIDENTE SOBRE CADA IMÓVEL DOS LOTEAMENTOS – TESE DE QUE NÃO ESTAVAM PRESENTES OS REQUISITOS ESTABELECIDOS NO ARTIGO 32, PARÁGRAFO 1º, DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL A AMPARAR A EXAÇÃO – NÃO ACOLHIMENTO – **LOTEAMENTOS LOCALIZADOS EM ÁREA DE EXPANSÃO URBANA DO MUNICÍPIO – INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 626 DO STJ, QUE DISPENSA A DEMONSTRAÇÃO DOS MELHORAMENTOS PARA INCIDÊNCIA DO TRIBUTO** – 2.1.) ALEGAÇÃO DE QUE FOI ILEGAL O DESMEMBRAMENTO DO LOTEAMENTO – NÃO VERIFICAÇÃO – POSSIBILIDADE, NA SITUAÇÃO ESPECÍFICA DOS AUTOS – LEGISLAÇÃO INVOCADA PELA APELANTE QUE SÃO POSTERIORES – INCIDÊNCIA DO IMPOSTO SOBRE CADA LOTE. RECURSO CONHECIDO EM PARTE, E, NA PARTE CONHECIDA, NÃO PROVIDO. (TJPR - 1ª Câmara Cível - 0011728-63.2022.8.16.0190 - Maringá - Rel.: DESEMBARGADOR ROBERTO ANTONIO MASSARO - J. 26.08.2025)

Destarte, não há óbice legal à incidência do IPTU, uma vez que estão presentes os requisitos legais para sua cobrança, especialmente a previsão expressa em lei municipal e a caracterização da área como urbanizável.

Ressalte-se, ainda, o entendimento dominante do Colendo Superior Tribunal de Justiça no sentido de que não incide IPTU, mas ITR, sobre imóvel localizado em área urbana do Município, desde que comprovadamente utilizado em exploração extrativa, vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial (art. 15 do Decreto-Lei nº 57/1966). Contudo, compete ao contribuinte comprovar que, na data do fato gerador, o imóvel era efetivamente utilizado para tais finalidades.

APELAÇÃO CÍVEL E REEXAME NECESSÁRIO.
TRIBUTÁRIO. AÇÃO ANULATÓRIA. IPTU. IMÓVEL EM ZONA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDARAÍ

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, nº 190, tel. (43) 3538-8100

e-mail da Procuradoria: pgm.andira@hotmail.com

CNPJ 76.235.761/0001-94

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DECISÃO 01/2026

URBANA. DESTINAÇÃO RURAL. INCIDÊNCIA DO ITR. PEDIDOS JULGADOS PROCEDENTES. INCIDÊNCIA DO IPTU AFASTADA, INCLUSIVE PARA EXERCÍCIOS FUTUROS. EXECUÇÃO FISCAL RELATIVA AO IPTU DO EXERCÍCIO DE 2018 EXTINTA. MUNICÍPIO RÉU/EXEQUENTE CONDENADO AO PAGAMENTO DAS CUSTAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. APELAÇÃO PELO RÉU/EXEQUENTE. 1. INCIDÊNCIA DO ITR. IMÓVEL COM DESTINAÇÃO RURAL. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 15 DO DECRETO-LEI 57/66. ENTENDIMENTO FIRMADO NO RESP. 1.112.646/SP, EM SEDE DE RECURSO REPETITIVO. 2. PROVAS QUE DEMONSTRAM A NATUREZA RURAL. ARTIGO 173-A DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL OBSERVADO. MAIS DE 80% DO IMÓVEL DESTINADO À ATIVIDADE AGRÍCOLA OU DE REMANESCENTE VEGETAL. DESTINAÇÃO RURAL RECONHECIDA PELA PRÓPRIA PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO. RECURSO DESPROVIDO. REEXAME NECESSÁRIO. 1. PROVETO ECONÔMICO SUPERIOR A 100 SALÁRIOS MÍNIMOS. MUNICÍPIO QUE NÃO É SEDE DE CAPITAL DO ESTADO. REEXAME NECESSÁRIO. CABIMENTO. 2. AÇÃO ANULATÓRIA. OBJETIVO DE INVALIDAÇÃO DO LANÇAMENTO DE TRIBUTO QUE REPUTA ILEGAL. PEDIDO DE ANULAÇÃO DO IPTU EM RELAÇÃO AO EXERCÍCIO DE 2019. AUSÊNCIA DE PROVA DO LANÇAMENTO. AUTOR QUE INDICA APENAS OS DÉBITOS RELATIVOS AO EXERCÍCIO DE 2018. PEDIDO IMPROCEDENTE NESSE PONTO. 3. PEDIDO DE ANULAÇÃO DE LANÇAMENTOS FUTUROS DO IPTU RELATIVOS AO IMÓVEL. DESCABIMENTO. ANULAÇÃO DE DÍVIDA OU OBRIGAÇÃO INEXISTENTE QUE SE REVELA JURIDICAMENTE IMPOSSÍVEL. **HIPÓTESE DE INCIDÊNCIA QUE DEVE SER ANALISADA NA DATA DO RESPECTIVO FATO GERADOR, OBSERVANDO-SE OS REQUISITOS**



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDARAÍ

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, nº 190, tel. (43) 3538-8100

e-mail da Procuradoria: pgm.andira@hotmail.com

CNPJ 76.235.761/0001-94

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DECISÃO 01/2026

LEGAIS. IMPOSSIBILIDADE DE ANULAÇÃO DE DÍVIDA QUE SEQUER FOI CONSTITUÍDA. REQUISITOS PARA INCIDÊNCIA DO ITR QUE DECORREM DE LEI E DEVEM SER OBSERVADAS NA DATA DO FATO IMPONÍVEL. 4. CANCELAMENTO DO DÉBITO ANTERIOR À APRESENTAÇÃO DE DEFESA E DE DECISÃO EM PRIMEIRA INSTÂNCIA EM SEDE DE EXECUÇÃO FISCAL. APLICABILIDADE DO ARTIGO 26 DA LEI Nº 6.830/1980. EXECUÇÃO FISCAL EXTINTA SEM ÔNUS PARA AS PARTES. 5. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA EM RELAÇÃO À AÇÃO ANULATÓRIA REDISCIPLINADO. SENTENÇA PARCIALMENTE MODIFICADA.1. "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" (REsp 1112646/SP, Rel. Ministro Herman Benjamin, Primeira Seção, DJe 28/08/2009).2. A ação anulatória de débito fiscal busca invalidar o lançamento de tributo em razão de vício que o torne inexigível.3. "Se, antes da decisão de primeira instância, a inscrição de Dívida Ativa for, a qualquer título, cancelada, a execução fiscal será extinta, sem qualquer ônus para as partes" (art. 26 da Lei nº 6.830/80). (TJPR - 1ª Câmara Cível - 0014423-63.2019.8.16.0038 - Fazenda Rio Grande - Rel.: DESEMBARGADOR LAURI CAETANO DA SILVA - J. 10.07.2023, destaque nosso)

No caso concreto, o contribuinte, em seu recurso submetido à análise desta Procuradoria Jurídica, não trouxe elementos capazes de comprovar que, na data do fato gerador, o imóvel — localizado em área de expansão urbana, nos termos da lei municipal — era utilizado em exploração extrativa, vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial, circunstância que afastaria a incidência do IPTU..



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, nº 190, tel. (43) 3538-8100

e-mail da Procuradoria: pgm.andira@hotmail.com

CNPJ 76.235.761/0001-94

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DECISÃO 01/2026

Destarte, diante da legislação municipal e dos entendimentos jurisprudenciais acima elencados, opino, salvo melhor entendimento, pela incidência do IPTU sobre imóvel inserido por lei municipal em área de expansão urbana, independentemente da comprovação dos melhoramentos previstos no art. 32, § 2º, do Código Tributário Nacional, uma vez que o contribuinte não se desincumbiu de seu ônus probatório, ou seja, não comprovou que o imóvel, na data do fato gerador, era utilizado para fins de exploração extrativa, vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial.

DISPOSITIVO

Diante do exposto, essa Procuradora, com fulcro no art. 500, I, da Lei 1.140/2001, **DECIDE** manter a decisão do Auditor Fiscal da Receita Municipal no processo administrativo tributário nº. 205/2025 que determinou que o bem *“se encontra sujeito a incidência do tributo municipal”*.

Por fim, destaca-se que, caso o contribuinte deseje recorrer da presente decisão, caberá recurso voluntário para o Conselho Municipal de Contribuintes, nos termos do art. 508 do Código Tributário Municipal.

Andirá, 02 de fevereiro de 2026.

Paula Rodrigues Peres

Procuradora Municipal

OAB/PR nº. 56.756

Decreto nº 5.734/2011