



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100
CNPJ - 76.235.761/0001-94

DECISÃO

Ementa: Decisão administrativa em sede de Processo Administrativo Tributário. Recurso administrativo interposto por contribuinte em face de lançamento de IPTU. Alegação de não incidência tributária. Inexistência de previsão legal específica. Fato gerador caracterizado pela propriedade de imóvel urbano. Legalidade do lançamento mantida. Desprovimento do recurso.

Processo Administrativo nº: 1132/2025

Protocolo do Recurso em autos eletrônicos: 239/2026

Recorrente: Incorporações Imobiliárias JR

Tributo: Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU

Imóvel: Matrícula nº 276

RELATÓRIO

Trata-se de Processo Administrativo nº 1132/2025, encaminhado a esta Procuradoria Municipal pelo Conselho Municipal de Contribuintes de Andirá – CMCA, por meio do Ofício Interno nº 001/2026, no qual INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS JR – EIRELI interpõe recurso administrativo contra decisão que indeferiu pedido de não incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU incidente sobre o imóvel de matrícula nº 276.

Conforme se extrai dos autos, o pedido administrativo originário foi indeferido sob os fundamentos de inexistência de comprovação suficiente da alegada exploração rural do imóvel, enquadramento da área como zona de expansão urbana, nos termos da legislação municipal, e existência de confissão de dívida decorrente de adesão a parcelamento.

Irresignada, a interessada apresentou recurso administrativo (Protocolo nº 239/2026), sustentando, em síntese, que o imóvel possui destinação



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ **Estado do Paraná**

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100
CNPJ - 76.235.761/0001-94

agrícola, devendo prevalecer a sua destinação econômica sobre o critério locacional, nos termos do art. 15 do Decreto-Lei nº 57/1966, juntando, para tanto, laudo de avaliação judicial produzido em outro feito.

É o relatório.

DA ADMISSIBILIDADE

Presentes os pressupostos de conhecimento (competência desta instância recursal, regularidade formal do encaminhamento e interesse recursal), assim como estando tempestivo o recurso, nos termos do art. 485, III, “b”, do CTM, conheço do recurso administrativo.

DOS FUNDAMENTOS

Nos termos do art. 11, *caput*, da Lei Municipal nº 1.440/2001 (Código Tributário do Município de Andirá), o Imposto Predial e Territorial Urbano tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel localizado em zona urbana ou em área considerada urbana ou de expansão urbana por lei municipal:

Art. 11. O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, por natureza ou acessão física, como definido na lei civil, localizado na Zona Urbana do Município.

(...)

No caso concreto, conforme consignado pelo Auditor Fiscal responsável pelo lançamento, o imóvel objeto da controvérsia encontra-se regularmente cadastrado como área urbana/de expansão urbana no Cadastro Imobiliário Municipal, circunstância suficiente para a incidência do IPTU.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100
CNPJ - 76.235.761/0001-94

Diante disso, a interessada sustenta a não incidência do IPTU em razão da suposta destinação agrícola do imóvel.

Todavia, conforme bem destacado na decisão recorrida e na manifestação do Auditor Fiscal, a jurisprudência que admite a prevalência da destinação econômica sobre a localização do imóvel exige prova robusta e inequívoca da efetiva exploração rural, ônus que compete ao contribuinte.

No caso dos autos, embora a recorrente tenha sido notificada, não foram apresentados documentos aptos a comprovar, de forma contínua e contemporânea aos exercícios lançados, a exploração agrícola do imóvel, tais como cadastro no INCRA, CCIR válido, inscrição estadual rural, notas de produtor rural ou recolhimento de ITR, conforme constatou a auditoria:

(...)

23. Importa registrar que o contribuinte deixou de apresentar declaração de ITR, bem como não possui cadastro de imóvel rural perante os órgãos federais competentes, fato que restou confirmado pela Divisão de Cadastro de Produtor Rural.

24. Não há qualquer prova nos autos, malgrado o contribuinte tenha sido devidamente notificado para apresentá-las. Há apenas alegações, as quais são insuficientes para demonstrar que a suposta atividade rural era efetivamente praticada.

25. Assim, diante da completa ausência de demonstração financeira, administrativa, contábil ou fiscal relacionada às eventuais despesas e receitas da atividade alegada, não é possível conferir credibilidade ou amparo as afirmações da requerente.

(...)

O laudo judicial mencionado pela recorrente, produzido em processo diverso e com finalidade avaliativa, não se mostra suficiente, por si só, para afastar a presunção de legitimidade do lançamento tributário efetuado com base nos dados cadastrais municipais, conforme bem fundamentou o Auditor Fiscal da Receita Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100
CNPJ - 76.235.761/0001-94

Isso porque o imóvel encontra-se inserido em área classificada como zona de expansão urbana, nos termos da legislação municipal vigente. Nessa hipótese, a legislação autoriza a incidência do IPTU independentemente da existência dos melhoramentos mínimos previstos no § 1º do art. 32 do Código Tributário Nacional - CTN, conforme expressamente previsto no § 2º do referido dispositivo e reproduzido no Código Tributário Municipal:

CTN

Art. 32. O impôsto, 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 imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

§ 1º Para os efeitos deste impôsto, 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.

§ 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.

Segundo o Auditor Fiscal, “*no caso em tela, a Lei Municipal nº 1.645/2006 classifica a área onde está inserida a matrícula 276 como zona de expansão urbana, o que afasta a exigência de comprovação dos melhoramentos urbanos elencados no art. 32, 81º, do CTN, bastando o enquadramento legal promovido pelo Município*”.

Segundo o Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Tema repetitivo nº 174, fixou a tese de que:

Tema Repetitivo 174 do STJ



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100
CNPJ - 76.235.761/0001-94

Não incide IPTU, mas ITR, sobre imóvel localizado na área urbana do Município, desde que comprovadamente utilizado em exploração extractiva, vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial (art. 15 do DL 57/1966).

Diante da não demonstração, pela recorrente, de prova documental da utilização da área para exploração extractiva, vegetal agrícola, pecuária ou agroindustrial, fica difícil analisar a utilização da área para fins rurais, mas sim como área de “espera” para futuro loteamento, conforme denota-se das atividades transcritas em seu CNPJ: “*Incorporação de empreendimentos imobiliários*”.

O próprio Laudo de Avaliação constante nos autos judiciais anexados pela parte interessada descreve o intuito do terreno como para fins imobiliários urbanos de loteamento:

b)- **CARACTERISTICAS:** Terreno agrícola localizado na região denominada “Sítio Ana Rosa”, a aproximadamente 5 km da sede do município de Andirá — PR, as margens da BR-369. Apresenta topografia com declive em direção as margens do Rio das Cinzas. O Imóvel objeto da presente matrícula está **Incluído no perímetro urbano do município, com destinação para implantação de loteamento, conforme consta na averbação AV-6/M-276.**

Além disso tudo, consta dos autos que a interessada aderiu a parcelamento dos débitos de IPTU, formalizando confissão de dívida e indicando que estava de acordo com os lançamentos do imposto predial e territorial urbano.

Ainda que essa confissão não impeça, em tese, a discussão de matéria exclusivamente jurídica, tal circunstância reforça a presunção de legitimidade do lançamento, não havendo, no caso concreto, demonstração de inexistência do fato gerador ou de ilegalidade do ato administrativo.

Percebe-se que o lançamento do IPTU foi realizado de ofício, com base nos dados constantes do Cadastro Imobiliário Municipal, em estrita observância aos arts. 28 e seguintes da Lei Municipal nº 1.440/2001 - CTM.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100
CNPJ - 76.235.761/0001-94

Em realidade, percebe-se má-fé em seus requerimentos, visto que o que a recorrente deseja é uma *"imunidade tributária ou uma isenção tributária fabricada"*, já que deu baixa no cadastro rural para não cobrança de ITR sobre a área, e também não deseja cumprir a obrigação tributária de pagamento do IPTU, mesmo tendo expressamente destinado a área para fins de loteamento urbano, deixando de utilizá-la para fins rurais, visto que não comprovou o uso rural do imóvel.

Inclusive, caso ficasse demonstrada a incidência de ITR no lugar de IPTU, poderia configurar crime de sonegação fiscal, nos termos da Lei Federal nº 4.729, de 14 de julho de 1.965:

Art. 1º **Constitui crime de sonegação fiscal:**

I - prestar declaração falsa ou **omitir, total ou parcialmente, informação que deva ser produzida a agentes das pessoas jurídicas de direito público interno, com a intenção de eximir-se, total ou parcialmente, do pagamento de tributos,** taxas e quaisquer adicionais devidos por lei;

II - inserir elementos inexatos ou **omitir, rendimentos ou operações de qualquer natureza em documentos ou livros exigidos pelas leis fiscais, com a intenção de exonerar-se do pagamento de tributos devidos à Fazenda Pública;**

III - alterar faturas e quaisquer documentos relativos a operações mercantis com o propósito de fraudar a Fazenda Pública;

IV - fornecer ou emitir documentos graciosos ou alterar despesas, majorando-as, com o objetivo de obter dedução de tributos devidos à Fazenda Pública, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

V - Exigir, pagar ou receber, para si ou para o contribuinte beneficiário da paga, qualquer percentagem sobre a parcela dedutível ou deduzida do imposto sobre a renda como incentivo fiscal. (Item acrescido pela Lei nº 5.569, de 25/11/1969)

Pena: Detenção, de seis meses a dois anos, e multa de duas a cinco vezes o valor do tributo.

§ 1º Quando se tratar de criminoso primário, a pena será reduzida à multa de 10 (dez) vezes o valor do tributo.

§ 2º Se o agente cometer o crime prevalecendo-se do cargo público que exerce, a pena será aumentada da sexta parte.

§ 3º O funcionário público com atribuições de verificação, lançamento ou fiscalização de tributos, que concorrer para a prática do crime de sonegação fiscal, será punido com a pena deste artigo aumentada da terça parte, com a abertura obrigatória do competente processo administrativo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ **Estado do Paraná**

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100
CNPJ - 76.235.761/0001-94

Em suma, a atuação da auditoria fiscal observou os princípios da legalidade e da vinculação ao lançamento, inexistindo vício capaz de ensejar a nulidade do ato administrativo.

DISPOSITIVO

Diante do exposto, com fundamento na legislação tributária vigente e nos elementos constantes dos autos, CONHEÇO do recurso administrativo interposto por INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS JR – EIRELI e, no mérito, NEGOLHE PROVIMENTO, mantendo integralmente a decisão que indeferiu o pedido de não incidência do IPTU relativo ao imóvel matrícula nº 276.

Devolvo os autos ao Departamento de Cadastro e Tributação para que seja providenciada a intimação do contribuinte requerente e efetivação do lançamento e inscrição em dívida ativa dos valores devidos, a fim de que sejam exigidos administrativamente ou judicialmente, conforme se fizer necessário.

Intime-se o interessado. Publique-se. Cumpra-se.

Andirá, 04 de fevereiro de 2026.

MURILO APARECIDO CORRÊA DE SOUZA
Procurador Municipal