



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000327153

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000119-72.2022.8.26.0292, da Comarca de Jacareí, em que é apelante PEDRO BES NUGUE, é apelado MUNICÍPIO DE JACAREÍ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente sem voto), RICARDO CHIMENTI E MARCELO L THEODÓSIO.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

HENRIQUE HARRIS JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 31307/2025

18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

APELAÇÃO CÍVEL nº 1000119-72.2022.8.26.0292

Apelante: Pedro Bes Nogue

Apelado: Município de Jacareí

APELAÇÃO – Embargos à execução fiscal – IPTU – Imóvel situado em área de proteção ambiental e de preservação permanente – Demanda julgada improcedente – Decisão anulada – Alegação de esvaziamento do conteúdo econômico do imóvel – Argumento cuja constatação demanda a realização de prova pericial específica para a aferição da situação fática - Requerimento de produção de prova pericial não atendido – Imprescindibilidade de realização da referida prova sob pena de cerceamento de defesa – RECURSO PROVIDO.

Cuida-se de Embargos à Execução Fiscal ajuizados por Pedro Bes Nogue em razão da demanda executiva ajuizada contra si pelo Município de Jacareí, objetivando o ente tributante o recebimento de créditos relativos ao IPTU relativos ao lote 1-A da Quadra U, do loteamento denominado “Recanto dos Pássaros”.

Por meio da r. Sentença de fls. 136/142 foram julgados improcedentes os embargos, tendo sido determinado o prosseguimento da execução bem como subsistente a penhora, tendo sido condenado o embargante ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios englobando embargos e execução, em 20% do valor atualizado da execução, nos termos do artigo 85, § 4º, inciso III, do CPC.

Busca o embargante, ora recorrente, a reforma do quanto decidido. Em seu favor informa que foi despojado da posse do imóvel, não podendo mais, de longa data, dele usar, gozar e fruir, restando desconfigurada sua responsabilidade pelo passivo tributário em execução. Alega que o pronunciamento combatido foi pautado na ausência de demonstração cabal do quanto alegado, sem que lhe fosse viabilizada a produção de prova pericial para tanto, a despeito de requerimento nesse sentido.

Recurso regularmente processado, contrarrazões às fls. 161/163.

É o relatório.

Por meio de seus embargos, buscou o ora apelante afastar exigência relativa ao IPTU incidente sobre imóvel de sua propriedade, a saber, o lote 1-A da Quadra U, do loteamento denominado “Recanto dos Pássaros”. Informou que referido bem foi atingido por restrições advindas do julgamento proferido nos autos do Processo nº 0004563-98.2004.8.26.0292, razão pela qual reputa ilegítima a exigência de imposto predial e territorial urbano (IPTU) por se tratar de área de preservação permanente, indicando ausência de fato gerador e não atendimento de requerimento formulado na esfera administrativa.

Com efeito, diversamente do que restou consignado na sentença recorrida, a questão a ser dirimida não se restringe ao exame de matéria exclusivamente de direito, voltada a definir o que seria ou não área de preservação ambiental ou de preservação permanente.

O questionamento levantado diz respeito à regularidade de exigência incidente sobre bem imóvel atingido por restrição que, em tese, deu azo ao seu esvaziamento econômico, levantando dúvidas sobre a regularidade da exação.

Diante de tal quadro, resta claro que a adequada solução do litígio passa pelo esclarecimento da situação fática, conclusão que se faz possível pela produção de prova pericial voltada a tal finalidade, com vistas à constatação dos fatos narrados pela parte.

Contudo, a despeito de requerimento oportunamente formulado (fls. 132), referida faculdade processual restou inviabilizada ante o julgamento antecipado da demanda. Em situação análoga, assim decidiu esta Câmara, em caso que atuei como relator:

APELAÇÃO e REEXAME NECESSÁRIO – Ação anulatória de débito fiscal – IPTU – Incidência do imposto sobre área de preservação ambiental – A despeito do pedido de realização de prova pericial pelos autores, o feito foi antecipadamente julgado improcedente ao fundamento de que os autores não se desincumbiram de comprovar os fatos constitutivos do direito alegado, pelo que se faria necessária a prova da ausência de aproveitamento econômico – Necessidade de produção de provas para se aferir em que medida as restrições ambientais obstam o exercício dos poderes inerentes à propriedade (se parcial ou totalmente) – Sentença anulada para permitir a realização de prova

*pericial, sob pena de cerceamento de defesa –
Precedentes jurisprudenciais – RECURSOS
PROVIDOS. APELAÇÃO Nº 1000670-85.2022.8.26.0572, j
em 07/02/2023.*

E ainda:

***Embargos à Execução Fiscal. IPTU dos
exercícios de 2006 a 2009.
Alegações de cerceamento de defesa em razão do
julgamento antecipado da lide, de ausência dos
melhoramentos exigidos pela CF e pelo CTN para
incidência do IPTU e de que faz jus à isenção prevista
pela LCM n. 160/2005. Sentença que julgou
improcedentes os pedidos. Pretensão à reforma.
Razões recursais da embargante que apontam que o
julgamento da lide foi prematuro. Acolhimento da
preliminar de cerceamento de defesa. Caso concreto em
que a perícia requerida se mostra pertinente, a fim de se
reconhecer, ou não, o preenchimento dos requisitos
necessários para a incidência do IPTU e a eventual
inserção de grande parte do imóvel
em área de preservação permanente capaz de lhe
garantir isenção total ou parcial caso se entenda devido
o IPTU. Sentença anulada. Recurso provido para que
seja possibilitada a realização da prova pericial
requerida pela embargante, com determinação. (TJSP,
Apelação nº 1001657-42.2017.8.26.0655, Rel. Des.
RICARDO CHIMENTI, j. em 30/05/2021).***

Assim, deve a r. sentença ser anulada para que seja realizada prova pericial a fim de se aferir as limitações impostas ao exercício de propriedade do autor, ou seja, em que medida estariam sendo obstados os poderes de usar, fruir e dispor do imóvel tributado, a fim de que se possa sopesar os eventuais reflexos de tais conclusões na esfera tributária

Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso da embargante para anular a sentença recorrida, determinando o regresso dos autos à Vara de origem, para regular prosseguimento do feito com a produção da prova pericial.

HENRIQUE HARRIS JÚNIOR

Relator