



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000360096

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1004862-69.2023.8.26.0073, da Comarca de Avaré, em que são apelantes PAULO SERGIO VASQUEZ MIRALDO, CELIA MARIA VASQUES MIRALDO, LUIZ EDUARDO VASQUEZ MIRALDO, ROBERTA CACCIARI MIRALDO e ELIZABETH GERMANO MIRALDO, são apelados ENDA - EMPRESA NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO AGRARIO LTDA e MUNICÍPIO DE AVARÉ.

ACORDAM, em 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente) E BEATRIZ BRAGA.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

MARCELO L THEODÓSIO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

APELAÇÃO CÍVEL nº 1004862-69.2023.8.26.0073

APELANTES: PAULO SERGIO VASQUEZ MIRALDO, CELIA MARIA VASQUES MIRALDO, LUIZ EDUARDO VASQUEZ MIRALDO, ROBERTA CACCIARI MIRALDO E ELIZABETH GERMANO MIRALDO

APELADOS: ENDA - EMPRESA NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO AGRARIO LTDA E MUNICÍPIO DE AVARÉ

COMARCA: AVARÉ

VOTO Nº 31159

DIREITO TRIBUTÁRIO. IPTU. APELAÇÃO. NULIDADE DE DÉBITO FISCAL C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em Exame

Ação ordinária movida por Paulo Sérgio Vasques Miraldo e outros contra Empresa Nacional de Desenvolvimento Agrário Ltda - ENDA e Município de Avaré, visando a nulidade de débito fiscal de IPTU sobre imóvel em loteamento irregular, sem infraestrutura, e a obrigação de fazer para regularização do loteamento.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) a inexigibilidade do IPTU sobre imóvel em loteamento irregular e (ii) a conversão da obrigação de fazer em indenização por perdas e danos.

III. Razões de Decidir

3. O imóvel está em loteamento irregular em área de preservação ambiental, impossibilitando o aproveitamento e configurando perda do direito de propriedade, o que impede a cobrança do IPTU.

4. A obrigação de fazer tornou-se impossível, mas o pedido de indenização por perdas e danos revela-se genérico e indeterminado, devendo ser objeto de ação própria

5. Em relação à obrigação de fazer, restou incontroverso que referida pretensão tornou-se impossível de ser cumprida, razão pela qual o(s) apelante(s) pugnou(aram) pela conversão de tal pedido em indenização por perdas e danos. Não se ignora tal possibilidade, todavia, no caso em tela, a parte autora formulou pedido genérico e indeterminado, uma vez que sequer atribuiu valor à pretensão indenizatória. Ora, como é sabido, eventual pedido de indenização por perdas e danos deve conter um valor - ainda que aproximado - sendo incabível qualquer pretensão indenizatória sem a respectiva quantia que se pretende o ressarcimento. Portanto, deverá a parte autora valer-se de ação própria para tal mister, oportunidade em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

que será garantido o contraditório e ampla defesa à parte contrária, bem como a devida dilação probatória.

IV. Dispositivo e Tese

6. Recurso parcialmente provido para declarar a inexigibilidade do IPTU.

Tese de julgamento: 1. A cobrança de IPTU é inexigível em loteamento irregular sem possibilidade de uso. 2. Pedido de indenização por perdas e danos deve ser específico e determinado, o que não ocorreu no caso em tela, devendo a parte valer-se de ação própria para tal pretensão, se o caso.

Legislação Citada:

CF/1988, art. 1228

CPC, art. 85, parágrafo 14

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível 1004492-47.2016.8.26.0587, Rel. Henrique Harris Júnior, 18ª Câmara de Direito Público, j. 02.06.2022.

TJSP, Apelação Cível 1002489-22.2016.8.26.0587, Rel. Beatriz Braga, 18ª Câmara de Direito Público, j. 29.08.2022.

TJSP, Apelação Cível 1000040-23.2018.8.26.0587, Rel. Burza Neto, 18ª Câmara de Direito Público, j. 29.04.2020.

TJSP, Apelação Cível 1000193-27.2016.8.26.0587, Rel. Ricardo Chimenti, 18ª Câmara de Direito Público, j. 19.12.2018.

TJSP, Apelação n. 0003396-83.2010.8.26.0244, Rel. Kenarik Boujikian, 14ª Câmara de Direito Público, j. 22.05.2014.

Trata-se de ação ordinária (nulidade de débito fiscal)

c/c obrigação de fazer movida por **PAULO SÉRGIO VASQUES MIRALDO E.OS.** em face de **EMPRESA NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO AGRARIO LTDA - ENDA e MUNICÍPIO DE AVARÉ**, alegando que são incabíveis os lançamentos do tributo IPTU, vez que o imóvel encontra-se inserido em empreendimento imobiliário (loteamento), todavia, referido loteamento se encontra irregular, sem qualquer infraestrutura, estando abandonado, sem demarcação de lotes, sem abertura de ruas ou iluminação pública, impossibilitando que os autores possam usufruir de sua propriedade. Afirmam que, a partir da edição da Lei Complementar Municipal nº 231/2017, passou a incidir o IPTU desses lotes de forma indevida, eis que não há no loteamento nenhuma benfeitoria pública que justifique a sua cobrança. Sustentam os autores que não podem exercer os atos inerentes à



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

posse e/ou propriedade. Requer(em) a declaração de inexigibilidade do referido tributo até que a requerida ENDA promova a demarcação dos lotes, bem como promova a instalação de infraestrutura necessária para usufruto do imóvel.

Contestação às fls. 222/251 (ENDA) e fls. 280/287 (Município), ambos refutando a pretensão da parte autora e pugnando pela improcedência da demanda.

Réplica (fls. 294/309).

A sentença de fls. 343/350 julgou improcedente a ação, condenando a parte autora no pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Recurso de apelação às fls. 365/383, buscando a reforma do julgado e reiterando, em suma, os termos da exordial. No mais, diante da impossibilidade do cumprimento da obrigação de fazer, pugnou pela sua conversão em perdas e danos.

Contrarrazões às fls. 392/396 (ENDA) e fls. 397/405 (Município).

Oposição ao julgamento virtual (fls. 409/410).

É O RELATÓRIO

O recurso comporta parcial provimento.

No tocante ao IPTU, razão assiste ao autor, ora apelante.

De acordo com os elementos contidos nos autos, o(s) imóvel(is) do(a) autor(es) é(são) loteamento(s) irregularmente aprovado(s) em área de preservação ambiental.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Nesse sentido, verifica-se que os requerimentos formulados pela empresa ré de autorização para supressão de vegetação e intervenção/movimentação de solo em área de preservação permanente para implantação do Loteamento Costa Verde, restaram indeferidos pela CETESB, conforme ofício(s) de fls. 334 e 336.

Com efeito, há nos autos elementos suficientes para afirmar que o(s) imóvel(is) do(a) autor(es) consiste(m) em lote(s) impossibilitado(s) de qualquer tipo de aproveitamento ou construção, de modo a configurar a perda total do direito de propriedade, posse ou domínio útil, fato que impede a cobrança do IPTU e, desse modo, devem ser declarados inexigíveis os lançamentos realizados pela municipalidade de Avaré.

Destarte, diante de tal fato, a parte autora perdeu o uso, o gozo e a fruição de seu bem, pois inviável qualquer construção ou acessão física nele.

Sendo assim, não há juridicidade a respaldar a exação sobre quem já não mais detinha o domínio útil do imóvel, pois inviável, nesse contexto, o exercício de qualquer um dos poderes inerentes à propriedade.

Nesse sentido, precedentes desta E. 18ª Câmara de Direito Público, em casos semelhantes:

“APELAÇÃO - Anulatória de débito fiscal e repetição de indébito - IPTU e taxa do lixo - Ação civil pública em que se discute proteção ambiental da área - Procedência da demanda nos termos do art. 487, inciso I, do CPC - Imóvel localizado em loteamento embargado judicialmente desde 1997 e que não se enquadra nas exigências dos §§ 1º ou 2º do art. 32 do CTN - Precedente deste Tribunal - RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1004492-47.2016.8.26.0587; Relator (a): Henrique Harris Júnior; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Data do Julgamento: 02/06/2022; Data de Registro: 02/06/2022)

“Ação ordinária. Pretensão declaratória e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

repetitória. IPTU e taxas. Lançamentos realizados sobre imóveis inseridos em loteamento objeto de ação civil pública, cujo intuito é o cancelamento das matrículas em decorrência do próprio cancelamento do empreendimento, eis que localizado em área de preservação ambiental. Prolação de sentença de procedência. De acordo com os elementos contidos nos autos, os imóveis da autora se encontram envolvidos em imbróglia judicial através da ação civil pública 0000987-60.2008.403.6103, ajuizada pelo Ministério Público do Estado de São Paulo. Nela, foi prolatada sentença que condenou o Estado, o Município e a Empreendedora a indenizar os adquirentes dos lotes, com restituição dos valores pagos, bem como a reparar os danos ambientais causados na área, vez que o loteamento fora irregularmente aprovado em área de preservação ambiental. Houve, ainda, cancelamento dos registros das matrículas dos imóveis, entre os quais os da autora. Referida sentença ainda não transitou em julgado. Há nos autos elementos suficientes a corroborar a perda total do direito de propriedade, posse ou domínio útil, fato que impede a cobrança do IPTU. Desse modo, devem ser declarados inexigíveis os lançamentos realizados, abstendo-se o Município de realizar lançamentos futuros. No entanto, a sentença merece reparo no ponto em que determinou a repetição de valores supostamente pagos. Para tanto, basta considerar que não fora juntado pela autora qualquer comprovante de pagamento dos tributos infirmados. Dá-se parcial provimento ao recurso fazendário apenas para afastar-se o pedido repetitório, nos termos do acórdão. Ato contínuo, custas e despesas processuais devem ser igualmente repartidas. Quanto aos honorários, condena-se cada parte ao pagamento de R\$ 1.000,00 (um mil reais) ao patrono da adversa.” (TJSP; Apelação Cível 1002489-22.2016.8.26.0587; Relator(a): Beatriz Braga; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Data do Julgamento: 29/08/2022; Data de Registro: 29/08/2022)

“Ação Anulatória de Lançamento Fiscal c.c Repetição de Indébito - Alegação de impossibilidade de pleno exercício do direito de propriedade do bem imóvel, o qual foi embargado em ação civil pública em que se discute proteção ambiental da área - Sentença que, em razão das severas limitações ao uso, gozo, fruição e disposição do imóvel, julgou procedente o pedido - Pretensão à reforma manifestada pelo Município de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

São Sebastião - Impossibilidade - Fato gerador do IPTU - Imóvel localizado em loteamento embargado judicialmente desde 1997 e que não se enquadra nas exigências dos §§ 1º ou 2º do art. 32 do CTN - Sentença mantida - Recurso Improvido - Nos termos do § 11º, do artigo 85, do Código de Processo Civil, os honorários recursais devem ser majorados à razão de 1%, totalizando 11%, como bem fixado na r. sentença.” (TJSP; Apelação Cível 1000040-23.2018.8.26.0587; Relator(a): Burza Neto; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Data do Julgamento: 29/04/2020; Data de Registro: 29/04/2020)

“Ação Anulatória de Lançamento Fiscal c.c Repetição de Indébito. Alegação de impossibilidade de pleno exercício do direito de propriedade do bem imóvel, o qual foi embargado em ação civil pública em que se discute proteção ambiental da área. Sentença que, em razão das severas limitações ao uso, gozo, fruição e disposição do imóvel, julgou procedente o pedido. Pretensão à reforma manifestada pelo Município de São Sebastião. Desacolhimento. Fato gerador do IPTU. Imóvel localizado em loteamento embargado judicialmente desde 1997 e que não se enquadra nas exigências dos §§ 1º ou 2º do art. 32 do CTN. (...). Sentença mantida. Recurso não provido”. (TJSP; Apelação Cível 1000193-27.2016.8.26.0587; Relator(a): Ricardo Chimenti; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Data do Julgamento: 19/12/2018; Data de Registro: 19/12/2018)

No mesmo sentido, deste Egrégio Tribunal de Justiça:

“Apelação. Mandado de Segurança. IPTU. Imóvel localizado em Área de Proteção ambiental - APA. 1. Imóvel situado em área de preservação ambiental, instituída pelos Decretos Estaduais nº 26.881/87 e 30.817/89. 2. O fato do imóvel estar localizado em área de proteção ambiental, por si só, não afasta a incidência do IPTU, pois, estando intacto o fato gerador, depreende-se ser possível a incidência de IPTU sobre o imóvel situado em área de preservação ambiental. Ainda que existam algumas restrições ao direito de propriedade decorrentes do aspecto ambiental da função social da propriedade (limitação administrativa), não há impossibilidade absoluta de uso e gozo da propriedade. 3. Prova inequívoca que há outras restrições recaindo sobre os imóveis apontados na petição inicial, as quais descaracterizam o direito de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

propriedade, posse ou domínio útil (cancelamento das matrículas). Impraticável o exercício dos poderes de usar, gozar e dispor das propriedades, a teor do artigo 1228 do Código Civil. 4. Limitação ao uso, gozo e disposição da propriedade, o que obsta, consequentemente, a incidência do IPTU. Recurso provido". (TJSP – Apelação n. 0003396-83.2010.8.26.0244, Relator: Kenarik Boujikian, 14ª Câmara de Direito Público, Data de Julgamento: 22/05/2014, Data de Publicação: 28/05/2014)

Em relação à obrigação de fazer, restou incontroverso que referida pretensão tornou-se impossível de ser cumprida, razão pela qual o(s) apelante(s) pugnou(aram) pela conversão de tal pedido em indenização por perdas e danos.

Não se ignora tal possibilidade, todavia, no caso em tela, a parte autora formulou pedido genérico e indeterminado, uma vez que sequer atribuiu valor à pretensão indenizatória.

Ora, como é sabido, eventual pedido de indenização por perdas e danos deve conter um valor - ainda que aproximado - sendo incabível qualquer pretensão indenizatória sem a respectiva quantia que se pretende o ressarcimento.

Portanto, deverá a parte autora valer-se de ação própria para tal mister, oportunidade em que será garantido o contraditório e ampla defesa à parte contrária, bem como a devida dilação probatória.

Consigne-se que, para fins de prequestionamento, estar o julgado em consonância com os dispositivos legais e constitucionais mencionados nas razões recursais.

Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso para reconhecer a inexigibilidade de cobrança do IPTU referente ao(s) imóvel(is) do(s) autor(es) devidamente descrito(s) na exordial. Tendo em vista a sucumbência recíproca, cada parte arcará com as custas e despesas processuais a que deu causa e, no tocante aos honorários advocatícios, diante da vedação legal à compensação de tal verba em caso de sucumbência parcial (art. 85,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

parágrafo 14, CPC), ficam arbitrados em 10% do valor atualizado da causa, devido por ambas as partes ao patrono da parte adversa.

MARCELO L THEODÓSIO

Relator