



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000362415

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001938-91.2022.8.26.0244, da Comarca de Iguape, em que é apelante TEREZA ELIANE DA SILVA, é apelado MUNICÍPIO DE IGUAPE.

ACORDAM, em 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento aos recursos. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente) E WALTER BARONE.

São Paulo, 10 de abril de 2025

OCTAVIO MACHADO DE BARROS

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto n. 36.233

Apelação n. 1001938-91.2022.8.26.0244

Apelante: Tereza Eliane da Silva

Apelada: Prefeitura Municipal de Iguape

APELAÇÃO – Ação Declaratória de Inexistência de Relação Jurídico Tributária – IPTU – Sentença de improcedência - Imóvel localizado em Unidade de Preservação Ambiental, na Estação Ecológica de Juréia-Itatins, mata atlântica - Decreto Estadual nº 24.646/1986 - Restrição administrativa a impedir qualquer atividade degradadora ou potencialmente causadora de degradação ambiental – Perda do conteúdo econômico e de alguns direitos inerentes à propriedade – Inexigibilidade do imposto – Repetição a ser liquidada conforme Súmulas 162 e 188, do STJ, com correção monetária desde o pagamento indevido, conforme parâmetros estabelecidos no julgamento do RE 870.947/SE - Tema 810/STF e Tema 905/STJ – Desde a vigência da Emenda Constitucional nº 113/2021, incidindo Taxa Selic a partir do trânsito em julgado, uma única vez, por englobar juros e correção monetária – Sentença reformada, com inversão da sucumbência - Recurso provido.

Apelação em face da sentença que julgou improcedente pedido¹ para declarar não incidência de IPTU sobre imóveis situados no loteamento denominado *Balneário Costa Azul*, no Município de Iguape, em área de expansão urbana criada pela Lei Municipal nº 1.837/05, cabendo ao loteador implantar os melhoramentos mínimos estabelecidos no parágrafo 1º, do art. 32, CTN. Apelante alega impossibilidade de cobrança do IPTU porque o loteamento *Balneário Costa Azul* se encontra bloqueado por irregularidades verificadas no projeto e no registro, por falta de licença da CETESB, inclusive com apontamento na respectiva matrícula, além de pedido de cancelamento apresentado pelo Ministério Público. Sustenta inexistir as melhorias mínimas, exigidas pelo art. 32, §1º, do CTN e LCM nº 1.200/91, arts. 68 e segs., sendo que os lotes se acham sobrepostos a Unidade

¹ Valor dado à causa em outubro/2022: R\$ 10.000,000.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

de Conservação Ambiental - Estação Ecológica de Juréia-Itatins - tornando impossível o acesso, fruição, construção ou venda desses imóveis, o que compromete o pleno exercício do direito de propriedade. Daí propugna pelo acolhimento do recurso para declarar a inexistência de relação jurídico tributária. Recurso recebido em seus regulares efeitos e processado com resposta.

Relatado.

O recurso comporta provimento.

O Superior Tribunal de Justiça já se pronunciou sobre a cobrança de IPTU em área de preservação ambiental, no sentido de que a restrição à utilização do imóvel, por si só, não afasta a incidência do imposto:

TRIBUTÁRIO. IPTU. ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE CUMULADA COM A NOTA DE NON AEDIFICANDI. INCIDÊNCIA DO IMPOSTO. 1 (...). 2. Nos termos da jurisprudência do STJ, "A restrição à utilização da propriedade referente a área de preservação permanente em parte de imóvel urbano (loteamento) não afasta a incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano, uma vez que o fato gerador da exação permanece íntegro, qual seja, a propriedade localizada na zona urbana do município. Cuida-se de um ônus a ser suportado, o que não gera o cerceamento total da disposição, utilização ou alienação da propriedade, como ocorre, por exemplo, nas desapropriações."(REsp 1128981/SP, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 18/03/2010, DJe 25/03/2010). 3. O fato de parte do imóvel ser considerada como área non aedificandi não afasta tal entendimento, pois não há perda da propriedade, apenas restrições de uso, a fim de viabilizar que a propriedade atenda à sua verdadeira função social. Logo, se o fato gerador do IPTU, conforme o disposto no art. 32 do CTN, é a propriedade de imóvel urbano, a simples limitação administrativa de proibição para construir não impede a sua configuração. 4. Não há lei que preveja isenção tributária para a situação dos autos, conforme a exigência dos arts. 150, § 6º, da Constituição Federal e 176 do CTN. Recurso especial provido. (REsp 1482184/RS, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 17/03/2015, DJe 24/03/2015).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Com efeito, respeitados os limites constitucionais, consideradas legítimas as normas e restrições para a utilização da propriedade privada em *Área de Proteção Ambiental*, nos termos da Lei nº 9.985/2000, que instituiu o *Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC*, *ex vi* da função social da propriedade e do direito fundamental ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (CF, art. 5º inciso XXIII e art. 225), verifica-se que os documentos juntados confirmam o fato dos lotes 70 e 71, da quadra 46, do loteamento *Balneário Costa Azul*, integram a Estação Ecológica de Juréia-Itatins (fls. 143/147), obstando a construção, moradia ou a venda no local e, portanto, declarados de utilidade pública, nos termos do Decreto Estadual nº 24.646/1986².

Ademais, os documentos também apontam que o loteamento *Balneário Costa Azul* se encontra interditado em razão das modificações feitas no projeto, depois de aprovado, sem licença ambiental da CETESB e a matrícula bloqueada, com pedido de cancelamento formulado pelo Ministério Público (fls. 64).

Assim, tratando-se de imóveis sob domínio público, integrantes da Unidade de Preservação Ambiental da Mata Atlântica - Estação Ecológica de Juréia-Itatins, cujas restrições não permitem qualquer atividade que possa degradar o meio ambiente, direta ou indiretamente, a exemplo de edificações, plantio ou supressão da vegetação nativa, resulta inquestionável a limitação aos poderes inerente à propriedade (CC, art. 1.228).

² **Artigo 1.º** - É criada a Estação Ecológica de Juréia-Itatins em terras dos Municípios de Iguape, Peruíbe, Miracatu e Irariri, com a finalidade de assegurar a integridade dos ecossistemas existentes e de proteger sua flora e fauna, bem como sua utilização com objetivos educacionais e científicos.

Artigo 2.º (...)

Artigo 3.º - Cabe ao Instituto Florestal, órgão da Coordenadoria de Pesquisa dos Recursos Naturais da Secretaria de Agricultura e Abastecimento, a instalação e a administração da Estação Ecológica de Juréia - Itatins, que, para tanto, poderá vir a celebrar convênio com a Secretaria Especial do Meio Ambiente do Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.

Artigo 4.º - Serão declaradas de utilidade pública, para fins de desapropriação, as eventuais áreas particulares encontradas no âmbito dos limites geográficos da Estação Ecológica de Juréia - Itatins, fixados no Artigo 2.º deste decreto, observadas no processo ex-proprietário, as normas legais e regulamentares pertinentes à espécie.

Afinal, o Direito de propriedade sem posse, uso, fruição é incapaz de gerar qualquer tipo de renda ao seu titular e deixa de ser, na essência, direito de propriedade, pois não passa de uma casca vazia à procura de seu conteúdo e sentido, uma formalidade legal negada pela realidade dos fatos. (REsp 963.499/PR, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, Segunda Turma, julgado em 19/03/2009, DJe 14/12/2009).

Aliás, a relação jurídica, da qual decorre a obrigação tributária, está vinculada ao fato típico descrito na norma, ou seja, o fato gerador, cuja hipótese de incidência desaparece diante de norma superveniente, conquanto subsistente a obrigação tributária, mas cuja restrição acarreta a desobrigação da responsabilidade, por força da restrição do direito e da redução do valor de mercado da propriedade, como já decidiu esta 14ª Câmara de Direito Público em casos semelhantes:

APELAÇÃO – DECLARATÓRIA C.C. REPETIÇÃO DO INDÉBITO – IPTU – Insurgência em face da sentença que julgou improcedente o pedido – Cabimento – Imóvel situado em Área de Proteção Ambiental de Ilha Comprida, que, em princípio, não afasta a incidência do IPTU. Não obstante, no caso concreto verifica-se a impossibilidade de realização de qualquer atividade degradadora ou potencialmente causadora de degradação ambiental, por se tratar de imóvel localizado em ARIE/ZVS e, por força do Decreto Estadual nº 30.817/89 que, nesses casos, autoriza apenas a construção de edificações destinadas à realização de pesquisas e ao controle ambiental, vedado o parcelamento do solo, o que, na prática, esvazia por completo os poderes inerentes ao domínio – Sentença reformada – Recurso provido em parte, ante a limitação dos juros de mora e correção monetária pela Taxa SELIC, nos termos do disposto no artigo 3º da EC 113, já promulgada ao tempo do ajuizamento da ação sobre os valores a restituir, dos últimos cinco anos, antes da propositura da demanda. (TJSP; Apelação Cível 1000096-76.2022.8.26.0244; Relator (a): REZENDE SILVEIRA; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Iguape - 1ª Vara; Data do Julgamento: 23/07/2024; Data de Registro: 24/07/2024).

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

AÇÃO DECLARATÓRIA C/C INDENIZATÓRIA. Ilha Comprida. IPTU incidente sobre bem imóvel sem valor venal, por situado em área de relevante interesse ecológico da zona da vida silvestre (ARIE/ZVS) da Área de Proteção Ambiental da Ilha Comprida. Sentença de parcial procedência, para declarar inexigível o tributo e determinar a restituição dos valores pagos, sem acolher a pretensão de indenização por danos morais. Irresignação do Município. Cabimento parcial. Hipótese de inserção do imóvel tributado em área de proteção ambiental que, por si só, não afasta a incidência do IPTU, diante da permanência do fato gerador. 'In casu', todavia, atestada a impossibilidade de realização de qualquer atividade degradadora ou potencialmente causadora de degradação ambiental, por se tratar de imóvel localizado em ARIE/ZVS. Decreto Estadual nº30.817/89 que, nesses casos, autoriza apenas a construção de edificações destinadas à realização de pesquisas e ao controle ambiental, vedado o parcelamento do solo. Significativa restrição ao direito de propriedade, com inequívoco esvaziamento econômico do bem. Pleito declaratório acertadamente acolhido. Correção monetária e juros de mora sobre a repetição do indébito, por sua vez, que devem se dar pela Taxa SELIC, de uma só vez, conforme o art.3º da EC nº113/2021. Sentença reformada nesse ponto. Inaplicável a majoração do art.85, §11, do CPC, tendo em vista o provimento parcial do apelo da Municipalidade. Recurso provido em parte (Apelação Cível 1003078-34.2020.8.26.0244; Relator WALTER BARONE; Julgamento: 16/10/2023).

APELAÇÃO – Ação anulatória de débito fiscal c/c repetição de indébito e condenação em dano moral – IPTU – Município de Ilha Comprida – Área de Proteção Ambiental – Limitação que por, si só não, descaracteriza o direito de propriedade ou a posse sobre o imóvel – Zona de Vida Silvestre, declarada Área de Relevante Interesse Ecológico, nos termos do Decreto Municipal nº 30.817/89 – Restrições à edificação para moradia e ao plantio – Esvaziamento do conteúdo material do direito de propriedade – Restituição devida, observada a prescrição quinquenal – Repetição do indébito (art.168, I do CTN). Juros de mora e correção monetária – aplicação das Súmulas 188 e 162 do STJ, respectivamente – Indenização por dano moral indevida – Ausência de cabal demonstração relativa ao prejuízo supostamente experimentado – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (Apelação Cível 1001490-94.2017.8.26.0244; Relator Des. HENRIQUE HARRIS JÚNIOR; Foro de Iguape - 1ª Vara; Data do Julgamento: 22/11/2018).

Portanto, reconhecida a inexigibilidade tributária, impõe-

se a restituição dos valores indevidamente recolhidos nos últimos cinco (5) anos, a título de IPTU (CTN, art. 168, inc. I), mediante comprovação em liquidação de sentença, incidindo juros da mora a partir do trânsito em julgado da sentença (STJ, Súmula 188) e correção monetária desde o pagamento indevido (STJ, Súmula 162), de acordo com os mesmos índices aplicados pelo Município para cobrança de tributos em atraso, na esteira dos parâmetros estabelecidos no julgamento do RE 870.947/SE – Tema 810/STF e Tema 905/STJ, ou seja, o IPCA-E para efeito de correção monetária, desde o pagamento indevido, a fim de repor a desvalorização da moeda no período de inflação e bem assim, considerando a vigência da Emenda Constitucional nº 113/2021, em 09/12/2021, a partir do trânsito em julgado (Súmula 188 do STJ), deverá incidir a *Taxa SELIC*, uma única vez, por englobar juros e correção monetária, como estabelece o artigo 3º:

Nas discussões e nas condenações que envolvam a Fazenda Pública, independentemente de sua natureza e para fins de atualização monetária, de remuneração do capital e de compensação da mora, inclusive do precatório, haverá a incidência, uma única vez, até o efetivo pagamento, do índice da taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), acumulado mensalmente” (grifado).

A propósito, como a matéria ainda depende do julgamento da ADI nº 7.047/DF, em que se questiona a constitucionalidade do artigo 3º, da EC nº 113/2021 e a definição do marco temporal para sua aplicação, incide a regra geral da retroatividade mínima, aplicando-se a norma somente após a sua vigência.

Daí por que, **dá-se provimento** ao recurso para declarar a inexistência de relação jurídico tributária em relação ao IPTU dos imóveis descritos na inicial e condenar a Municipalidade à repetição do indébito, com inversão da sucumbência.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

OCTAVIO MACHADO DE BARROS

Relator