



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000404843

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001797-38.2023.8.26.0244, da Comarca de Iguape, em que é apelante GEAN CARLOS LLOBREGAT RODRIGUES, é apelado MUNICÍPIO DE IGUAPE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente) E EUTÁLIO PORTO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

SILVA RUSSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 41875

Apelação nº 1001797-38.2023.8.26.0244

Comarca de Iguape/SP

Apelante: Gean Carlos Llobregat Rodrigues

Apelada: Prefeitura Municipal de Iguape

AÇÃO ANULATÓRIA DE LANÇAMENTO DE DÉBITO FISCAL C/C DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE C/C DA TUTELA ANTECIPADA – IPTU – Município de Iguape – Em primeiro grau, julgados improcedentes os pedidos – Extinção do feito, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do CPC/2015 – Condenação do autor à sucumbência – ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (APA) – Limitação que, por si só, não descaracteriza a propriedade, ou a posse dos imóveis – Incidência do IPTU sobre imóvel situado em área urbanizada, urbanizável ou de expansão urbana – Incidência mesmo que o imóvel não esteja dotado de qualquer dos melhoramentos elencados no artigo 32, § 1º, do CTN – Aplicação do seu § 2º – Precedentes deste E. Tribunal – Imposto devido – Sentença mantida – Apelo do autor não provido.

Cuida-se de apelação tirada contra a r. sentença de fls. 162/166, a qual julgou improcedente o pedido autoral e condenou a autora na verba de sucumbência, a qual busca, nesta sede, a reforma do julgado, forte nas teses: 1) de que a sentença é nula por não ter enfrentado a questão das restrições que recaem sobre os terrenos tributados: *“O fato do imóvel estar localizado em Área de Proteção Ambiental – conforme o Decreto Federal determina – deve ser considerado como LIMITAÇÃO ADMINISTRATIVA ABSOLUTA, imposta através do poder de polícia exercido pelo ente público, influenciando diretamente no Direito Constitucional do proprietário, esvaziando e impedindo totalmente o direito de usar, gozar, dispor, alienar, gravar, como forma como bem entender, bem como destruir o proveito econômico do bem e*

de zerar o valor da propriedade, ou seja, efetiva DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA.”; 2) de que a área onde estão localizados os terrenos é de Proteção Ambiental (APA 30), por isso há restrição total quanto ao seu uso e ocupação, não sendo possível regularização fundiária, inexistindo proveito econômico e reduzindo seu valor a zero; 3) de que a sentença é nula por não ter enfrentado a questão de inexistência de área de expansão urbana, inexigibilidade da cobrança por inexistirem requisitos legais e desapropriação indireta; 4) de que o artigo 32 do CTN prevê quais os requisitos específicos e obrigatórios para cobrança do IPTU e dentre os requisitos, a existência mínima da presença do Poder Público, que justificaria os valores cobrados à título do imposto; 5) de que não estão presentes os requisitos legais na área tributada e para tanto, relatando que não é possível chegar aos terrenos, pois só são acessíveis caminhando quilômetros pela praia, não havendo a possibilidade da utilização de veículos na faixa da praia, que não é possível individualizar os terrenos por se tratar de mata fechada, sendo inexistente a pavimentação de ruas ou a planificação do local, ademais: *“(...) diferente do afirmado pela prefeitura inexistente qualquer loteamento no local, muito menos aprovado, mas sim apenas floresta a perder de vista, basta a simples consulta ao Google Maps para se verificar a inexistência dos requisitos previstos pelo CTN, posto que naquela região por diversos quilômetros somente se vê florestas densas e intransitáveis, não existindo a remota presença do Poder Público (...)”*, concluindo que a cobrança só é legítima se presentes, no mínimo, 2 dos elementos previstos taxativamente no art. 32, § 1º do CTN, ou quando haja efetiva urbanização em progresso, conforme prevê o art. 32, § 2º do CTN, que determina a necessidade de melhoramentos na área urbana ou urbanizável, por fim, ressaltando mais dois pontos: a) de que inexistente o loteamento no qual os terrenos se encontram, muito menos aprovado, sendo obrigação do Município empreender meio-fio de calçamento, canalização de água pluviais, abastecimento de água, sistema de esgoto sanitário, rede de iluminação pública com ou sem

posteamto, pavimentação de vias públicas, ao contrário, o que existe é mata fechada e a impossibilidade de se identificar os terrenos; b) de que o “Loteamento La Plata II” foi considerado bloqueado/clandestino e “A inserção em área urbanizável ou de expansão urbana deve ser específica e não genérica, ou seja, a lei deve especificar quais loteamentos estão em área urbanizável ou de expansão urbana, que não se confunde com zoneamento.” (fls. 169/190).

Recurso tempestivo, preparado (fls. 191/192), respondido (fls. 198/212) e remetido a este E. Tribunal.

É o relatório, adotado, no mais, o da respeitável sentença.

Como se vê dos autos, o apelante é proprietário dos lotes em debate, os quais supostamente localizados em ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (APA30 – ENTORNO DA ESTAÇÃO ECOLÓGICA JUREIA-ITATINS), conforme fls. 76 e 171, assim sendo, o apelante ingressou com **AÇÃO ANULATÓRIA DE LANÇAMENTO DE DÉBITO FISCAL C/C DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE C/C DA TUTELA ANTECIPADA**, em face da Municipalidade de Iguape, para extinguir as inscrições de IPTU de forma que os números de contribuinte deixem de existir, para que seja declarada a inexigibilidade dos tributos cobrados com a baixa dos lançamentos, por fim, para que não haja cobranças futuras.

O MM. Juiz monocrático não acolheu o pleito, entendendo que: (...) “Conforme se observa da leitura dos dispositivos, a APA impõe ônus a ser suportado pelo proprietário, mas disso não se conclui que ela gere o cerceamento total da disposição, utilização ou alienação da propriedade, em suma, não há óbice para o exercício do direito de propriedade. O que há, portanto são restrições quanto ao uso do imóvel para sua adequação em prol da coletividade, ao manejo sustentável dos recursos naturais nele presentes, o que, inclusive, é decorrência de

imposição constitucional prescrita no artigo 5º, inciso XXIII, da Constitucional, que determina que a propriedade atenderá sua função social, embora restem mantidos intactos os poderes inerentes à propriedade. Assim, ainda que existam algumas restrições ao direito de propriedade decorrentes do aspecto ambiental da função social da propriedade (limitação administrativa prevista na CF, art. 186, e Código Civil, art. 1.228), o certo é que, na área de preservação ambiental, não há impossibilidade absoluta de uso e gozo da propriedade. Por essa razão, a despeito de a área de proteção ambiental implicar gravame capaz de restringir a propriedade, não chega a impedir totalmente o uso e gozo dela, sendo possível concluir que não fica desnaturado o fato gerador do IPTU, a saber, a propriedade localizada na zona urbana do município. (...) Dessa forma, a responsabilidade de implantação da infraestrutura é do loteador, estando a Municipalidade dispensada de atender aos requisitos previstos no art. 32, § 1º do CTN, prevalecendo, na hipótese em exame, o disposto no § 2º, do mesmo dispositivo legal. Vale dizer, a exigência dos melhoramentos públicos não se faz presente em relação ao art. 32, § 2º, do CTN, nos casos de áreas urbanas ou urbanizáveis e com projeto de loteamento aprovado pelas autoridades competentes” (...)

Inconformado o autor apela para ver reformada a r. sentença, e suas razões não merecem acolhimento.

Assim é porque, a cobrança lançada sobre os imóveis em testilha, tem fundamento tanto no § 2º do artigo 32 do CTN, bem assim, como na súmula 626, a saber:

§ 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.

“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 artigo 32, § 1º, do CTN

E, malgrado - o autor aduzir que sobre os imóveis recaem a referida proteção, afigurando-se numa restrição total quanto ao seu uso e ocupação, não havendo possibilidade de regularização fundiária, tampouco proveito econômico, além de não possuírem nenhum dos requisitos do artigo 32 do CTN, ensejadores da cobrança, e ter certidão emitida pelo próprio Município que considera a situação do terreno como bloqueado, daí a impossibilidade de cobrança do IPTU — nada foi comprovado.

Na análise dos documentos de fls. 29/44, 76 e 89/102, trazidos pelo apelante, verifica-se o seguinte:

1) as 14 matrículas trazidas aos autos, constante da planilha de fl. 72, apenas a de nº 145.921 teve sua matrícula bloqueada, conforme averbação à fl. 32: “AV. 2 – *Pelo mandado expedido em 25 de agosto de 1.994, pelo MM. Juiz de Direito e Corregedor Permanente desta Comarca, Dr. Caramuru Afonso Francisco, extraído dos Autos nº 201, e nos termos da sentença datada de 22 de agosto de 1.994, foi determinado o BLOQUEIO da presente matrícula. Dou fê, Iguape, 15 de maio de 1998.*”;

2) o documento de fl. 76 traz vários loteamentos e o único que fazia referência ao loteamento, ora impugnado, é “LA PLATA II”, no qual se lê: *REST. AMBIENTAIS: APA30 – ENTORNO DA ESTAÇÃO EXOLÓGICA JURÉIA – ITATINS – REST. JUDICIAL – PRL 201 (VÍCIO DE ESPECIALIDADE) – SITUAÇÃO ATUAL BLOQUEADO – ORIGEM MATRÍCULA 20394*”, logo verifica-se que o número da matrícula não corresponde aos imóveis aqui tributados;

3) o imóvel encontra-se localizado na Zona de

expansão urbana, nos termos do inciso II do artigo 1º da Lei 1837/2005, conforme, conforme informado na manifestação da procuradoria municipal (fls. 83/84);

4) segundo artigo 2º da Lei 1837/2005, os perímetros e as descrições da demarcação encontram-se em memoriais que constituem parte integrante da Lei, não ilidido pelo apelante;

Logo, não ficou devidamente comprovada a referida proteção do uso dos bens, nem o impedimento do seu domínio útil, tampouco a perda da propriedade ou posse, daí que se houver a limitação administrativa do uso da propriedade imobiliária do apelante, esta não interferirá no fato imponível do IPTU, mas, sim, na quantificação da sua base de cálculo, elemento que sequer veio discutido neste caso.

Com efeito, sendo possível compatibilizar a utilização do imóvel dos apelantes com a reserva ambiental sobre ele recaída, mostra-se legal a testilhada exação, à luz do artigo 32 do Código Tributário Nacional.

A matéria é bem conhecida neste Egrégio Tribunal, que tem reiteradamente assim se pronunciado:

E. TJSP - “APELAÇÃO Embargos à execução fiscal relativa à cobrança de IPTU e taxa de remoção de lixo domiciliar Imóvel situado em morro considerado de preservação permanente, fato que não afasta a incidência do IPTU Legitimidade da cobrança da taxa de remoção de lixo domiciliar Recurso improvido” (Apelação nº 0036912-47.2009.8.26.0562 Comarca de Santos 18ª Câmara de Direito Público j. 19.08.2010 -



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Relator Desembargador OSVALDO CAPRARO).

E. TJSP - “Ação anulatória de débito fiscal. IPTU área de preservação permanente. Restrição ambiental que não retira a propriedade do imóvel. Fato gerador do imposto configurado. Base de cálculo valor venal laudo pericial elaborado a partir de um estudo individualizado do imóvel e submetido ao crivo do contraditório. Nega-se provimento ao recurso.” (Apelação nº 9156730-71.2009.8.26.0000 Comarca de Guarujá 18ª Câmara de Direito Público j. 17.03.2011 - Relatora Desembargadora BEATRIZ BRAGA).

Dessarte, a rejeição do pleito inicial era mesmo imperiosa, arcando os vencidos com todo o ônus da sucumbência eleito em primeiro grau, ficando majorados nesta instância os honorários arbitrados, em 1%, diante da baixa complexidade da causa, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil em vigor e Enunciado Administrativo nº 7 do C. Superior Tribunal de Justiça.

Por tais motivos, nega-se provimento ao apelo do contribuinte, mantendo-se a v. sentença recorrida.

SILVA RUSSO
RELATOR