

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO JOAQUIM DA BARRA

FORO DE SÃO JOAQUIM DA BARRA

1ª VARA

TRAVESSA CLEITON ZANINI, 300, São Joaquim da Barra - SP - CEP 14600-000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1000954-93.2022.8.26.0572**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Anulação de Débito Fiscal**
 Requerente: **ANTÔNIO DONIZETI MORETI e outros**
 Requerido: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOAQUIM DA BARRA**

Prioridade Idoso
 Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **GUSTAVO TAVARES DE OLIVEIRA BORGES**

Vistos.

Trata-se de ação anulatória de débito fiscal ajuizada por **Antônio Donizeti Moreti, Regina Helena Dipe Feiteiro e Maria Teresa Dipe de Matos** em face do **Município de São Joaquim da Barra**, em razão da cobrança de IPTU sobre bem imóvel com área de preservação permanente que entendem ser indevida.

Petição Inicial às fls. 01/10, instruída com os documentos de fls. 11/38.

Sustentam os autos, em síntese, que “(...) são legítimos proprietários do imóvel objeto da matrícula nº. 21.225, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de São Joaquim da Barra - SP (matrícula anexa). Ocorre que, sobre o imóvel dos requerentes tem sido lançado IPTU e, no referido imóvel possui uma área de preservação permanente, sobre a qual segundo a jurisprudência pátria e o Código Florestal é VEDADA a construção de imóvel e, conseqüentemente, vedada também a incidência de IPTU. Nesse sentido, a Fazenda Pública está onerando o imóvel dos requerentes de forma indevida, no valor de R\$ 21.420,92 (vinte e um mil, quatrocentos e vinte reais e noventa e dois centavos), referente aos valores de IPTU dos anos de 2019 a 2022. Desta forma, tendo em vista que o IPTU está incidindo indevidamente em área de preservação permanente, não restou outra alternativa aos requerentes senão o ajuizamento da presente demanda, com vista a anular o débito fiscal acima apontado.”.

Requerem, em sede de tutela de urgência, a suspensão da exigibilidade do débito tributário referente ao IPTU dos anos de 2019 a 2022, com determinação de expedição de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO JOAQUIM DA BARRA

FORO DE SÃO JOAQUIM DA BARRA

1ª VARA

TRAVESSA CLEITON ZANINI, 300, São Joaquim da Barra - SP - CEP
14600-000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

“certidão positiva de débitos com efeitos de negativa”. No mérito, pugna pela confirmação da tutela de urgência, com declaração de nulidade da incidência do IPTU do período de 2019 a 2022 referente ao imóvel inscrito sob a matrícula n.º 21.225 do CRI local. Subsidiariamente, pleiteia pelo recálculo do valor do tributo, excluindo-se a área de preservação permanente da base de cálculo.

Custas iniciais recolhidas às fls. 45/48.

Decisão de fl. 56 indeferiu a tutela de urgência requerida por entender ausentes os requisitos autorizadores prescritos pelo artigo 300 do Código de Processo Civil.

Em **contestação** (fls. 62/72) a Fazenda Pública Municipal sustentou tratando-se de área de preservação permanente e pela ausência de lei municipal prevendo isenção, incide IPTU normalmente. Argumenta que cabendo aos autores o ônus da prova, numa análise da peça vestibular e documentos, sem que deles se tenham desincumbido, não subsiste nenhuma manifestação sobre a falta de liquidez e certeza da cobrança. Invoca o Código Tributário Municipal de São Joaquim da Barra, Lei nº 1.154 de 26 de dezembro de 1974, que prescreve sobre o sujeito passivo da obrigação tributária, sendo contribuinte do imposto o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou seu possuidor a qualquer título. Sustenta que a inclusão do imóvel em área de preservação permanente traz limitações ao uso do imóvel, mas não retira a condição de propriedade do imóvel, incidindo normalmente o fato gerador do tributo.

Réplica às fls. 76/86, impugnando os termos da contestação e ratificando integralmente a petição inicial.

Provocadas as partes sobre as provas pretendidas, a parte autora pleiteou a produção de prova pericial, a fim de comprovar a existência de área de preservação permanente no imóvel (fl. 92), ao passo que o Ente Público deixou de apresentar requerimentos (fl. 93).

Decisão de saneamento de fls. 94/95 ficou como ponto controvertido a verificação de existência da área de preservação permanente no imóvel dos requerentes, bem como sua



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO JOAQUIM DA BARRA

FORO DE SÃO JOAQUIM DA BARRA

1ª VARA

TRAVESSA CLEITON ZANINI, 300, São Joaquim da Barra - SP - CEP 14600-000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

delimitação, deferido, para tanto, a prova pericial requerida.

Apresentados os quesitos da parte autora às fls. 101/102, ausentes quesitos da parte ré (fl. 103), aportou aos autos o **laudo pericial** de fls. 188/215, concluindo que “(...) a maior parte da área do imóvel pode ser diretamente classificada como APP, pois está inserida na faixa de 30 metros a partir da calha do Córrego da Olaria. (...) Considerando a definição de APP, entende-se que toda a área objeto da presente perícia, inclusive a pequena faixa que excede os 30 metros de largura legalmente definidos, deve ser considerada como integrante da Área de Preservação Permanente, por apresentar cobertura vegetal contínua, características naturais preservadas e estar funcionalmente vinculada à proteção do corpo hídrico existente.”.

Devidamente intimadas, a parte autora manifestou-se de acordo com o laudo apresentado, pugnando pelo julgamento antecipado de mérito (fls. 223/225). Conforme certificado pela serventia deste Juízo às fls. 226.

É o relatório. Decido.

Inicialmente, não há que se falar em julgamento antecipado de mérito. De fato, o feito encontra-se em condições de julgamento, mas após a devida instrução probatória, com saneamento e organização do processo e produção da prova técnica requerida pelas partes. Assim, sendo impertinente o prolongamento do feito fase instrutória e inexistindo preliminares a decidir, **passo ao exame de mérito**

Cuidam os autos da pretensão autoral de decretação de nulidade da incidência de IPTU dos anos de 2019 a 2022 no imóvel constante da inicial, ou seu recálculo, pois aduzem que a tributação da propriedade recai sobre área de preservação permanente, o que seria inadmissível.

O artigo 32 do Código Tributário Nacional estabelece que o imposto 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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO JOAQUIM DA BARRA

FORO DE SÃO JOAQUIM DA BARRA

1ª VARA

TRAVESSA CLEITON ZANINI, 300, São Joaquim da Barra - SP - CEP 14600-000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

A simples titularidade do direito de propriedade ou posse sobre bem imóvel em zona urbana configura, em princípio, o fato gerador do IPTU, independentemente da destinação econômica que se dê ao bem ou das eventuais limitações administrativas que sobre ele incidam.

Nesse sentido, o entendimento mais recente do e. Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que o reconhecimento que o imóvel encontra-se localizado em área de preservação permanente (APP), por si só, não afasta a incidência do tributo territorial urbano, sendo imprescindível a produção de prova suficiente acerca da efetiva impossibilidade de livre uso e gozo dos direitos de propriedade e posse:

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. AMBIENTAL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. APLICABILIDADE. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL SOBRE REGIÃO DENOMINADA ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE. LEGALIDADE. RESTRIÇÃO À UTILIZAÇÃO DE PARTE DO IMÓVEL QUE NÃO DESNATURA A OCORRÊNCIA DO FATO GERADOR DO TRIBUTO. PROPRIEDADE. LIMITAÇÃO DE NATUREZA RELATIVA. RETORNO DOS AUTOS. ANÁLISE FÁTICA. ARGUMENTOS INSUFICIENTES PARA DESCONSTITUIR A DECISÃO ATACADA. APLICAÇÃO DE MULTA. ART. 1.021, § 4º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. DESCABIMENTO. I - Consoante o decidido pelo Plenário desta Corte na sessão realizada em 09.03.2016, o regime recursal será determinado pela data da publicação do provimento jurisdicional impugnado. In casu, aplica-se o Código de Processo Civil de 2015. **II - O reconhecimento que o imóvel encontra-se localizado em área de preservação permanente (APP), por si só, não afasta a incidência do tributo territorial urbano, porquanto, ainda que existam algumas restrições ao direito de propriedade decorrentes do aspecto ambiental da função social da propriedade (limitação administrativa), é certo que, em geral, não há impossibilidade absoluta de uso e gozo da propriedade/posse, a não ser que haja comprovação nos autos do contrário, impondo-se o retorno dos autos ao Tribunal de origem para cotejo da situação fática com o entendimento desta Corte. Recurso Especial provido.** III - Os Agravantes não apresentam, no agravo, argumentos suficientes para desconstituir a decisão recorrida. IV - Em regra, descabe a imposição da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil de 2015 em razão do mero desprovimento do Agravo Interno em votação unânime, sendo necessária a configuração da manifesta



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO JOAQUIM DA BARRA

FORO DE SÃO JOAQUIM DA BARRA

1ª VARA

TRAVESSA CLEITON ZANINI, 300, São Joaquim da Barra - SP - CEP 14600-000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

inadmissibilidade ou improcedência do recurso a autorizar sua aplicação, o que não ocorreu no caso. V - Agravo Interno improvido. (AgInt no REsp n. 2.062.845/SP, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 18/12/2023, DJe de 21/12/2023.)

Em outras palavras, a não ser que haja comprovação da impossibilidade absoluta de uso e gozo da propriedade/posse - por exemplo, com a inviabilização do "direito de construir no imóvel ou de usá-lo econômica e diretamente na sua integralidade" (AgInt no AREsp n. 1.723.597/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 29/3/2021, DJe de 6/4/2021) -, o simples fato do mesmo encontrar-se em Área de Preservação Permanente não obsta a cobrança do IPTU.

Tal entendimento é amplamente encampado por este e. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme se verifica a partir dos precedentes exemplificativos:

TRIBUTÁRIO. IPTU. SENTENÇA QUE JULGOU IMPROCEDENTE AÇÃO ANULATÓRIA. IMÓVEL INSERIDO EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE. SITUAÇÃO QUE, POR SI, NÃO AFASTA A INCIDÊNCIA DO IMPOSTO. PRECEDENTES DO TRIBUNAL DA CIDADANIA E DESTA CORTE. AUSÊNCIA DE COMPLETO ESAZIAMENTO DOS ATRIBUTOS INERENTES À PROPRIEDADE. PRESUNÇÃO FAVORÁVEL AO ENTE SUBNACIONAL. ÔNUS DA PROVA DO CONTRIBUINTE, QUE NÃO SE DESINCUMBIU DELE. APELO DESPROVIDO, COM MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. (TJSP; Apelação Cível 1000536-28.2023.8.26.0118; Relator (a): Botto Muscari; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Cananéia - Vara Única; Data do Julgamento: 28/07/2025; Data de Registro: 28/07/2025)

DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO. IPTU. AÇÃO ANULATÓRIA DE DÉBITO FISCAL. SENTENÇA MANTIDA. I. Caso em Exame 1. Ação anulatória de débito fiscal proposta por Comexin Ltda. contra a Prefeitura Municipal de São Vicente, visando anular lançamento de IPTU do exercício de 2023 sobre imóvel com valor venal majorado e restrições de uso devido a interdição e área de preservação permanente. Sentença julgou procedente o pedido, reconhecendo a ilegalidade do tributo. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se a interdição do imóvel e sua localização em área de preservação permanente impedem a incidência do IPTU, considerando a ausência de valor econômico do bem. III. Razões de Decidir 3. O imóvel está parcialmente em área de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO JOAQUIM DA BARRA

FORO DE SÃO JOAQUIM DA BARRA

1ª VARA

TRAVESSA CLEITON ZANINI, 300, São Joaquim da Barra - SP - CEP 14600-000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

preservação permanente e a parte urbanizável foi interditada por risco de deslizamento, inviabilizando o uso e a exploração econômica. 4. A interdição e a ausência de especificação de obras necessárias para reocupação impedem o exercício do direito de propriedade, descaracterizando o fato gerador do IPTU. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A interdição total e a localização em área de preservação permanente impedem a incidência do IPTU devido à ausência de valor econômico do imóvel. Legislação e jurisprudência citadas: CF/1988, art. 145, §1º; Código Tributário Nacional, arts. 32 e 33; Código Civil, art. 1.228; Lei Complementar nº 726/2013. TJSP, Apelação / Remessa Necessária 1003017-76.2018.8.26.0590, Rel. Des. Beatriz Braga, **18ª Câmara de Direito Público**, j. 08.07.2021; TJSP, Apelação 101248/5-30.2019.8.26.0590, Rel. Des. Raul De Felice, 15ª Câmara de Direito Público, j. 14/10/2021. (TJSP; Apelação Cível 1015653-35.2022.8.26.0590; Relator (a): Raul De Felice; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro de São Vicente - Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 04/06/2025; Data de Registro: 06/06/2025)

APELAÇÃO – ORDINÁRIA – IPTU, exercícios de 2009 a 2017 – Município de Araraquara – Revisão do lançamento – Pretensão à realização de complementação do laudo pericial – Possibilidade - **Elementos probatórios insuficientes para solução da controvérsia, em especial quanto à extensão da área de proteção permanente e às limitações de uso impostas ao imóvel** – Necessidade de retorno dos autos à origem para a produção de trabalho complementar – Aplicação do art. 480 do CPC - Sentença anulada – RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1003479-43.2018.8.26.0037; Relator (a): Rodrigues de Aguiar; Órgão Julgador: **15ª Câmara de Direito Público**; Foro de Araraquara - 1º Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 04/02/2021; Data de Registro: 04/02/2021)

APELAÇÃO CÍVEL - Ação anulatória de débito fiscal - IPTU dos exercícios de 2009 a 2012. 1) Alegada não incidência do imposto em razão de restrição ambiental - Imóvel situado em Área de Proteção Permanente, que não afasta a tributação - Não comprovação da impossibilidade de uso da área - Presunção de legalidade do lançamento fiscal não ilidida - Autora que não se desincumbiu do ônus da prova, nos termos do art. 373, I, do CPC. 2) Sucumbência recursal - Majoração dos honorários de 10% para 11% do valor da causa - Sentença mantida - Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 3001612-74.2012.8.26.0268; Relator (a): Eutálio Porto; Órgão Julgador: **15ª Câmara de Direito Público**; Foro de Itapeverica da Serra - 1ª Vara; Data do Julgamento: 02/02/2022; Data de Registro: 02/02/2022)

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO JOAQUIM DA BARRA

FORO DE SÃO JOAQUIM DA BARRA

1ª VARA

TRAVESSA CLEITON ZANINI, 300, São Joaquim da Barra - SP - CEP
14600-000**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Essa orientação jurisprudencial baseia-se na premissa de que as limitações administrativas, ainda que significativas, não descaracterizam o fato gerador do tributo enquanto persistir alguma forma de aproveitamento econômico do bem, mesmo que restrita. Apenas quando comprovada a impossibilidade absoluta de uso, gozo e disposição da propriedade é que se afasta a incidência tributária.

No caso dos autos, foi determinada a realização de prova pericial técnica para verificar as condições efetivas do imóvel e a extensão das limitações impostas pela legislação ambiental. O laudo pericial elaborado pelo engenheiro nomeado pelo Juízo, apresentou conclusões precisas e fundamentadas que permitem a adequada solução da controvérsia.

Assim, de antemão, **homologo o laudo pericial** de fls. 188/214, eis que produzido por profissional habilitado, de acordo com as normas vigentes e sem qualquer impugnação das partes.

A perícia técnica constatou, de forma inequívoca, que a totalidade da área do imóvel encontra-se recoberta por vegetação nativa, correspondente à mata ciliar do Córrego da Olaria. Verificou-se, ainda, a completa ausência de benfeitorias reprodutivas (culturas) ou não reprodutivas (construções) no imóvel.

Mais relevante para o deslinde da questão é a constatação pericial de que a maior parte da área do imóvel está inserida na faixa de 30 metros a partir da calha do Córrego da Olaria, enquadrando-se, portanto, na definição legal de área de preservação permanente prevista no artigo 4º, inciso I, da Lei nº 12.651/2012. Mesmo a pequena porção que ultrapassa essa faixa legal encontra-se integralmente recoberta por vegetação nativa, em estado de preservação, sem qualquer uso agrícola ou ocupação edificada.

Crucialmente, o perito concluiu que toda a área objeto da perícia deve ser considerada como integrante da área de preservação permanente, por apresentar cobertura vegetal contínua, características naturais preservadas e estar funcionalmente vinculada à proteção do corpo hídrico existente.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO JOAQUIM DA BARRA

FORO DE SÃO JOAQUIM DA BARRA

1ª VARA

TRAVESSA CLEITON ZANINI, 300, São Joaquim da Barra - SP - CEP
14600-000**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Ao abordar o quesito nº 4 formulado pelos autores (fl. 212), que questionava sobre a possibilidade de exploração econômica do imóvel ou a existência de limitação de natureza absoluta.

O perito foi categórico ao responder que "considerando que todo o imóvel é recoberto por vegetação nativa, não há possibilidade de haver benfeitorias sejam reprodutivas (culturas) ou não reprodutivas (construções)". Esta conclusão técnica, que não foi objeto de impugnação por qualquer das partes, demonstra a impossibilidade absoluta de exploração econômica do imóvel.

A vedação legal à supressão da vegetação nativa em área de preservação permanente, combinada com a constatação pericial de que todo o imóvel está recoberto por tal vegetação, resulta na completa inviabilidade de qualquer forma de aproveitamento econômico do bem. Não é possível a realização de culturas agrícolas, a construção de edificações ou qualquer outra atividade que demande a remoção da cobertura vegetal existente.

Ademais, a perícia constatou que mesmo a pequena área remanescente que excede os 30 metros legais da faixa de preservação permanente possui apenas 119,90 m², não atendendo aos requisitos mínimos exigidos para a formação de lote urbano, conforme estabelecido no Plano Diretor municipal (Lei nº 086/2006) e na Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 036/2007), que exigem área mínima de 125 m² para constituição de um lote na zona urbana.

A ausência de contrariedade técnica às conclusões periciais confere ainda maior robustez às constatações apresentadas pelo expert. A prova pericial, realizada por profissional habilitado e com emprego de metodologia técnica adequada, incluindo levantamento topográfico georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, apresenta grau de confiabilidade que justifica sua integral acolhida para a solução da controvérsia.

É certo, ainda, que a ausência de previsão específica em legislação local não obsta o pedido autoral. Note-se, neste sentido, julgamento da e. 18ª Câmara de Direito Público deste Tribunal em caso semelhante envolvendo o mesmo município:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO JOAQUIM DA BARRA

FORO DE SÃO JOAQUIM DA BARRA

1ª VARA

TRAVESSA CLEITON ZANINI, 300, São Joaquim da Barra - SP - CEP 14600-000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

APELAÇÃO – Ação anulatória de débito fiscal – IPTU – Município de São Joaquim da Barra – Imóvel tributado parcialmente ocupado (em 42% de sua extensão) por Área de Preservação Permanente – Restrição que, por si só, não obsta o exercício do direito de propriedade, ressalvada prova em sentido contrário – Laudo pericial que atesta o esvaziamento do conteúdo econômico da parte do imóvel ocupada pela APP – Necessário abatimento da base de cálculo do IPTU – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1000670-85.2022.8.26.0572; Relator (a): Henrique Harris Júnior; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de São Joaquim da Barra - 2ª Vara; Data do Julgamento: 21/03/2025; Data de Registro: 21/03/2025)

Assim, em observância aos critérios jurisprudenciais vigentes e diante da prova técnica produzida, o acolhimento da pretensão autoral é medida que se impõe.

Ante o exposto, resolvendo o mérito com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PROCEDENTE** o pedido autoral para anular a incidência do IPTU referente ao período de 2019 a 2022 sobre o imóvel inscrito sob a matrícula n.º 21.225 do CRI local, objeto destes autos.

Sucumbente, condeno a parte ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, nos termos do art. 85, §§ 2º e 3º, do Código de Processo Civil.

Autorizo o levantamento dos honorários periciais. **Expeça-se** ofício para pagamento dos honorários do perito, conforme requerido às fls. 216/217.

Transitada em julgado, nada mais sendo oportunamente requerido pelas partes, arquivem-se os autos.

Publique-se. Intimem-se.

São Joaquim da Barra, 22 de agosto de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**