



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Registro: 2025.0000315297

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1025168-68.2023.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é apelante **MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES**, é apelado **JOAO FRANCISCO DAS CHAGAS**.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª 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 **REZENDE SILVEIRA** (Presidente) E **GERALDO XAVIER**.

São Paulo, 31 de março de 2025.

WALTER BARONE

RELATOR

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 34.155

Apelante(s): Município de Mogi das Cruzes

Apelado(s): Joao Francisco das Chagas

Comarca: Mogi das Cruzes - Foro de Mogi das Cruzes/Vara da Fazenda Pública

Juiz(a): Carla Montesso Eberlein

AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO TRIBUTÁRIA. Mogi das Cruzes. IPTU. Imóvel invadido, com prescrição aquisitiva da propriedade. Alegação de inexigibilidade do IPTU em face do proprietário registral no período subsequente à invasão. Sentença de procedência. Irresignação da municipalidade ré. Cabimento parcial. Invasão comprovada nos autos que gerou a perda dos direitos inerentes à propriedade. Situação fática que torna a cobrança do IPTU inexigível. Precedentes. Sentença reformada, contudo, quanto aos débitos fiscais lançados anteriormente a 19/12/2018, em razão do transcurso do prazo quinquenal de prescrição entre os lançamentos fiscais e a propositura da demanda (em 19/12/2023). Inteligência do artigo 1º do Decreto nº 20.910/32. Ação julgada parcialmente procedente, apenas para manter a declaração de inexistência da relação jurídico-tributária entre as partes em relação ao imóvel 'sub judice', restando impossibilitada a anulação dos débitos fiscais lançados antes de 19/12/2018, em razão da prescrição do pedido anulatório. Sucumbência recíproca reconhecida. Observação de que a base de cálculo dos honorários deve ser o valor da causa (e não o valor da 'condenação', como constou da r. sentença), ante a inexistência de qualquer tutela condenatória. Recurso provido em parte, com observação.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 166/169, que julgou procedente ação declaratória de inexistência de relação tributária, a fim de declarar a inexistência da relação tributária de João Francisco das Chagas com a Municipalidade de Mogi das Cruzes, referente ao imóvel descrito na inicial (contribuinte nº 19.090.023.00-7), com a exclusão do nome do autor no cadastro municipal de cobrança do IPTU correspondente. Ante a sucumbência, a Municipalidade requerida foi condenada ao pagamento das custas processuais e de honorários, estes fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Opostos embargos de declaração por ambas as partes, eles foram rejeitados à fl. 190.

A Municipalidade ré, ora apelante, sustenta, em síntese, que: 1) até a presente data não se tem notícias de declaração da alegada ocorrência de usucapião sob o imóvel em análise, sendo certo que, na ação reivindicatória a que o autor apelado faz menção (processo nº 1004857-27.2021.8.26.0361), na sentença de fl. 431, o D. Juízo julgador de primeiro grau daquele feito deixou expressamente claro que não seria possível reconhecer o pedido de registro do bem objeto de usucapião naquela oportunidade e que a municipalidade sequer fez parte daquele feito e o julgado a ela não se estende; 2) não poderia o D. Juízo 'a quo' ter utilizado referida sentença como fundamento para reconhecer a inexistência de relação jurídica do autor com o débito de IPTU e, menos ainda, determinar a exclusão do autor do cadastro do município e de execuções fiscais, isentando-o do pagamento de todos os débitos que recaem sobre o imóvel de sua comprovada propriedade; 3) mesmo antes de

se tornar proprietário do imóvel, o autor apelado era o compromissário, conforme constatado pelo setor técnico do Município no processo administrativo nº 35398/2010, juntado nos autos à fl. 59; 4) a transferência da propriedade somente ocorre com o registro na matrícula do imóvel da Escritura Pública de compra e venda, nos termos do artigo 1.245 do Código Civil; 5) além de todos esses argumentos, a responsabilidade do autor apelado também decorre do fato de ser o IPTU uma obrigação 'propter rem', ou seja, segue a coisa, nos termos do artigo 130 do CTN, e assim existe responsabilidade solidária entre o proprietário e o promitente comprador, tudo conforme a jurisprudência do C. STJ consolidada no julgamento do REsp nº1.111.202/SP e do REsp nº1.110.551/SP, sob o rito do artigo 543-C do CPC/73, representativo da controvérsia, sob o Tema nº 122; e 6) o pedido do autor de anulação de débitos desde 2011 não poderia mesmo ser acolhido já que consumada a prescrição.

Houve resposta, com preliminar de que o recurso municipal afronta a dialeticidade recursal.

É o relatório.

Cuida-se de ação declaratória de inexistência de relação jurídica em que, sinteticamente, o autor ora apelado sustenta ser indevida a cobrança do IPTU dos anos de 2011 a 2014 (objeto da execução fiscal de nº 1014487-20.2015.8.26.0361, envolvendo as mesmas partes), bem como dos anos de 2015 a 2023, sob o fundamento de que não detém a posse do imóvel tributado desde o ano de 2010. Afirma que o imóvel em questão foi usucapido por terceiros, tudo como comprovado na ação reivindicatória ajuizada sob o nº 1004857-27.2021.8.26.0361, ocasião na

qual foi afastado o seu direito em exercer o uso, gozo e fruição do imóvel (atributos inerentes à propriedade). Destaca, ademais, que, em processo administrativo movido por um dos terceiros usucapientes, a Municipalidade reconheceu a posse deste sobre o imóvel tributado.

Citado, o Município de Mogi das Cruzes contestou a lide, defendendo, dentre outros pontos, a responsabilidade do autor, proprietário tabular do imóvel e, antes, compromissário comprador deste, sobre o IPTU 'sub judice' e, ainda, a prescrição da pretensão anulatória.

A r. sentença ora recorrida julgou integralmente procedente a ação, para declarar a inexistência da relação jurídico-tributária entre as partes no que concerne ao imóvel em questão. No mais, conquanto não tenha expressamente rejeitado a alegação de prescrição do pedido anulatório, verifica-se que o r. 'decisum' assim o fez, tanto que consignou que *“a exclusão do autor no pólo (sic) passivo da Ação de Execução Fiscal no. 1014487-20.2015.8.26.0361 deverá ser feita por requerimento ao Juízo competente, como consequência do decido na presente oportunidade”*.

Verifica-se, na hipótese dos autos, que a r. sentença comporta reparo parcial.

Inicialmente, afasta-se a preliminar deduzida em contrarrazões para não conhecimento do recurso por ausência de impugnação específica da r. sentença. As razões deduzidas no apelo guardam relação com o quanto decidido pela r. sentença, sendo cabível, portanto, o conhecimento do presente recurso.

Quanto à relação jurídico-tributária entre as partes, o imóvel tributado foi realmente invadido por terceiros

usucapientes, que ali residem pelo menos desde a abertura do processo administrativo nº 35398/2010, instaurado por um dos usucapientes justamente para o seu cadastramento junto à Municipalidade como possuidor de tal imóvel (pedido esse que foi acolhido – fl.60). Tanto é assim que, na ação reivindicatória movida pelo autor em face destes terceiros estranhos à lide, a pretensão de retomada do imóvel pelo autor fora julgada improcedente pela posse mansa e pacífica destes pelo período da prescrição aquisitiva (fls.72/77), a demonstrar, realmente, que, a despeito da propriedade do bem permanecer registrada em seu nome (fls.18/21), o autor apelado não detém qualquer direito inerente à propriedade, não podendo gozar, nem usufruir minimamente do bem.

Destarte, tal situação fática, ainda que desacompanhada da atualização registral do imóvel junto ao Registro de Imóveis competente, impede a pretensão de cobrança do IPTU junto ao proprietário autor, tolhido de seus direitos essenciais inerentes ao domínio, deixando de ter a obrigação de pagar o tributo sobre o imóvel que lhe foi esbulhado, conforme bem destacado pelo D. Juízo 'a quo' na r. sentença.

Acrescente-se, aliás, que o julgamento da ação reivindicatória pretérita somente não autorizou aos terceiros usucapientes o registro da usucapião porque aquela não era a via processual adequada, e também porque tampouco o Município de Mogi das Cruzes era parte do feito petitório. Por isso, e à luz de todo o conjunto fático-probatório exposto acima, a falta do registro não afasta, em absoluto, a perda dos direitos inerentes à propriedade pelo autor, que foi derrotado, em todas as instâncias, na ação movida em face dos terceiros usucapientes, em favor de quem foi reconhecida, ainda que incidentalmente, a usucapião do imóvel.

Nesse sentido, o C. Superior Tribunal de Justiça já sedimentou o entendimento de que “[a] usucapião é forma originária de aquisição da propriedade (art. 1.238 do Código Civil) e, por conseguinte, desde o momento em que implementadas as suas condições, implica a perda para o então proprietário constante no registro imobiliário do direito à fruição dos poderes inerentes ao domínios (uso, gozo e disposição - art. 1.228 do Código Civil), de modo que não é possível impor a esse, que figura apenas como antigo dono, a sujeição passiva do IPTU” (REsp nº 1.490.106/PR, Rel. Min. Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 7/5/2019, DJe de 24/5/2019).

E a jurisprudência desta C. 14ª Câmara não destoa:

9000509-81.2009.8.26.0090

Classe/Assunto: Apelação Cível / IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano

Relator(a): Octavio Machado de Barros

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 28/11/2024

Data de publicação: 29/11/2024

Ementa: APELAÇÃO – EXECUÇÃO FISCAL – Objeção prévia de executividade – IPTU – Exercício de 2008 – Invasão e usucapião do imóvel tributado - Perda do conteúdo econômico e dos direitos inerentes à propriedade – Ilegitimidade passiva configurada - Imposto indevido - Majoração da verba honorária para 20% sobre o valor atualizado da causa de R\$ 42.101,60, em abril de 2009 (CPC, art. 85, §11) – Recurso desprovido.

9000242-70.2013.8.26.0090

Classe/Assunto: Apelação Cível / IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano

Relator(a): Adriana Carvalho

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 12/09/2024

Data de publicação: 13/09/2024

Ementa: APELAÇÃO – Execução Fiscal – IPTU – Exercício de 2012 – Exceção de pré-executividade

PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

acolhida e extinção da ação por ilegitimidade passiva – Cabimento – Usucapião reconhecida em ação de reintegração de posse – Forma originária de aquisição da propriedade – Perda do domínio e dos direitos inerentes à propriedade (art. 1.228 do Código Civil) – Inocorrência de fato gerador em relação ao titular constante na matrícula imobiliária – Afastamento da responsabilidade do executado pelo pagamento do tributo – Inaplicabilidade do art. 34 do CTN – Precedente do STJ – Sentença mantida – Honorários advocatícios majorados (art. 85, § 11, CPC) – Recurso não provido.

Veja-se que, não obstante a inexigibilidade do IPTU em face da parte ora apelada, nada impede que o Município promova a cobrança do débito em face dos terceiros usucapientes, um dos quais, aliás, já está cadastrado junto à Municipalidade como possuidor do imóvel 'sub judice'.

Por outro lado, tratando-se de créditos tributários, a contagem do quinquênio prescricional para a pretensão anulatória se dá a partir da notificação do lançamento, pois é nesse momento que o contribuinte toma ciência da existência da obrigação tributária, nascendo o direito de contestá-la.

Nesse sentido, já decidiu o C. STJ:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO. PRAZO PRESCRICIONAL. ART. 1º DO DECRETO 20.910/1932. RECURSO REPETITIVO. ART. 543- C DO CPC.

1. A jurisprudência do STJ pacificou-se no sentido de que o prescricional para a Ação Anulatória é de cinco anos, nos termos do art. 1º do Decreto 20.910/1932, contados da notificação do lançamento.

2. Orientação reafirmada no julgamento do REsp947.206/RJ, sob o rito dos recursos repetitivos (art. 543-Cdo CPC).

3. Discutem-se na presente ação os lançamentos que originaram as inscrições em dívida ativa de nº 90.8.97.000025-46, 90.8.97.000003-30 e 90.8.97.000005-00. In casu, a constituição do crédito

PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

tributário, por meio da notificação dos respectivos lançamentos, deu-se, em relação aos dois primeiros, em 21.11.1992, e, quanto ao último, em 24.04.1995. A Ação Anulatória, porém, apenas veio a ser ajuizada em 11.4.2002, após o transcurso do prazo quinquenal.

4. Recurso Especial não provido.

(REsp 1.213.024/PR, 2ª Turma, Rel. Min. Herman Benjamin, j. 06/09/2012, DJe de 24/09/2012).

No caso dos autos, conquanto a r. sentença tenha consignado que, como consequência do decidido, deverá o apelado requerer sua exclusão do polo passivo da execução fiscal que tem por objeto o IPTU de 2011 a 2014, é certo que a extensão deste julgamento a débitos já lançados se reveste de verdadeira pretensão anulatória, na medida em que pressupõe a validade de atos administrativos perfeitos e acabados, cujos efeitos jurídicos já estão surtindo em face do destinatário.

Do mesmo modo, irrelevante que à ação tenha sido atribuído o nome de “*ação declaratória de inexistência de relação tributária*”, já que pouco importa o 'nomen juris' dado unilateralmente pela parte autora da demanda para a configuração da real natureza da tutela jurisdicional postulada em juízo. Assim, a despeito do nome da presente ação, evidente que também há pretensão anulatória 'in casu', tanto que o autor apelado, além do pedido de exclusão do polo passivo da execução fiscal ajuizada em seu desfavor, afirma serem inexigíveis os IPTUs já lançados na Dívida Ativa (tanto os de 2011 a 2014, objeto do feito executivo pretérito, quanto os de 2015 a 2023 – fls.92/94).

Por conseguinte, como o autor apelado pretende ver anulados os lançamentos de 2011 a 2023, parte dos quais incontroversamente precede a 19 de dezembro de 2018 (quinquênio anterior ao ajuizamento da ação, que se deu em 19 de dezembro de 2023)

– tanto que o recorrido, em sede de réplica (fls.131/143), não traz qualquer justificativa plausível para a propositura do pedido formulado apenas nesse intempestivo momento –, a pretensão de impugnar tais lançamentos já se encontrava inequivocamente prescrita no momento do ajuizamento desta demanda.

Em caso semelhante, já decidiram esta C. 14ª Câmara de Direito Público e outra Câmara especializada em tributos municipais desta E. Corte de Justiça:

1032757-18.2019.8.26.0114

Classe/Assunto: Apelação / Remessa Necessária / IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano

Relator(a): Silvana Malandrino Mollo

Comarca: Campinas

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 16/04/2021

Data de publicação: 16/04/2021

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL E REEXAME NECESSÁRIO – Ação Declaratória de Inexistência de Relação Tributária c.c. Repetição de Indébito – Municipalidade de Campinas – IPTU dos exercícios de 2012 e 2015 – Preliminar de nulidade em razão de sentença 'extra petita' - Preliminar afastada - Prazo prescricional de cinco anos – Inteligência do art. 1º do Decreto 20.910/32 - Prescrição do direito de ação, em relação aos lançamentos do IPTU dos exercícios de 2012 a 2014 - Prescrição parcial reconhecida - Ausência de previsão legal da base de cálculo do imposto – Majoração por ato administrativo, sem previsão na Planta Genérica de Valores vigente à época dos fatos geradores – Impossibilidade, ante o Princípio da Estrita Legalidade Tributária – Sentença reformada no tocante ao reconhecimento da prescrição parcial – Recurso Oficial não conhecido e parcialmente provido o Recurso Voluntário da Municipalidade.

1033007-51.2019.8.26.0114

Classe/Assunto: Apelação Cível / IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano

Relator(a): Beatriz Braga

Comarca: Campinas

Órgão julgador: 18ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 25/06/2020

Data de publicação: 25/06/2020

Ementa: Ação declaratória de inexistência de relação

jurídico-tributária c.c. repetição de indébito. IPTU de 2012 a 2015. Prescrição parcial quinquenal da pretensão da autora. No momento do ajuizamento da ação (agosto de 2019) a pretensão relacionada aos lançamentos de 2012 a 2014 já estava prescrita. Destarte, o aqui decidido valerá apenas para a pretensão relacionada ao exercício de 2015. Não observância, pela municipalidade, das balizas regentes do sistema tributário no que se refere à modificação da base de cálculo do imposto. A sentença julgou a ação procedente e deve ser mantida. Nulidade do lançamento. Majoração do valor venal que não fora instrumentalizada por lei, tampouco decreto, mas sim por meio de decisão proferida pelo Diretor do Departamento de Receitas Imobiliárias, o que não atende as balizas em referência e não pode ser cancelado, sob pena de violação aos direitos e prerrogativas do contribuinte. Juros e correção monetária – reforma, de ofício, dos parâmetros fixados. Obediência ao princípio da isonomia. Aplicação dos mesmos índices utilizados pelo Poder Público na cobrança de seus créditos tributários, com a observância do decidido em 24/09/2018 pelo Ministro Luiz Fux do STF que, nos autos do RE 870.947 (Tema 810), atribuiu efeito suspensivo à aplicação do citado julgado no tocante à correção monetária. Tecidas tais considerações, conclui-se pela manutenção da sentença atacada, com majoração da verba honorária. Dá-se parcial provimento ao recurso para reformar-se parcialmente a sentença atacada e julgar-se parcialmente procedente a demanda, com redistribuição da sucumbência, nos termos do acórdão.

Destarte, ante a prescrição parcial da pretensão autoral, reforma-se em parte a r. sentença, para se limitar a procedência da ação aos débitos fiscais já lançados posteriores a 19 de dezembro de 2018, mantida, no mais, a declaração de inexistência de relação jurídico-tributária entre as partes em relação ao imóvel 'sub judice'.

Diante do decaimento recíproco das partes, fica reconhecida a distribuição dos ônus de sucumbência a cargo de ambos os polos litigantes (art. 86, 'caput', do CPC), de modo que arcará cada qual com as custas que houver adiantado e com honorários advocatícios em favor dos Patronos da parte contrária, estes mantidos no patamar fixado na



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

origem (10%), em razão da inaplicabilidade do art.85, §11, do CPC à hipótese pelo provimento parcial do apelo municipal, ressalvada a gratuidade do autor apelado concedida na origem. Observa-se, porém, que os honorários deverão ser calculados sobre o valor da causa, e não sobre o valor da 'condenação' (como equivocadamente constou da r. sentença), na medida em que ausente qualquer tutela condenatória 'in casu'.

Consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO EM PARTE** ao recurso, **com observação**.

WALTER BARONE
Desembargador Relator