



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000316739

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2013284-70.2025.8.26.0000, da Comarca de Osasco, em que é agravante NATAL RUBENS ALEOTTI (ESPÓLIO), é agravado MUNICÍPIO DE OSASCO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 31 de março de 2025.

BOTTO MUSCARI
Relator
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento:2013284-70.2025.8.26.0000

Agravante:Natal Rubens Aleotti

Agravado:Município de Osasco

Comarca:Osasco

Voto nº 12.871

EXECUÇÃO FISCAL. IPTU E TAXA DE COLETA E REMOÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS. DECISÃO QUE REJEITA EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ELEMENTOS DE CONVICÇÃO APONTANDO QUE O IMÓVEL É OCUPADO POR TERCEIROS. PERDA DOS DIREITOS INERENTES À PROPRIEDADE. INEXIGÍVEIS OS DOIS TRIBUTOS DO PROPRIETÁRIO TABULAR. PRECEDENTES DO TRIBUNAL DA CIDADANIA E DESTA CORTE ESTADUAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA CONFIGURADA. AGRAVO DO EXCIPIENTE PROVIDO PARA EXTINGUIR O PROCESSO.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto pelo Espólio de Natal Rubens Aleotti contra r. decisão que rejeitou exceção de pré-executividade na execução fiscal com autos n. 1504466-43.2022.8.26.0405 (fls. 202/203 na origem).

Sustenta o agravante que: a) foram desconsideradas as determinações legais e administrativas que reconheceram a ocupação do bem de raiz; b) a área foi declarada como Zona de Especial Interesse Social 2 e 3; c) provou sua ilegitimidade passiva; d) a legislação local estatui que, em caso de ocupação, deve o Município promover levantamento planialtimétrico cadastral para identificar os ocupantes, a extensão e a conformação da ocupação; e) parecer da Procuradoria Municipal é no sentido de que, expropriado o direito de uso, não é devido IPTU; f) o Fisco reconheceu, na tela administrativa, a existência de uma “favela” no local; g) não há qualquer possibilidade de reaver a antiga posse; h) a ocupação foi feita à sua revelia, de forma desordenada; i) os possuidores executaram obras de instalação hidráulica e elétrica, contratando concessionárias de fornecimento de luz, água e esgoto; j) em 1989, no processo administrativo n. 30.784/1989, o Município reconheceu a existência de assentamento

social que excluía a posse direta do proprietário tabular; k) não consegue identificar o real ocupante de cada lote, pois foram inobservados os limites previstos para futuro parcelamento e cada lote abriga diversas famílias; l) foi notificado e apresentou defesa extrajudicial, reconhecida sua ilegitimidade para responder por débitos dos lotes 8 a 12, 15, 16, 19 a 26 e 28 a 36 da quadra 138; m) não lhe pode ser cobrado IPTU do lote 35; n) a responsabilidade pelo tributo é dos ocupantes; o) a área foi incluída na Zona de Especial Interesse Social pelo Plano Diretor, visando à manutenção dos moradores no local; p) desde 2011, buscou contribuir com o Município para regularizar a posse em favor dos ocupantes; q) a área está classificada como “ZEIS 2”, pois foi ocupada de forma desordenada, resultando em assento informal em área particular; r) cabe ao agravado proceder à regularização fundiária; s) não deve responder pelo imposto, pois há muito foi reconhecida a existência de ocupação social; t) ao deixar de cadastrar os moradores e produzir documentos necessários à regularização da área, o agente público pratica ato de improbidade administrativa, *ex vi* do art. 11 da Lei Federal n. 8.429/92; u) existem acórdãos que lhe foram favoráveis, reconhecida a ilegitimidade; v) cabe condenação do exequente ao pagamento de honorários (fls. 1/30).

O ente federativo contraminutou da seguinte forma: a) necessidade de dilação probatória torna inadequada a via eleita por seu adversário; b) parecer da Procuradoria Geral se refere a imóvel diverso e versava auto de multa; c) a caracterização da área como Zona Especial de Interesse Social -- ZEIS 2 não enseja remissão automática do crédito tributário, sendo preciso aguardar a aprovação da planta de regularização fundiária (fls. 59/61).

Inexiste oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Reza a Súmula 393 do Superior Tribunal de Justiça: "A exceção de pré-executividade é admissível na execução fiscal relativamente às matérias conhecíveis de ofício que não demandem dilação probatória".

O tema ilegitimidade passiva, ventilado na *exceptio*, se enquadra perfeitamente na diretriz sumular, desnecessárias provas adicionais.

Em suma, o remédio processual eleito (fls. 12/32 na origem) é **adequado** para solucionar a controvérsia.

Avançando, tem razão o agravante.

Estamos a braços com execução fiscal relativa a: **i)** IPTU – exercícios 2016 a 2021; **ii)** Taxa de Coleta e Remoção de Resíduos Sólidos – exercícios 2018 a 2021 (fls. 3/8 na origem – CDA's).

O agravante sustenta ilegitimidade passiva, pois: i) os *“lotes são há muito ocupados por terceiros invasores, já titulares de direito de propriedade por usucapião, pelo decurso do prazo prescricional”* (fls. 11); ii) *“desde 1989 a área já é reconhecida pela municipalidade como invadida por terceiros, e não mais pertencente ao titular de domínio, sendo certo que sua delimitação como ZEIS visava a urbanização e regularização da ocupação em favor de seus ocupantes, como uma das políticas de combate ao déficit habitacional”* (fls. 12).

No documento juntado pelo Espólio, há a seguinte ementa em Parecer da Procuradora Municipal: *“Intimação para Apresentação de Projeto Aprovado – Espólio Natal Rubens Aleotti- Recurso- Existência de Processo Administrativo de Regularização Fundiária nr.20276/2017- Reconhecimento da ocupação social por parte da Municipalidade - Inserção da área, em 2004, pelo Plano Diretor, Lei Complementar nr.125/2004, no Mapa de Zoneamento como Zeis, Zona Especial de Interesse Social, categorias 2 e 3- Imóvel ocupado por invasores- Inexistência de Responsabilidade do Recorrente- Deferimento”* (fls. 172 dos autos principais - destaquei).

No mesmo parecer, encontram-se as seguintes passagens: i) “Assim, após concluído o processo de regularização fundiária serão realizados de ofício pelo Município a regularização definitiva do cadastro” (fls. 181); ii) “Apesar de não concluída a Regularização fundiária, inequívoco o reconhecimento por parte da PMO da existência de vários lotes invadidos por populares há vários anos, cujo reconhecimento dessa ocupação social por parte da Municipalidade motivou a **inserção da área, em 2004, pelo Plano Diretor, Lei Complementar nr. 125/2004, no Mapa de Zoneamento como ZEIS, Zona de Especial Interesse Social, categorias 2 e 3.**” (fls. 181); iii) “Em sendo assim, **indevida a notificação do recorrente para realização de obras em imóveis que sabidamente foram invadidos de forma desordenada pela população carente, cabendo ao Município realizar diligências para constatar quem são os possuidores**” (fls. 181); iv) “Pelo exposto, somos pela procedência do recurso, devendo ser alterado o cadastro dos **imóveis invadidos**, sendo efetuada nova Notificação em nome dos possuidores” (fls. 182, *in fine* - destaquei).

Em processos nos quais litigavam **as mesmas partes**, esta Corte decidiu (os destaques são meus):

“Agravado de instrumento. Execução fiscal. Imposto predial e territorial urbano. Exercício de 2006. Decisório a rejeitar objeção de não executividade. Descabimento. Alegação de ilegitimidade passiva. Matéria passível de apreciação desde logo. Desnecessidade de oposição de embargos. **Ocupação do imóvel por terceiros. Reconhecimento da área como zona de especial interesse social em 2004. Proprietário privado dos poderes inerentes à propriedade. Ilegitimidade da cobrança.** Precedente do Superior Tribunal de Justiça. Recurso provido” (Agravado de Instrumento n. 2087836-74.2023.8.26.0000, 14ª Câmara de Direito Público, j. 17/10/2023, rel. Desembargador GERALDO XAVIER);

“Agravado de Instrumento. Execução fiscal. IPTU exercício 2009. Município de Osasco. Exceção de pré-executividade rejeitada. Insurgência da executada. Alegação de ilegitimidade passiva, pois **o imóvel tributado foi ocupado por terceiros. Cabimento. Prova inequívoca do desapossamento, inclusive reconhecido na esfera administrativa. Perda do domínio e dos direitos inerentes à propriedade.** Inocorrência de fato gerador em relação ao titular constante na matrícula imobiliária. Afastamento da responsabilidade do agravante pelo pagamento do tributo. Inaplicabilidade do art. 34 do CTN. Precedentes do STJ. Decisão reformada. Recurso provido” (Agravado de Instrumento n. 2078861-29.2024.8.26.0000, 15ª Câmara de Direito Público, j. 20/09/2024, rel. Desembargador MARCOS SOARES MACHADO).

Quando há invasão, proprietários tabulares ficam **exonerados** do IPTU e da Taxa de Coleta de Lixo, como decidiu o Tribunal da Cidadania:

“TRIBUTÁRIO. PROCESSUAL CIVIL. EXIGIBILIDADE DE CRÉDITO TRIBUTÁRIO. **INADIMPLEMENTO DO IPTU E DA TCL. EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO FISCAL. ARTS. 32 E 34 DO CTN. ART. 1.245, § 1º, DO CC/2002. RESP N. 1.110.511/SP E RESP N. 1.111.202/SP. TEMA N. 122/STJ. O PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL QUE DETÉM A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA REGISTRADA NO CARTÓRIO. TITULAR DO DOMÍNIO ÚTIL. POSSUIDOR DO BEM A QUALQUER TÍTULO. CONTRIBUINTES DO IPTU/TCL. TODOS RESPONSÁVEIS. DÉBITO TRIBUTÁRIO. OCUPANTES DA ÁREA INVADIDA. **INEXIGÍVEL A COBRANÇA DE TRIBUTOS DE PROPRIETÁRIO QUE NÃO DETÉM A POSSE DE IMÓVEL. DECORRÊNCIA DE OCUPAÇÃO CLANDESTINA POR TERCEIROS.** SÚMULA N. 7/STJ. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO.**

I- Na origem, foram opostos embargos à execução fiscal movida pelo Município de Porto Alegre em desfavor deles, a fim de discutir a exigibilidade do crédito tributário, oriundo do **inadimplemento do Imposto Predial Territorial Urbano e da Taxa de Coleta de Lixo (IPTU/TCL)**, cobrados no pleito executório embargado.

[...]

IX - O Superior Tribunal de Justiça, em julgamento submetido ao rito próprio dos recursos especiais repetitivos (REsp n. 1.110.511/SP e REsp n. 1.111.202/SP, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Primeira Seção, julgado em 10/6/2009, DJe 18/6/2009), previsto no art. 543-C do CPC/1973 (Tema n. 122/STJ), firmou o entendimento de acordo com a qual o proprietário do imóvel (aquele que detém a propriedade imobiliária registrada no cartório), o titular do seu domínio útil, assim como o possuidor do bem a qualquer título são contribuintes do IPTU/TCL, logo responsáveis pelo pagamento da referida exação.

X - Entretanto, conforme o entendimento reiterado do Superior Tribunal de Justiça, **é inexigível a cobrança de tributos de proprietário que não detém a posse do imóvel, em decorrência da ocupação clandestina do bem por terceiros, porquanto ele se encontra despojado do domínio e, conseqüentemente, dos atributos inerentes à propriedade (reivindicar usar, gozar e dispor) do bem imóvel, o que desnatura a base material do fato gerador do IPTU/TCL. Na hipótese, deve a municipalidade lançar o débito tributário em nome dos ocupantes da área invadida.**

XI - Nesse sentido: AgInt no REsp n. 1.551.595/SP, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 21/6/2016, DJe 28/6/2016; REsp n. 1.766.106/PR, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 4/10/2018, DJe 28/11/2018.

[...]

XIV - Agravo interno improvido” (AgInt. no AREsp. n. 1.616.037/RS, 2ª Turma, j. 21/09/2020, rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO - destaques meus).

Não discrepa o entendimento da 18ª Câmara (sem ênfases nos originais):

“APELAÇÃO - EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL – IPTU – Acolhimento dos embargos e extinção da execução decretados em primeiro grau – Cabimento – **Invasão da área que compreende o imóvel tributado** que é de conhecimento público e notório – **Esvaziamento do fato gerador do imposto e da faculdade da propriedade** – Município que deveria tomar providências para a regularização da área e/ou constituir o débito tributário em nome dos atuais possuidores, que se encontram no imóvel com '*animus domini*', qualidade que o executado não ostenta – Sentença mantida - Recurso desprovido” (Apelação Cível n. 1002378-74.2016.8.26.0090, j. 11/02/2021, rel. Desembargador WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI);

“Apelação. Ação declaratória de inexistência de relação jurídico-tributária. IPTU. **Os imóveis atrelados à exação foram objeto de invasão antes da materialização de seus fatos geradores tributários. Verifica-se a ausência de juridicidade a respaldar a cobrança em face da autora, pois esta já não mais possuía as faculdades de usar, gozar e dispor dos imóveis em referência.** Juros e correção monetária da repetição do indébito. 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. Dá-se parcial provimento ao recurso apenas para reformar-se os consectários legais a incidir na repetição do indébito, nos termos do acórdão” (Apelação Cível n. 1002756-74.2020.8.26.0224, j. 28/07/2021, rel. Desembargadora BEATRIZ BRAGA);

“DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE – IPTU e Taxas – **Hipótese em que o imóvel tributado imóvel foi invadido e ocupado**, inclusive com construções – **Lançamento que teria de ser efetivado em face daqueles que detêm a posse com *animus domini*** – Art. 34 do CTN – Precedentes – Ação procedente – Sentença parcialmente reformada – Apelo do autor provido e desprovido o recurso do Município” (Apelação Cível n. 1018861-81.2017.8.26.0564, j. 29/04/2020, rel. Desembargador BURZA NETO);

“Apelação – Ação declaratória de inexistência de relação jurídico-tributária - **IPTU e Taxa de Lixo**- Exercícios de 1992 a 2006, 2012, 2013 e 2015 - Imóvel invadido - **Perda da posse do imóvel - Ausência de responsabilidade do executado pelo pagamento dos tributos** – Oficial de justiça certificou que o bairro onde localizado o imóvel foi ocupado por invasores - **Em se tratando de imóvel invadido e sem possibilidade de recuperação, o que se tem é o afastamento da faculdade de usar, gozar e dispor do imóvel, de modo que os tributos a ele inerentes não podem ser cobrados de quem foi esbulhado da posse** - Sentença mantida - Recurso desprovido” (Apelação Cível n. 1012131-12.2018.8.26.0114, j. 09/12/2021, rel. Desembargador ROBERTO MARTINS DE SOUZA).

Em suma: conquanto Natal Rubens Aleotti conste como proprietário tabular do bem (fls. 41 dos autos principais), o Espólio não responde por IPTU e Taxa de Coleta e Remoção de Resíduos Sólidos.

Por todo o exposto, meu voto **dá provimento** ao agravo e: i) extingue a execução fiscal com autos n. 1504466-43.2022.8.26.0405 (art. 485, inc. VI, do C.P.C.); ii) condena o Município ao reembolso de custas/despesas processuais (atualizadas desde os desembolsos) e ao pagamento de honorários advocatícios de 12% do valor da causa, corrigido desde a propositura.

BOTTO MUSCARI
Relator