



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000328568

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005123-54.2024.8.26.0637, da Comarca de Tupã, em que é apelante ERIKA HIRANO, é apelado MUNICÍPIO DE TUPÃ.

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 sem voto), HENRIQUE HARRIS JÚNIOR E RICARDO CHIMENTI.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

BEATRIZ BRAGA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 46416

Comarca: Tupã

Apelante: Erika Hirano (**impetrante**)

Apelado: Município de Tupã (**representante processual da autoridade impetrada**)

Juiz sentenciante: *Luciano Brunetto Beltran*

Ementa: Mandado de segurança. IPTU. Imóvel invadido por terceiros. Situação excepcional. Ilegitimidade passiva do proprietário usurpado da posse. Ação mandamental objetivando o afastamento da responsabilidade tributária do proprietário registral em razão da perda da posse direta do imóvel, ocupado por terceiros desde antes dos fatos geradores. A sentença denegou a segurança, contudo, deve ser reformada. O art. 34 do CTN dispõe que o contribuinte do IPTU pode ser o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor do bem imóvel, conferindo à Administração Tributária a possibilidade de eleger qualquer desses sujeitos como responsável pelo tributo. Todavia, em situações excepcionais —como a dos autos— nas quais o proprietário está privado da posse em virtude de invasão prolongada e litigiosa, configura-se o esvaziamento dos atributos inerentes à propriedade, o que descaracteriza a base material do fato gerador do IPTU. Outrossim, precedentes do STJ e do TJSP destacam que a mera titularidade registral do bem não justifica a exigência do imposto quando o proprietário está impossibilitado de exercer os direitos de usar, gozar e dispor do imóvel, devendo o Município lançar o crédito tributário em face dos ocupantes de fato. Aplicação dos princípios da razoabilidade, da proporcionalidade e da boa-fé objetiva. De rigor, por conseguinte, a concessão da segurança para que seja declarada a ilegitimidade da impetrante no tocante à cobrança do IPTU incidente sobre o imóvel descrito nos autos enquanto persistir a ocupação por terceiros. Dá-se provimento ao recurso.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 139/144, proferida nos autos do mandado de segurança impetrado por Erika Hirano em face do Secretário de Economia e Finanças do Município de Tupã.

Referida sentença denegou a segurança e extinguiu o feito com resolução de mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC.

Assentou o juízo, na oportunidade, que a impetrante na qualidade de proprietária registral do bem atrelado à exação, figura como contribuinte ainda que não esteja na posse do imóvel, uma vez que a legitimidade passiva do proprietário do imóvel não pode ser excluída pela existência de possuidor apto a sofrer a incidência do imposto.

Sem condenação em honorários advocatícios, eis que incabíveis nos termos artigo 25 da Lei nº 12.016/2009 e das Súmulas 105 do STJ e 512 do STF.

Insatisfeita com o resultado do julgado, apela a impetrante pugnando pela reforma integral da sentença.

Em suas razões recursais a fls. 151/168, sustenta, em síntese, que, apesar de figurar como coproprietária registral do imóvel localizado na Rua Botocudos, nº 1366, Centro, Tupã/SP, encontra-se impossibilitada de exercer os direitos inerentes à propriedade, uma vez que o bem se encontra invadido por terceiros desde antes de sua aquisição.

Alega que, na hipótese, o lançamento do IPTU deveria ser direcionado aos ocupantes de fato, afastando sua

responsabilidade tributária.

Dessarte, pleiteia a concessão de tutela provisória e, ao final, a concessão definitiva da segurança para declarar sua ilegitimidade passiva.

O apelo recebeu resposta.

Contrarrazões recursais a fls. 180/186, nas quais o Município de Tupã (na qualidade de representa processual da autoridade impetrada) pugna pela ratificação da sentença e rebate os fundamentos lançados no apelo adverso, defendendo a legitimidade do lançamento do tributo com base na titularidade registral da impetrante.

É o relatório.

Preenchidos os pressupostos legais de admissibilidade, o recurso deve ser conhecido e, no mérito, provido, nos termos que serão a seguir delineados.

Cinge-se a controvérsia a definir se, diante da ocupação irregular do imóvel por terceiros, subsiste a responsabilidade tributária da impetrante pelo pagamento do IPTU incidente sobre o imóvel descrito nos autos, localizado na Rua Botocudos, nº 1366, Centro, Tupã/SP.

A impetrante adquiriu dois terços do imóvel em questão por escritura pública de dação em pagamento em 29/05/2020.

O artigo 34 do CTN estabelece como contribuintes do imposto o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor a qualquer título.

Contudo, a jurisprudência do STJ consolidou-se no sentido de que, em situações excepcionais, como a invasão do imóvel, que esvazie o exercício dos atributos inerentes à propriedade (usar, gozar e dispor), afasta-se a legitimidade do titular registral para figurar no polo passivo da obrigação tributária.

No caso em exame, é incontroverso que o imóvel objeto da cobrança está ocupado por terceiros desde 2019, antes mesmo da aquisição da fração ideal pela impetrante em 2020, circunstância devidamente comprovada nos autos da ação possessória (processo nº 1000710-71.2019.8.26.0637).

Esse contexto revela a perda da base material do fato gerador do tributo, diante do esvaziamento dos poderes dominiais da proprietária registral.

Nesse sentido, é pacífico o entendimento do STJ no sentido de ser inexigível a cobrança de tributos de proprietário

que não detém a posse do imóvel, em decorrência da ocupação clandestina do bem por terceiros. (AgInt no AREsp 1616037/RS, Rel. Min. Francisco Falcão, DJe 24/09/2020).

Ademais, a jurisprudência desta Corte também reconhece a ilegitimidade passiva de proprietário de imóvel invadido para a cobrança de IPTU (Apelação Cível nº 1002104-08.2019.8.26.0090, Rel. Des. Ricardo Chimenti, j. 07/08/2024).

Nesse cenário, restando incontroversa a impossibilidade de uso, gozo e disposição do bem pela impetrante, não há como lhe ser imputada a obrigação tributária infirmada.

Tecidas essas considerações, é imperiosa a reforma da sentença e o provimento do recursal.

E para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional discutida, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no acórdão, como de fato ocorreu, sendo desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais.

Por derradeiro, atentem-se as partes para o cabimento de embargos declaratórios nas estreitas hipóteses

delineadas no artigo 1.022, sob pena de eventual aplicação das multas processuais previstas nos §§ 2º e 3º do artigo 1.026, ambos dispositivos do Código de Processo Civil. Assinale-se que esta medida está em consonância com a atual jurisprudência dos Tribunais Superiores sobre o tema.

Ante o exposto, dá-se provimento ao apelo, concedendo-se a segurança para que seja declarada a ilegitimidade da impetrante no tocante à cobrança do IPTU incidente sobre o imóvel descrito nos autos enquanto persistir a ocupação por terceiros.

BEATRIZ BRAGA
Desembargadora Relatora