



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000334692

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1038320-40.2023.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, são apelados AIRTON MENDES RODRIGUES, ZARCO ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA e JUPYRA FREITAS EMPREENDIMENTOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª 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 WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente) E BEATRIZ BRAGA.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

MARCELO L THEODÓSIO

Relator

Assinatura Eletrônica

18ª Câmara de Direito Público

Apelação Cível nº 1038320-40.2023.8.26.0053

Apelante: Município de São Paulo

Apelados: Airton Mendes Rodrigues, Zarco Administração de Bens Ltda e Jupyra Freitas Empreendimentos Ltda

Comarca: São Paulo

Voto nº 31100

DIREITO TRIBUTÁRIO. IPTU. APELAÇÃO. ANULAÇÃO DE DÉBITO FISCAL. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Ação ordinária anulatória de débito fiscal movida por Airton Mendes Rodrigues e outros contra o Município de São Paulo, visando à anulação de lançamentos de IPTU, sob alegação de esbulho possessório por invasores, impossibilitando o aproveitamento do imóvel.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se o esbulho possessório sofrido pela parte autora impede a cobrança de IPTU, considerando a perda do direito de propriedade, posse ou domínio útil.

III. Razões de Decidir

3. O imóvel da parte autora foi objeto de esbulho possessório, comprovado por farta prova documental.

4. A perda do uso, gozo e fruição do imóvel impede a cobrança do IPTU, pois não há juridicidade para a exação sobre quem não detém o domínio útil do imóvel.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: O esbulho possessório impede a cobrança de IPTU.

Legislação Citada:

CTN, art. 34; CPC, art. 85, §11.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível 1018861-81.2017.8.26.0564, Rel. Burza Neto, 18ª Câmara de Direito Público, j. 29/04/2020.

TJSP, Apelação Cível 1002378-74.2016.8.26.0090, Rel. Wanderley José Federighi, 18ª Câmara de Direito Público, j. 11/02/2021.

TJSP, Apelação Cível 1000193-27.2016.8.26.0587, Rel. Ricardo Chimenti, 18ª Câmara de Direito Público, j. 19/12/2018.

Trata-se de ação ordinária (anulatória de débito fiscal) com pedido de tutela de urgência movida por **AIRTON MENDES RODRIGUES E. OS.** em face do **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, alegando, em síntese, que são incabíveis os lançamentos do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), vez que a parte autora não é mais possuidor do imóvel, em razão de ter sofrido esbulho possessório por invasores do movimento “Frente de Luta por Moradias”. Assim, requer a procedência da ação para anulação dos lançamentos fiscais.

Tutela de urgência indeferida (fls. 883/884).

Contestação às fls. 894/901, sustentando a legalidade e a regularidade da(s) cobrança(s).

Réplica (fls. 908/916).

A sentença de fls. 931/937 julgou procedente a ação. Pela sucumbência, arcará o réu com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor atualizado da causa.

Recurso de apelação às fls. 944/956, buscando a reforma do julgado e reiterando, em suma, os termos da peça defensiva (contestação).

Contrarrazões (fls. 961/971).

É O RELATÓRIO

O recurso não comporta provimento.

De acordo com os elementos contidos nos autos, o imóvel da parte autora foi objeto de esbulho possessório.

Nesse sentido, além da farta prova documental juntada pela parte requerente, verifica-se que o réu não trouxe qualquer elemento capaz de refutar a(s) alegação(ões) do autor.

Portanto, há nos autos elementos suficientes para afirmar que, em decorrência do esbulho possessório, a parte autora encontra-se impossibilitada de qualquer tipo de aproveitamento do imóvel, de modo a configurar a perda do direito

de propriedade, posse ou domínio útil, fato que impede a cobrança do IPTU e, desse modo, devem ser declarados inexigíveis os lançamentos realizados pela municipalidade de São Paulo.

Destarte, com a ocorrência do mencionado esbulho, a parte autora perdeu o uso, o gozo e a fruição de seu bem, pois inviável qualquer construção ou acessão física nele.

Sendo assim, não há juridicidade a respaldar a exação sobre quem já não mais detinha o domínio útil do imóvel, pois inviável, nesse contexto, o exercício de qualquer um dos poderes inerentes à propriedade.

Nesse mesmo sentido, precedentes desta E. 18ª Câmara de Direito Público:

“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 detém 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” (TJSP; Apelação Cível 1018861-81.2017.8.26.0564; Relator(a): Burza Neto; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Data do Julgamento: 29/04/2020; Data de Registro: 29/04/2020)

“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” (TJSP; Apelação Cível 1002378-74.2016.8.26.0090; Relator(a): Wanderley José Federighi; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Data do Julgamento: 11/02/2021; Data de Registro: 11/02/2021)

“Ação Anulatória de Lançamento Fiscal c.c Repetição de Indébito. Alegação de impossibilidade de pleno exercício do direito de

propriedade do bem imóvel, o qual foi embargado em ação civil pública em que se discute proteção ambiental da área. Sentença que, em razão das severas limitações ao uso, gozo, fruição e disposição do imóvel, julgou procedente o pedido. Pretensão à reforma manifestada pelo Município de São Sebastião. Desacolhimento. Fato gerador do IPTU. Imóvel localizado em loteamento embargado judicialmente desde 1997 e que não se enquadra nas exigências dos §§ 1º ou 2º do art. 32 do CTN. (...). Sentença mantida. Recurso não provido". (TJSP; Apelação Cível 1000193-27.2016.8.26.0587; Relator(a): Ricardo Chimenti; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Data do Julgamento: 19/12/2018; Data de Registro: 19/12/2018)

No mais, ao contrário do afirmado pelo apelante, a sentença de 1º grau não atribuiu efeitos futuros à declaração de inexigibilidade do IPTU incidente sobre o imóvel objeto da demanda.

Portanto, correto o entendimento do juízo *a quo*, ao julgar procedente a presente ação.

Por fim, nesta fase do procedimento incide também o art. 85, §11, do CPC, razão pela qual majoram-se os honorários advocatícios devidos pelo(a) apelante em 5%, sobre o quanto fixado na sentença de 1º grau.

Consigne-se que, para fins de prequestionamento, estar o julgado em consonância com os dispositivos legais e constitucionais mencionados nas razões recursais.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

MARCELO L THEODÓSIO

Relator