



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000425252

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000146-56.2024.8.26.0366, da Comarca de Mongaguá, em que é apelante SAVOY IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA LTDA, é apelado MUNICÍPIO DE MONGAGUÁ.

ACORDAM, em 14^a 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 Exmos. Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente), GERALDO XAVIER E JOÃO ALBERTO PEZARINI.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

REZENDE SILVEIRA
RELATOR
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº: 1000146-56.2024.8.26.0366

APELANTE: SAVOY IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA LTDA.

APELADO: MUNICÍPIO DE MONGAGUÁ

COMARCA: MONGAGUÁ

VOTO Nº 36353

EMENTA

DIREITO TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. ILEGITIMIDADE PASSIVA. EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO. Trata-se de execução fiscal para a cobrança de IPTU referente aos exercícios de 2017 a 2019, sobre imóvel com inscrição cadastral nº 40003901800. A apelante alega ilegitimidade passiva, afirmando que vendeu o imóvel em 14.11.2022 e que este foi invadido anteriormente, apresentando o contrato de compromisso de compra e venda. A apelante demonstrou que o imóvel foi invadido, perdendo a posse e, consequentemente, os direitos inerentes ao domínio. Sentença reformada. Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de tempestivo recurso de apelação interposto por **SAVOY IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA LTDA.**, por meio do qual objetiva a reforma da sentença de fls. 75/77, que julgou improcedentes os embargos à execução fiscal, com resolução de mérito, com fundamento o art. 487, I, do CPC, porque não reconhecida a ilegitimidade passiva do executado. Pela sucumbência foi condenada ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa (R\$1.343,31 para janeiro de 2024).

Em suas, razões, a apelante se insurge quanto ao capítulo da sentença que reconheceu a sua legitimidade. Alega que a cobrança em face da apelante é indevida, pois o imóvel foi invadido pelo Sr. Clóvis Máximo da Silva. Sustenta que os invasores firmaram compromisso de venda e compra em novembro de 2022, mas já exerciam a posse do imóvel há anos. Alega ainda, que o IPTU tem natureza “propter rem”, que se transfere automaticamente com a propriedade. Não possui mais os direitos inerentes à

propriedade, sendo de rigor o reconhecimento de sua ilegitimidade passiva. Transcreve precedentes jurisprudenciais em favor de sua tese. Requer a Apelante o conhecimento e provimento do recurso de apelação, para reformar parcialmente a sentença e reconhecer sua ilegitimidade passiva, invertendo-se e majorando-se a sucumbência fixada, observado também o que dispõe o art. 85, § 11, no Código de Processo Civil.

Sem contrarrazões.

É o relatório.

O recurso merece provimento.

Trata-se de execução fiscal que visa à cobrança de IPTU, dos exercícios de 2017 a 2019, acerca do imóvel localizado na Rua Pedro Batista Teixeira, Quadra 39, Lote 18, inscrito no cadastro de contribuintes sob o nº 40003901800.

A embargante, insiste na tese de que o imóvel foi invadido há anos, mesmo antes do compromisso de compra e venda onde os invasores reconhecem a posse ilegal do imóvel.

E, com razão.

A ora apelante alega ilegitimidade passiva por não ser a proprietária do referido imóvel, pois o vendeu em 14.11.2022 para Clóvis Máximo da Silva, tendo em vista que invadiu o imóvel e o ocupava irregularmente, juntando contrato de compromisso particular de venda e compra (fls. 17/23).

E na cláusula quarta do referido contrato menciona que o comprador já se encontrava na posse do imóvel, de modo irregular:

“CLÁUSULA QUARTA: Todos os impostos, multas, taxas e seus acréscimos que recaiam ou os que vierem a recair sobre o imóvel objeto deste compromisso, mesmo os anteriores a data do compromisso (14.11.2022) ainda que lançados em nome do “PROMITENTE”, serão de responsabilidade exclusiva da “COMPROMISSÁRIO” (uma vez que o mesmo já se encontrava na posse do imóvel e utilizando-o irregularmente, decorrendo o presente compromisso de solução amigável para obviar ação

de reintegração de posse, inclusive com preço e condições inferiores ao valor de mercado, por acordo entre as partes na definição do preço e condição de pagamento), e por ela deverão ser pagos regular e pontualmente, devendo exibir os comprovantes, por acordo entre as partes na definição do preço) de pagamento no escritório do “PROMITENTE” no mês que se seguir à época do pagamento do imposto, ficando ainda a “COMPROMISSÁRIO” com a obrigação de resolver e pagar na Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá eventuais débitos de IPTU, ou de qualquer outro que seja. (...)” (grifei)

A ora apelante fez prova suficiente de que o imóvel de sua propriedade foi invadido ao tempo dos fatos geradores.

Tal situação é inibitória de impor à proprietária, alijada dos direitos essenciais inerentes ao domínio, a obrigação de pagar o tributo sobre o imóvel. Situação fática, com reflexos na limitação do direito de propriedade e que impede a exigibilidade do tributo em face do titular do domínio.

Vale dizer: A cobrança de tributos de proprietária que não detém a posse do imóvel é inexigível, sob pena de ofensa aos princípios básicos da razoabilidade e da Justiça, bem como violação ao direito de garantia de propriedade.

Contudo, nada impede que o Município, promova cobrança do débito tributário em nome do ocupante do imóvel invadido.

Nesse sentido são os julgamentos desta 14^a Câmara de Direito Público:

“APELAÇÃO - Execução fiscal - IPTU. Exercício de 2018 - Exceção de pré-executividade acolhida. Sentença de extinção. Invasão de imóvel tributado, com perda de seu conteúdo econômico e dos direitos inerentes à propriedade. Ilegitimidade passiva configurada. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (TJSP – 14^a Câmara de Direito Público – Apelação nº 1510061-86.2019.8.26.0224 – Relator Desembargador João Alberto Pizarini, j. 31.03.2022)”;

“EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL – IPTU – Tributo lançado em face da sucessora da pessoa jurídica proprietária do imóvel – Legitimidade passiva configurada – Fortes indícios de invasão do imóvel por terceiros – Perda dos poderes inerentes à propriedade e, conseqüentemente, da pretensão de

cobrança do tributo em face da executada, haja vista a falha do Estado em garantir o respectivo direito – Precedentes do STJ – No mais, ofensa aos princípios da isonomia tributária, da capacidade contributiva e da vedação ao confisco – Tema não impugnado pela Fazenda Pública, a qual se quedou inerte quando instada a produzir provas – Ausência de cerceamento de defesa – Inexigibilidade do IPTU – Precedentes deste Tribunal – Sentença mantida – Recurso desprovido.” (TJSP – 14ª Câmara de Direito Público – Apelação nº 1030937-32.2017.8.26.0405 – Relatora Desembargadora Mônica Serrano, j. 03.02.2022).”

Dessa forma, a reforma da sentença é de rigor, para julgar procedentes os embargos à execução fiscal, com o fim de reconhecer a ilegitimidade passiva da executada, ora apelante, com a extinção da execução fiscal, condenando o Município exequente ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, nos termos do artigo 85, § 8º, do Código de Processo Civil, que ora se fixa por equidade, tendo em vista o valor baixo da causa (R\$ 1.500,00).

Pelo exposto, meu voto dá provimento ao recurso, para reformar a sentença, com o fim de julgar procedentes os embargos à execução fiscal, para reconhecer a ilegitimidade passiva da executada Savoy, extinguindo-se a execução fiscal, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil e condenar o Município, ora apelado, ao pagamento das custas e despesas processuais e de honorários advocatícios nos termos acima explicitados.

REZENDE SILVEIRA
Relator