



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000431921

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1012128-36.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, são apelados MARIO REGA JÚNIOR e TERESINHA REGA LAUANDOS.

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), BEATRIZ BRAGA E HENRIQUE HARRIS JÚNIOR.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação/Reexame Necessário n. 1012128-36.2024.8.26.0053.

Recorrente: Juízo *Ex Officio*.

Recorrido: Mario Rega Júnior e Outra.

Interessado: Diretor do Departamento de Rendas Imobiliárias da Secretaria das Finanças da Prefeitura de São Paulo e Outro.

Voto n. 58.039

APELAÇÃO – MANDADO DE SEGURANÇA - IPTU – Impetrantes que visam à concessão de ordem determinando a inexigibilidade do IPTU dos exercícios de 2017 e seguintes sobre o imóvel invadido por terceiros – Cabimento – Invasão da área que compreende o imóvel tributado que é de conhecimento 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 os impetrantes não ostentam – Sentença mantida - Recurso voluntário desprovido.

Vistos.

Trata-se de ação de mandado de segurança com pedido de liminar, ajuizada por **MARIO REGA JUNIOR e OUTRA** contra ato do **DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS DAA SECRETARIA DAS FINANÇAS DA PREFEITURA DE SÃO PAULO e OUTRO** (proc. n. 1012128-36.2024.8.26.0053, da E. 3ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital), visando à inexigibilidade do IPTU dos exercícios de 2017 e

seguintes, haja vista que desde 2008 o imóvel em questão foi objeto de invasão pelo Movimento de Moradia Central e Regional (“MMCR”). Assim, requerem a suspensão da exigência de pagamento de IPTU dos exercícios de 2017 e seguintes sobre o imóvel invadido por terceiros.

Foi concedido o efeito suspensivo (fl. 145).

Registre-se que foi proferida a r. sentença de fls. 213/217, que concedeu a segurança pleiteada.

A Municipalidade, então, interpôs seu recurso de apelação (fls. 220/231). Sustenta a legalidade da cobrança de IPTU, uma vez que a mera invasão de um imóvel não constitui, nos termos da legislação civil, causa de perda da propriedade. Ao término, pugna para o fim de denegar a ordem concedida.

Recebido o recurso, subiram os autos a esta Corte, com a apresentação de contrarrazões (fls. 248/265).

É o relatório.

Entende-se que o recurso interposto *não reúne condições de prosperar*.

Senão, vejamos.

Consoante disposição do artigo 32 do Código Tributário Nacional, o fato gerador do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana é *“a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, localizado na zona urbana do Município”*. Por conseguinte, o contribuinte do IPTU é o *“proprietário do imóvel, o titular de seu domínio útil ou seu possuidor a qualquer título”* (artigo 34, CTN).

Evidentemente, sem a presença dos elementos objetivos e subjetivos que a lei exige ao qualificar a hipótese de incidência, não se constitui a relação jurídico-tributária.

No caso vertente, como bem observou o douto magistrado sentenciante, restou incontroverso que, o imóvel de propriedade dos impetrantes, foi invadido por terceiros, privando o titular dos poderes inerentes ao

domínio; ou seja, de usar, gozar e dispor do bem (CC, art. 1.228¹).

Assim, diante da impossibilidade de fruição do bem e remanescendo apenas a titularidade formal no registro de imóveis, não se pode atribuir aos impetrantes a responsabilidade tributária, sob pena de ofensa aos princípios da razoabilidade, equidade, proporcionalidade e justiça.

Ademais, os impetrantes não podem ser compelidos a pagar o tributo quando terceiros se aproveitam de sua propriedade, de modo que eles estariam recolhendo o imposto para o uso e o gozo por parte dos invasores.

Outrossim, deveria o Município, *in casu*, 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. Além disso, como já mencionado, o artigo 34 do CTN elenca o possuidor do imóvel a qualquer título como contribuinte do IPTU.

Como bem mencionou o MM. Juízo de primeiro grau:

“(…)

“Por primeiro, a fim de analisar a alegação de invasão do imóvel, faz-se necessário verificar a Ação de reintegração de posse nº 0165333-49.2010.8.26.0100, julgada improcedente, o que confirma a posse para os invasores do Movimento de Moradia Central e Regional.

“Desse modo, considerando que, de acordo com o artigo 1228 do Código Civil, os atributos da propriedade são (I) Gozar ou fruir; (II) Reaver ou buscar a coisa de quem o injustamente possuía ou detinha; (III) Usar ou utilizar a coisa e (IV) Dispor ou alienar a coisa, se o sujeito não os possui, não pode se considerar os impetrantes como proprietários do bem ocupado por terceiros por ausentes os atributos da propriedade.

“(…)”

“Diante disso, pode-se observar que os impetrantes não são nem possuidores nem proprietários, posto que não detêm nenhum atributo

¹ Art. 1.228 do Código Civil - “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.”

da propriedade.

“Já quanto à incidência do IPTU, o CTN elucida, no artigo 34, que: “Art. 34. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.”

“Logo, partir da invasão mencionada, os impetrantes não possuem nenhuma ligação de posse ou propriedade e, por isso, não têm nenhuma utilidade material da titularidade do bem, razão pela qual não há a possibilidade da incidência da obrigação tributária” (fls. 213/217).

Neste sentido, inclusive, já se posicionou o Superior Tribunal de Justiça:

“PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. MANDADO DE SEGURANÇA. INEXIGIBILIDADE DO ITR DE IMÓVEL RURAL INVADIDO POR SEM TERRAS. AUSÊNCIA DE FATO GERADOR. AGRAVO REGIMENTAL DA FAZENDA NACIONAL DESPROVIDO.

“1. Consoante já decidiu esta Corte, se o proprietário não detém o domínio ou a posse do imóvel, invadido pelos Sem Terra, a sua titularidade, tão-somente, não configura fato gerador do ITR (REsp. 963.499/PR, Rel. Min. HERMAN BENJAMIN, DJe 14.12.2009; e REsp. 1.144.982/PR, Rel. Min. MAURO CAMPBELL MARQUES, DJe 15.10.2009). 2. Decisão proferida em conformidade com o parecer ministerial que se mantém. 3. Agravo Regimental da FAZENDA NACIONAL desprovido” (AgRg no REsp 1346328/PR, 1ª Turma do E. Superior Tribunal de Justiça, j. 15.12.2016, DJe 06.02.2017, Rel. Min. NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO- grifei).

E ainda:

“TRIBUTÁRIO. IPTU. INCIDÊNCIA SOBRE IMÓVEL. INVASÃO. OCUPAÇÃO POR TERCEIROS. PERDA DO DOMÍNIO E DOS DIREITOS INERENTES À PROPRIEDADE. IMPOSSIBILIDADE DA SUBSISTÊNCIA DA EXAÇÃO TRIBUTÁRIA. PRINCÍPIO DA PROPORCIONALIDADE. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 7/STJ AO CASO DOS AUTOS.

“1. É inexigível a cobrança de tributos de proprietário

que não detém a posse do imóvel, devendo o município, no caso, lançar o débito tributário em nome dos ocupantes da área invadida.

“2. "Ofende os princípios básicos da razoabilidade e da justiça o fato do Estado violar o direito de garantia de propriedade e, concomitantemente, exercer a sua prerrogativa de constituir ônus tributário sobre imóvel expropriado por particulares (proibição do venire contra factum proprium)". (REsp 1.144.982/PR, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 13/10/2009, DJe 15/10/2009.).

“3. Faz-se necessária a modificação do acórdão estadual, tendo em vista especial atenção ao desaparecimento da base material do fato gerador do IPTU, combinado com a observância dos princípios da razoabilidade e da boa-fé objetiva.

“4. Inaplicável ao caso dos autos a incidência da Súmula 7/STJ, porquanto todo o quadro fático está devidamente delineado nos fundamentos do acórdão recorrido. Agravo interno improvido.” (AgInt no Rec. Especial nº 1.551.595/SP, 2ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, j. 21.06.2016, DJe 28.06.2016, Rel. Min. Humberto Martins - grifei).

No mesmo sentido, é a jurisprudência desta C. Corte:

“APELAÇÃO - EMBARGOS À EXECUÇÃO IPTU e Taxas do exercício de 2012 - Bem arrematado em hasta pública pela embargante **Imóvel invadido por terceiros em ocupação irregular -- Inocorrência do fato gerador -- Impossibilidade do proprietário, de gozar e dispor do imóvel - Imposto indevido** – HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS Fazenda Pública sucumbente Verba que deve ser arbitrada, por equidade, nos termos do artigo 20, §4º, CPC Demanda que não apresenta maior complexidade jurídica Verba honorária reduzida– Recurso parcialmente provido” (Apelação 9000023-57.2013.8.26.0090, 15ª Câmara de Direito Público, j. 15.03.2015, Rel. Des. Fortes Muniz).

“ANULATÓRIA DE DÉBITO FISCAL. IPTU. Ribeirão Preto. **Terreno que se encontra totalmente ocupado por construções irregulares, parte da atual "Favela das Mangueiras". Fato incontroverso. Proprietários impossibilitados de exercer a efetiva posse, fruição e gozo da propriedade. Art. 34, 109 e 110 do CTN. Aplicação dos Princípios da BoaFé -**

Objetiva e da Razoabilidade para afastar a cobrança dos proprietários.

Precedente do STJ. Sentença mantida Recurso não provido” (Apelação 0916290-85.2012.8.26.0506, 14ª Câmara de Direito Público, j. 27.04.2014, Rel. Des. Paulo Galizia).

Também é nesse sentido o entendimento desta C. Câmara:

“Apelação - Tributário - Embargos à Execução – IPTU do exercício de 2006 - Fato gerador - Imóvel invadido por terceiros - Sentença de improcedência - Pretensão à reforma – Acolhimento - Área ocupada por terceiros, anos antes do fato gerador - Fato admitido pelo Município em sua contestação - **Ausência de responsabilidade do proprietário que não pôde exercer os direitos inerentes à propriedade de usar, gozar ou dispor do imóvel - Ilegitimidade passiva configurada** - Inteligência da Súmula 392 do Superior Tribunal de Justiça - Precedentes do C. STJ e desta Corte. Sentença reformada. Recurso provido” (Apelação nº 0025109-39.2012.8.26.0602, j. 27.09.2018, Rel. Des. Ricardo Chimenti - grifei).

E ainda:

“APELAÇÃO - Embargos à execução fiscal - IPTU - Exercício 2007 - Imóvel há anos ocupado por sem-teto - Área denominada "Favela do Espama" - **Esvaziamento dos direitos inerentes à propriedade, a despeito de ostentar a embargante a qualidade de proprietária em matrícula - Ausência de responsabilidade da executada pelo pagamento do tributo** - Ação civil pública em tramitação para que o imóvel seja considerado de utilidade pública para ocupação dos 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 incidentes não podem ser cobrados de quem foi esbulhado da posse, mas somente de quem a exerce com *animus domini*** - Precedentes – Sentença mantida em reexame necessário - Recurso desprovido, com condenação do embargado-apelante ao pagamento de honorários recursais” (Apelação n. 0001024-02.2014.8.26.0090, j. 09.03.2017, Rel. Des. Roberto Martins de Souza).

Salienta-se, ainda, que a invasão do imóvel e a perda da

posse configura força maior, com violação dos direitos inerentes ao domínio e o consequente esvaziamento do seu conteúdo econômico, pois o *“Direito de propriedade sem posse, uso, fruição e incapaz de gerar qualquer tipo de renda ao seu titular deixa de ser, na essência, direito de propriedade, pois não passa de uma casca vazia à procura de seu conteúdo e sentido, uma formalidade legal negada pela realidade dos fatos”* (REsp 963.499/PR, 2ª Turma do STJ, j. 19.03.2009, p. DJe 28.06.2016, Rel. Ministro Herman Benjamin).

Desta forma, não se vê, com a devida vênia, como reformar-se o entendimento do ínclito Juízo de primeiro grau, impondo-se a *manutenção* da r. sentença, pelos seus próprios e jurídicos fundamentos, aos quais se adicionam os do presente voto.

Com isto, **nega-se provimento** ao recurso.

WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI.

Relator.