



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000445077

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003901-25.2023.8.26.0366, da Comarca de Mongaguá, em que é apelante SAVOY IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA LTDA, é apelado MUNICÍPIO DE MONGAGUÁ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 EURÍPEDES FAIM (Presidente) e ERBETTA FILHO.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

RAUL DE FELICE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1003901-25.2023.8.26.0366

Apelante: Savoy Imobiliária Construtora Ltda. □

Apelada: Prefeitura Municipal de Mongaguá

Comarca: Mongaguá

VOTO Nº 23346

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU E MULTA POR CONSTRUÇÃO IRREGULAR. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

Embargos à execução fiscal opostos por Savoy Imobiliária Construtora Ltda contra a Prefeitura Municipal de Mongaguá, questionando a cobrança de IPTU, taxa de coleta de lixo e multa por construção irregular dos exercícios de 2017 a 2019, no valor de R\$ 4.198,68. Sentença julgou parcialmente procedentes os embargos, afastando a cobrança da taxa de coleta de lixo, mas mantendo a cobrança de IPTU e multa por construção irregular.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar a ilegitimidade passiva do executado para responder pelos débitos de IPTU e multa de postura municipal sobre imóvel alegadamente invadido por terceiros.

III. Razões de Decidir

3. O IPTU incide sobre a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, sendo o proprietário, titular do domínio útil ou possuidor responsável solidário pelo recolhimento, conforme arts. 32 e 34 do CTN. Documentação apresentada comprova que o imóvel foi invadido ao tempo dos fatos geradores, afastando a responsabilidade do proprietário pelo pagamento do IPTU.

4. Multas administrativas são sanções pecuniárias por infrações cometidas por quem detém a posse ou é proprietário do bem, não possuindo caráter "propter rem", mas sim "propter personam". Prova nos autos demonstra que o imóvel não estava na posse do proprietário, reconhecendo-se a ilegitimidade passiva do executado.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido.

Tese de julgamento: 1. A cobrança de IPTU não é exigível do proprietário que não detém a posse do imóvel devido à invasão por terceiros. 2. Multas administrativas recaem sobre quem cometeu a infração, não possuindo caráter "propter rem".

Legislação Citada:

CTN, arts. 32 e 34.

CC, art. 1.228.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível nº 1510061-86.2019.8.26.0224, Rel. Des. João Alberto Pizarini, J. 31/03/2022.

TJSP, Agravo de Instrumento nº 2086228-41.2023.8.26.0000, Rel. Des. Rezende Silveira, J. 09/11/2023.

TJSP, Apelação nº 9202174-30.2009.8.26.0000, Rel. Des. Erbetta Filho.

Vistos.

Trata-se de embargos à execução fiscal opostos por **SAVOY IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA LTDA** contra a **PREFEITURA MUNICIPAL DE MONGAGUÁ**, insurgindo-se contra a cobrança de IPTU, taxa de coleta de lixo e multa por construção irregular dos exercícios de 2017 a 2019, no valor de R\$ 4.198,68, julgados parcialmente procedentes pela sentença de fls. 208/211 integrada às fls. 220, para afastar a alegação de ilegitimidade passiva e reconhecer a ilegalidade da taxa de coleta de lixo, prosseguindo a cobrança em relação ao IPTU e multa por construção irregular. Em razão da sucumbência recíproca, cada parte arcará com os honorários advocatícios da parte adversa, fixados em 10% sobre o proveito econômico obtido por cada um.

Apela a embargante às fls. 225/235, sustentando sua ilegitimidade passiva para responder pelos débitos, considerando que o imóvel sobre o qual recaiu a exação foi invadido e somente obteve decisão judicial para retomar a posse em 07/12/2022, nos autos da Ação Reivindicatória (Processo nº 1001004-63.2019.8.26.0366), com trânsito em julgado em 29/05/2024; os débitos relativos às multas por violação de posturas municipais não possuem caráter *propter rem* e devem ser cobrados de quem cometeu a infração. Requer o provimento do recurso de apelação para reformar a sentença e julgar totalmente procedente os embargos, com majoração da sucumbência fixada em desfavor da Fazenda.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme certidão de fls. 243.

Recurso tempestivo e devidamente preparado (fls. 236/237).

É O RELATÓRIO.

Cinge-se a controvérsia acerca da ilegitimidade passiva do executado para responder pelos débitos de IPTU e multa de postura municipal incidente sobre imóvel que teria sido invadido por terceiros.

A r. sentença recorrida julgou parcialmente procedentes os embargos apenas para afastar a cobrança da taxa de coleta de lixo, reconhecendo a legitimidade passiva do embargante sob o fundamento que, apesar da juntada de cópia da ação reivindicatória, não comprovou que a invasão do imóvel se consolidou em data anterior à constituição do crédito tributário, mantendo, ainda, a cobrança da multa por construção irregular.

O recurso merece ser provido.

O IPTU incide, como dispõe o art. 32 do CTN, sobre a propriedade predial e territorial urbana e tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, enquanto o art. 34 do mesmo diploma atribui a condição de contribuinte ao proprietário, ao titular do domínio útil ou ao possuidor do imóvel a qualquer título, de modo que eles são responsáveis solidários pelo respectivo recolhimento, cabendo à municipalidade eleger o sujeito passivo do imposto, lançando o tributo em face de quem consta como proprietário junto aos cadastros municipais.

O IPTU, portanto, é imposto de caráter real e tem como fato gerador a propriedade, por força dos aludidos dispositivos legais acima mencionados o que, a princípio torna legais os lançamentos tributários em nome daquele que ostenta a qualidade de proprietário no Registro imobiliário.

Entretanto, é sabido que nas situações em que há invasão de imóveis por terceiros, o proprietário é privado do exercício dos poderes inerentes ao domínio, ou seja, de usar, gozar e dispor do bem (CC, artigo 1.228).

No caso dos autos, verifica-se pelos documentos de fls.

23/132, que o apelante ajuizou Ação Reivindicatória (Processo nº 1001004-63.2019.8.26.0366) para reaver a posse do imóvel situado no Lote 01 da Quadra P do loteamento denominado Balneário Jaraguá, julgada procedente consoante acórdão de fls. 96/102.

Constou da sentença proferida naqueles autos (fls. 76/80):

“Nesse sentido, muito embora só pudessem os réus comprovar contratualmente a posse anterior desde os anos de 2014 e 2016, extrai-se dos depoimentos das testemunhas Rodrigo e José Carlos que o lote 01 da quadra “P”, ora reivindicado, em verdade, foi habitado por um casal, sr. Genésio e sra. Romildes, há mais de 30 anos, e que estes teriam dado início a repartição e locação de partes do terreno.”

Com essa documentação o ora embargante fez prova suficiente de que o imóvel de sua propriedade foi invadido ao tempo dos fatos geradores, devendo ser afastada sua responsabilidade pelo pagamento do IPTU dos exercícios de 2017 a 2019.

Nesse sentido já decidiu este Tribunal de Justiça:

“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.” (Apelação Cível nº 1510061-86.2019.8.26.0224, relatoria Desembargador João Alberto Pezarini, julgado em 31/3/2022).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO EXECUÇÃO FISCAL EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE - IPTU, taxa de

coleta de lixo, taxa de expediente e multa por construção irregular - Exercícios de 2017 a 2019 - Insurgência em face de decisão que acolheu em parte a exceção de pré-executividade para excluir a cobrança de taxa de expediente - Alegação de ilegitimidade passiva da proprietária - Ilegitimidade passiva - Ocorrência - Prova documental que demonstra ter sido o imóvel invadido e, por uma solução amigável, celebraram contrato de compromisso de venda e compra - Decisão reformada - Recurso provido.” (Agravado de Instrumento 2086228-41.2023.8.26.0000, relatoria Desembargados Rezende Silveira, julgado em 9/11/2023).

Nesse último julgado, inclusive, o eminente Relator deixou expressamente consignado:

“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 dos ocupantes do imóvel invadido.”

A multa administrativa relacionada à construção irregular no imóvel representa uma sanção pecuniária resultante de infração cometida por quem detém a posse ou propriedade do bem, eis que a imposição de

penalidades pela Administração Pública resulta da não observância à legislação de posturas municipais.

Nesse sentido é o julgamento pela 15ª Câmara de Direito Público, na apelação nº 9202174-30.2009.8.26.0000, de relatoria do Des. Erbetta Filho:

“ILEGITIMIDADE AD CAUSAM PASSIVA - Ocorrência - Execução fiscal - Multa de postura em geral (muro, passeio e limpeza) - Crédito não-tributário - Dívida de caráter sancionatório pessoal, pela qual responde o infrator, como tal identificado quem estava na posse do imóvel à época do fato que ensejou a autuação, e não, necessariamente, quem figure, de direito, como o titular do domínio do mesmo. Recurso provido.

Sendo assim, considerando que as multas administrativas não possuem natureza tributária e não se subsumem, portanto, ao Código Tributário Nacional, a respectiva obrigação não recai sobre a titularidade do direito real porquanto não possui caráter *“propter rem”*, mas sim *“propter personam”*, ou seja, o débito não recai sobre o imóvel e sim sobre pessoa (física ou jurídica) que efetivamente cometeu a infração.

Desse modo, havendo prova nos autos de que o imóvel não se encontrava na posse do proprietário, deve ser reconhecida a ilegitimidade passiva do executado para responder pelo pagamento da multa por construção irregular.

Por tais motivos, impõe-se a reforma da r. sentença para julgar procedentes os embargos à execução, com a condenação do município ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor da causa atualizado.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pelo exposto, **dá-se provimento ao recurso do embargante,**
nos termos do voto.

Raul De Felice

Relator