



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000445047

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003656-34.2024.8.26.0348, da Comarca de Mauá, em que é apelante FRANCISCO KOSMOS BEZERRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado MUNICÍPIO DE MAUÁ.

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

São Paulo, 7 de maio de 2025.

RAUL DE FELICE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação cível nº 1003656-34.2024.8.26.0348.

Apelante: Francisco Kosmos Bezerra.

Apelada: Prefeitura Municipal de Mauá.

Comarca: Mauá.

VOTO Nº 23107

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL. ANULAÇÃO DE DÉBITO FISCAL. IMPROCEDÊNCIA.

I. Caso em Exame

1. Recurso de apelação interposto por Francisco Kosmos Bezerra contra sentença que julgou improcedente ação anulatória de débito fiscal referente ao IPTU, ajuizada contra a Prefeitura Municipal de Mauá. O autor alega não ser responsável pelo pagamento do imposto devido à invasão do imóvel por terceiros, que resultou na perda da posse há mais de dez anos.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a invasão do imóvel por terceiros exime o proprietário da responsabilidade pelo pagamento do IPTU.

III. Razões de Decidir

3. O artigo 34 do Código Tributário Nacional estabelece que o proprietário é responsável pelo pagamento do IPTU.

4. Não foi comprovada a perda involuntária da posse do imóvel, não afastando a responsabilidade do autor pelo imposto.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A responsabilidade pelo IPTU recai sobre o proprietário registrado, mesmo em casos de invasão não comprovada. 2. A presunção de legalidade dos atos administrativos não foi elidida pelo autor.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 487, I; art. 85, § 2º e § 11; art. 98, § 3º; art. 320; art. 373, I.

Código Tributário Nacional, art. 32, art. 34.

Código Civil, art. 1.228.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp nº 1.760.214/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, 2ª Turma, j. 2/10/2018.

STJ, AgInt no RESP n.5551.595/SP, Rel. Min. Humberto Martins, 2ª Turma, j. 21/6/2016.

TJSP, AP nº 1024802-51.2021.8.26.0053, Rel. Des. Octávio Machado de Barros, 14ª Câmara de Direito Público, j.

12/11/2021.

TJSP, AP nº 1001313-73.2022.8.26.0562, Rel. Des. Amaro Thomé, 15ª Câmara de Direito Público, j. 15/3/2023.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação cível interposto por **FRANCISCO KOSMOS BEZERRA** em face da r. sentença de fls. 64/67 que julgou improcedente a ação anulatória de débito fiscal por ele ajuizado contra a **PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ**, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Condenou o autor ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor atribuído à causa (artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil), ressalvando a regra contida no artigo 98, § 3º, do CPC, ante a gratuidade concedida.

O apelante alega em resumo a inexigibilidade do IPTU, independentemente de constar como proprietário registral do imóvel tributado, não é o responsável pelo pagamento dos impostos que incidem sobre o bem, pois se trata de imóvel invadido por famílias que ali edificaram suas moradias, sem sua permissão, não detendo há mais de dez anos o domínio útil e a posse da propriedade, situação fática que suprime sua legitimidade para figurar no polo passivo de dez execuções fiscais indicadas. Requer o provimento do recurso para julgar procedente a demanda.

Contrarrazões a fls. 86/80.

Recurso tempestivo e isento de preparo, em razão da justiça gratuita concedida ao autor (fls. 25).

É O RELATÓRIO.

O recurso não comporta provimento.

Pretende o autor a anulação dos débitos de IPTU, incidentes

sobre o imóvel localizado no Recanto Vital Brasil, objeto da inscrição municipal nº 34.042.008, visando à extinção das execuções fiscais nº 0542726-43.2009.8.260348, 0543512-87.2009.8.26.0348, 0507524-10.2011.8.26.0348, 0506.370-73.2014.8.26.0348, 1503807-55.2015.8.26.0348, 1500923-19.2016.8.26.038, 1504496-31.2017.8.26.0348, 1505841-27.2020.8.26.038, 1518151-31.2021.8.26.0348 e 1517618-38.2022.8.26.0348, sob a alegação de que se trata de imóvel invadido por terceiros, ocasionando a perda da posse da propriedade há mais de dez anos. Atribuiu à causa R\$ 12.714,09 (março/2024).

Na contestação foi alegado que o autor não comprovou a suposta invasão e o desapossamento do imóvel e nem sequer especificou datas, podendo ter havido celebração de negócio jurídico com os moradores e depois disso o ajuizamento das execuções.

A r. sentença julgou improcedente a ação, ao fundamento de que o fato de o imóvel se encontrar suposta e ilegalmente invadido não exime o proprietário da obrigação relativa ao IPTU, permanecendo o autor como responsável tributário, nos termos do artigo 34 do Código Tributário Nacional e litígios possessórios entre particulares não são oponíveis à Fazenda Pública.

O artigo 32 do CTN dispõe que o IPTU tem como fato gerador “*a propriedade, o domínio útil ou a posse do bem imóvel*”, enquanto o artigo 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.

Portanto, o IPTU, imposto de caráter real, tem como fato gerador a propriedade, por força dos aludidos dispositivos legais acima

mencionados o que, a princípio, torna legal os lançamentos tributários em nome daquele que ostenta a qualidade de proprietário no Cartório de Registro de Imóveis.

O imóvel invadido por terceiros, cuja invasão já se consolidara, sem possibilidade de recuperação, priva o proprietário dos poderes inerentes ao domínio, ou seja, de usar, gozar e dispor do bem (artigo 1.228 do Código Civil) e afasta a legitimidade tributária sobre o imóvel invadido, em razão do desaparecimento da base material do fato gerador, remanescendo apenas a titularidade formal no registro de imóveis, que apenas espelha uma “ficção” e não encontra ressonância com a realidade fática, devendo, então, a responsabilidade tributária ser atribuída aos ocupantes que exercem a posse com “*animus domini*”.

Nesse sentido, é a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (REsp nº 1.760.214/SP, Rel. Min. HERMAN BENJAMIN, 2ª Turma, j. 2/10/2018 e AgInt no RESP n.5551.595/SP, Rel. Min. HUMBERTO MARTINS, 2º Turma, j. 21/6/2016) e deste Tribunal (AP nº 1024802-51.2021.8.26.0053, Rel. Des. Octávio Machado de Barros, 14ª Câmara de Direito Público, j. 12/11/2021 e AP nº 1001313-73.2022.8.26.0562, Rel. Des. Amaro Thomé, 15ª Câmara de Direito Público, j. 15/3/2023).

No caso, todavia, não obstante as alegações do apelante, não foi comprovada a perda involuntária da posse e do domínio do imóvel, a fim de justificar o afastamento de sua responsabilidade em relação ao IPTU incidente sobre o imóvel descrito na inicial. As imagens fotográficas de um imóvel juntadas a fls. 20/24 não comprovam absolutamente nada.

Conclui-se, portanto, que o autor não se desincumbiu do ônus da prova quanto ao fato constitutivo de seu direito, consoante os artigos 320 e 373, inciso I, do CPC, pois não conseguiu elidir a presunção de legalidade e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

legitimidade dos atos administrativos que milita em favor da Fazenda Pública.

Dessa forma, impõe-se a manutenção da improcedência da ação, embora por outro fundamento.

Por fim, a verba honorária fica majorada em um ponto percentual de acordo com o disposto no § 11, do artigo 85, do CPC, sobre o percentual fixado na r. sentença, observada a gratuidade judiciária.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso**, nos termos do voto.

Raul De Felice

Relator