



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2025.0000681492**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013314-94.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é apelado EDUARDO LARA CORREA.

**ACORDAM**, em 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Após sustentação oral do Dr. Henrique Carlos Castaldelli, negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente), BEATRIZ BRAGA E HENRIQUE HARRIS JÚNIOR.

São Paulo, 26 de junho de 2025.

**WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI**  
**Relator**  
**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

**Apelação Cível nº 1013314-94.2024.8.26.0053**

**Apelante: Município de São Paulo**

**Apelado: Eduardo Lara Correa**

**Comarca: São Paulo**

**Voto nº 58.063**

APELAÇÃO – DECLARATÓRIA DE  
 INEXIGIBILIDADE DO DÉBITO C/C INDENIZAÇÃO  
 POR DANOS MATERIAIS – Ilegitimidade passiva –  
 Cabimento – Invasão da área que compreende o imóvel  
 tributado que é de conhecimento público e notório –  
 Esvaziamento do fato gerador do imposto e do direito de  
 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.

**Vistos.**

**EDUARDO LARA CORREA** ajuíza ação  
 Declaratória de Inexigibilidade de Débito Cumulada com Indenizatória por Danos  
 Materiais (proc. n. 1013314-94.2024.8.26.0053, da E. 16ª Vara da Fazenda Pública  
 da Comarca de São Paulo) contra **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO  
 PAULO**, a título de cobrança de IPTU dos exercícios de 2019 a 2023, alegando que  
 foi lançado contra si o referido imposto relativo a área sobre a qual não possui  
 propriedade, tampouco é possuidor ou titular do seu domínio ante a invasão por  
 famílias de baixa renda. Requer a procedência da ação, em virtude de ilegitimidade  
 passiva e do fato de o imóvel tributado encontrar-se invadido.

O pedido liminar foi deferido (fls.205/207).

Registre-se que a r. sentença foi prolatada às fls.  
 305/307, julgando procedente o pedido inicial nos moldes do artigo 487, I, do CPC,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

para extinguir o processo, com apreciação do mérito, declarando inexigível o tributo IPTU lançado em desfavor do requerente e anulando os lançamentos questionados na inicial. Condenou a Fazenda a arcar com as verbas de sucumbência, honorários fixados no patamar mínimo do artigo 85, § 3º, do CPC.

Houve interposição de embargos de declaração pelo requerente às fls. 311/312, os quais foram acolhidos para sanar a omissão, acrescentando ao dispositivo da r. sentença a condenação da requerida a restituir os valores pagos a título de IPTU do imóvel em questão a partir de 2019, corrigidos e com juros a contar do trânsito em julgado, por se tratar de repetição de indébito tributário. Mantida, no mais, a r. sentença tal como lançada.

Houve novamente a interposição de embargos de declaração do requerente, discorrendo da ocorrência de omissão, quanto aos índices de correção e juros moratórios a fim de dar certeza e liquidez ao título judicial, bem como arbitramento da correção monetária a partir dos respectivos desembolsos e juros moratórios a partir do trânsito em julgado.

Os Embargos de declaração foram rejeitados (fls.360).

A Prefeitura Municipal de São Paulo apresentou o seu recurso de apelação (fls. 365/376), no qual requer a reforma da referida decisão, determinando-se o prosseguimento da execução.

Recebido o recurso, subiram os autos a esta Corte, com a apresentação de contrarrazões (fls. 381/399).

É o relatório.

Entende-se que o recurso interposto pela Municipalidade de São Paulo, *não reúne condições de prosperar*.

Senão, vejamos.

A Municipalidade de São Paulo alega que a parte autora não logrou êxito em comprovar, com a apresentação de documento obrigatório, sua sujeição passiva ao IPTU, seja pela posse ou pela propriedade do bem, como seria de rigor para a propositura da presente ação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

Pois bem, verifica-se dos autos, que o apelado, em virtude do falecimento da genitora, em comum acordo com os demais herdeiros, foi nomeado como representante do espólio (fls.27 a 30), ficando responsável pelas despesas relacionadas ao IPTU do imóvel, cuja obrigação foi integralmente cumprida até dezembro 2023.

Assim, resta *afastada a alegação de ilegitimidade* para propor à ação, pois, após o falecimento da genitora e antes do esbulho, se encontrava na condição de titular do domínio útil, com direito à posse, ao uso, à administração e à percepção dos frutos, possuindo, portanto, legitimidade para ingressar com a presente demanda, conforme art. 34, *caput*, do Código Tributário Nacional.

No mérito, tem-se que, 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:

*“Nota-se, pois, que, como o próprio nome do tributo em questão sugere, o principal fato gerador do IPTU é a propriedade de imóvel urbano.*

*A propriedade de bem imóvel, por outro lado, nos termos do artigo 1245 do Código Civil, se define pelo registro do título aquisitivo no Cartório de Registro de Imóveis.*

*Não se nega, pois, que os autores são, de fato, proprietários do imóvel em relação ao qual o tributo de propriedade foi lançado. Contudo, é incontroversa a invasão ocorrida, o que afeta a exigibilidade do tributo em questão, conforme se extrai do entendimento jurisprudencial:*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

*'TRIBUTÁRIO APELAÇÃO AÇÃO ANULATÓRIA C/C AÇÃO DECLARATÓRIA IPTU EXERCÍCIOS DE 2011 A 2020 MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. Sentença que julgou procedente a ação. Apelo do Município. IPTU OCUPAÇÃO DO IMÓVEL POR TERCEIROS O artigo 34 do Código Tributário Nacional atribui a condição de contribuinte do IPTU ao proprietário, ao titular do domínio útil ou ao possuidor do imóvel a qualquer título, de modo que eles são sujeitos passivos do respectivo recolhimento, cabendo ao Município a escolha - Contudo, no caso de imóvel invadido por terceiros, o C. Superior Tribunal de Justiça tem entendido de forma reiterada pela impossibilidade se de exigir o IPTU do proprietário usurpado da posse do bem, devendo o tributo ser lançado em face dos ocupantes da área Precedentes desta C. Câmara - Embora este relator já tenha decidido de forma diversa em casos semelhantes, o posicionamento de outrora resta superado em respeito aos princípios da economia processual, da razoável duração do processo e da colegialidade, adequando-se ao posicionamento da Câmara. No caso dos autos, a ação objetiva o reconhecimento da inexigibilidade do IPTU dos exercícios de 2011 a 2020 incidente sobre o imóvel cadastrado sob o SQL n.º 129.004.0022-7, com a consequente nulidade dos lançamentos tributários - Autores que figuram como proprietários no Cartório de Registro de Imóveis - Imóvel que se encontrava na posse da Srª. Izaulina Maria de Lima, conforme sentença prolatada em 21/07/2010 e posteriormente confirmada por acórdão da C. 18ª Câmara de Direito Privado, que julgou improcedente a Ação de Reintegração de Posse ajuizada pelos autores Oficial de Justiça que certificou em 28/09/2020 que, mesmo após a morte da possuidora do imóvel, seus filhos e netos continuavam a residir no local Elementos constantes nos autos que demonstram a ocupação do imóvel por terceiros à época dos fatos geradores, de modo que os autores se encontravam privados do pleno exercício do seu direito de*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

*propriedade Impossibilidade de se exigir o IPTU dos proprietários usurpados da posse do bem, devendo o tributo ser lançado contra os ocupantes da área. Honorários fixados no valor de R\$ 1.500,00 HONORÁRIOS RECURSAIS Artigo 85, §11 do Código de Processo Civil de 2015 Majoração Possibilidade Ocorre que o Código de Processo Civil não é a única norma a ser aplicada Aplicação conjunta com a Lei Federal nº 8.906/94 (Estatuto da Advocacia) Entendimento jurisprudencial no sentido de não permitir o aviltamento da profissão de advogado Honorários que devem ser fixados de forma razoável, respeitando a dignidade da advocacia Honorários recursais fixados em R\$ 1.500,00, que atende aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade Verba honorária que totaliza R\$ 3.000,00. Sentença mantida Recurso desprovido.'*

*Inexigível, pois, o tributo lançado e questionado.”*

(...)

Assim, observa-se que restou incontroverso o fato do imóvel tributado ter sido invadido e ocupado por terceiros, privando o titular e ora apelado dos poderes inerentes ao domínio; ou seja, de usar, gozar e dispor do bem (CC, art. 1.228<sup>1</sup>).

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

Ademais, o requerente não pode ser compelido a pagar o tributo quando terceiros aproveitam-se de sua propriedade, de modo que ele estaria recolhendo o imposto para o uso e o gozo por parte dos invasores.

Outrossim, deveria o Município, *in casu*, tomar

<sup>1</sup> 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.”



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

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 a executada não ostenta. Além disso, como já mencionado, o artigo 34 do CTN elenca o possuidor do imóvel a qualquer título como contribuinte do IPTU.

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,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**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 -**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**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 - Illegitimidade 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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

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, ante o exposto, de rigor a *manutenção* da r. sentença, pelos seus próprios e jurídicos fundamentos, aos quais se adicionam os do presente voto. Diante da sucumbência recursal, majoram-se os honorários advocatícios para o patamar de *15% sobre o valor atualizado da execução*, nos termos do artigo 85, § 3º, I, e § 11, do CPC.

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

**WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI.**

**Relator.**