

IPTU - A COBRANÇA INDEVIDA DE IMÓVEIS INVADIDOS, DOS QUAIS O PROPRIETÁRIO FOI PRIVADO DA SUA POSSE

1 – A ILEGALIDADE E A INJUSTIÇA COMETIDA PELOS MUNICÍPIOS, CONTRA PROPRIETÁRIOS AFASTADOS DA POSSE DE SEU IMÓVEL

Vários proprietários de imóveis invadidos vêm sofrendo a cobrança indevida de IPTU, apesar de terem perdido a posse deles, pelo descaso do Governo municipal, que além de não conter invasões, ao conceder infraestrutura completa aos posseiros que constroem suas casas, após criarem e partilharem, com o aval do Poder Público, lotes individualizados, com suas respectivas inscrições cadastrais, e carnês de cobrança de IPTU específicos, estimula que sejam continuadas.

Tal tributação é devida pelos invasores e não pelos proprietários, impedidos de exercer os respectivos direitos de propriedade do seu imóvel, ou seja, a posse, o uso, o usufruto e a disposição dele, não podendo, assim, serem consideradas contribuintes de IPTU, de acordo com a legislação em vigor: art. 156 da CF, art. 32 e 34 do CTN e art. 1228 do CC, confirmada pela doutrina e a jurisprudência.

Na verdade, a cobrança do tributo sobre a IPTU - propriedade predial ou territorial urbana de quem perdeu a faculdade de usar, gozar e dispor do seu imóvel, por força de **invasão**, ainda que parcial, representa uma violação aos princípios constitucionais da capacidade contributiva e do não confisco.

Assim, os proprietários de imóveis invadidos não podem ser considerados contribuintes do IPTU - Imposto Predial ou Territorial Urbano, de imóvel cuja posse não detém.

Por outro lado, competiria ao município da situação do imóvel exigir o pagamento do IPTU (conforme o art 34 do CTN) das pessoas que ali residem, como invasores, em casas construídas, nos lotes partilhados irregularmente entre eles.

2 - A JURISPRUDÊNCIA DO STJ – O IPTU NÃO É DEVIDO PELOS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEL INVADIDO, AINDA QUE PARCIALMENTE

A jurisprudência do STJ é unânime em determinar que não é o proprietário, afastado da posse do imóvel, mas sim o invasor ocupante dele que é o contribuinte do respectivo IPTU.

"STJ - RECURSO ESPECIAL: REsp 1760214 SP 2018/0194723-0 - Data de publicação: 27/11/2018

TRIBUTÁRIO. IPTU. COBRANÇA. PROPRIETÁRIO. INCIDÊNCIA SOBRE IMÓVEL. OCUPAÇÃO POR TERCEIROS. PERDA DO DOMÍNIO E DOS DIREITOS INERENTES À PROPRIEDADE. IMPOSSIBILIDADE DA SUBSISTÊNCIA DA EXAÇÃO TRIBUTÁRIA. 1. O acórdão recorrido consignou: "Pela prova documental trazida aos autos, verifica-se que o **imóvel tributado está totalmente ocupado por terceiros, sem possibilidade de recuperação, diante da implementação do Loteamento João de Barro**. Ante o previsto no art. 32 do Código Tributário Nacional, **não é a titularidade do imóvel que faz incidir o tributo, mas a posse ou o domínio útil, ambos direitos que o apelante não mais detém o que afasta sua responsabilidade pelo pagamento do IPTU.** (...) Portanto, a decisão recorrida deve ser mantida, pois realmente comprovada a ilegitimidade passiva do apelado" (fls. 420-422, e-STJ). 2. O Tribunal a quo está em consonância com a jurisprudência do **STJ segundo a qual 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.** 3. Recurso Especial **não conhecido.** (...)" (grifamos)

No mesmo sentido, podemos citar a decisão do STJ, referente ao RECURSO ESPECIAL: REsp 1766106 PR 2018/0218482-3^[1], que estabelece

que, mesmo em caso de invasão parcial do imóvel, a cobrança do IPTU dos proprietários deve ser afastada:

PROCESSUAL CIVIL E 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. APLICABILIDADE DA SÚMULA 83/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 de o 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 manutenção 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. Dessume-se que o acórdão recorrido está em sintonia com o atual entendimento deste Tribunal Superior, razão pela qual não merece prosperar a irresignação. Incide, in casu, o princípio estabelecido na Súmula 83/STJ: "Não se conhece do Recurso Especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida." 5. Recurso Especial não provido.

(STJ - REsp: 1766106 PR 2018/0218482-3, Relator.: Ministro HERMAN BENJAMIN, Data de Julgamento: 04/10/2018, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 28/11/2018)

A jurisprudência dos Tribunais de Justiça Estaduais^[3] corrobora a orientação do STJ, como abaixo demonstrado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO FISCAL – IPTU – Exercícios de 2018 a 2020 – Município de Campinas – Exceção de pré-executividade – Pedido de concessão do benefício da justiça gratuita e alegação de ilegitimidade passiva em razão do imóvel objeto de tributação se encontrar invadido - Rejeição da objeção processual – Não Cabimento – Justiça gratuita - Presunção legal de insuficiência de recursos para arcar com os custos do processo prevista no artigo 99, § 3º, do CPC - Existência de elementos probatórios aptos a afastar a presunção relativa - Não preenchimento dos requisitos para a obtenção do benefício legal – Ilegitimidade passiva - Configuração - **Imóvel invadido por terceiros** - **Esvaziamento dos direitos inerentes à propriedade** - Ausência de responsabilidade da executada pelo pagamento do tributo - Perda dos atributos de proprietário ou possuidor do imóvel - Inaplicabilidade do artigo 34 do CTN - Precedentes do E. STJ - Precedentes desta C. Corte – Decisão reformada – Agravo provido em parte.

(TJ-SP - Agravo de Instrumento: 21778056620248260000 Campinas, Relator: Silva Russo, Data de Julgamento: 23/09/2024, 15ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 23/09/2024)

Em harmonia com tal decisão, o proprietário de imóvel rural que perde a respectiva posse por conta de invasão, ainda que de forma parcial, não pode ser obrigado a pagar Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), como consta da decisão do TRF da 1. Região abaixo (Agravo de Instrumento n. 0033563-63.2013.4.01.0000/PA (d)- Processo Orig.: 0001175-47.2013.4.01.3900)^[2]:

“PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO - AÇÃO ORDINÁRIA - ANTECIPAÇÃO DE TUTELA INDEFERIDA - ITR - FAZENDA INVADIDA POR "SEM TERRA" - PERDA DA POSSE -

VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES - AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO. 1. Ocorrendo a perda da posse (ainda que parcial), não há como se admitir o lançamento do ITR sobre imóvel rural cuja base de cálculo (remanescente) sequer é conhecida, afastando-se, pois, os essenciais requisitos de liquidez e certeza para a cobrança da exação. 2 . "TRIBUTÁRIO. ITR. INCIDÊNCIA SOBRE IMÓVEL. INVASÃO DO MOVIMENTO" SEM TERRA ". PERDA DO DOMÍNIO E DOS DIREITOS INERENTES À PROPRIEDADE. IMPOSSIBILIDADE DA SUBSISTÊNCIA DA EXAÇÃO TRIBUTÁRIA. PRINCÍPIO DA PROPORCIONALIDADE. (....) Com a invasão do movimento" sem terra ", o direito da recorrida ficou tolhido de praticamente todos seus elementos: não há mais posse, possibilidade de uso ou fruição do bem; consequentemente, não havendo a exploração do imóvel, não há, a partir dele, qualquer tipo de geração de renda ou de benefícios para a proprietária. (STJ, REsp 1144982/PR, Rel. Min. MAURO CAMPBELL MARQUES, T2, DJe 15/10/2009). 3. Presentes os requisitos do art. 273 do CPC, concedida a antecipação de tutela. 4. Agravo de instrumento provido. 5. Peças liberadas pelo Relator, em Brasília, 22 de abril de 2014., para publicação do acórdão.

(TRF-1 - AG: 335636320134010000 PA 0033563-63.2013.4.01 .0000, Relator.: DESEMBARGADOR FEDERAL LUCIANO TOLENTINO AMARAL, Data de Julgamento: 22/04/2014, SÉTIMA TURMA, Data de Publicação: e-DJF1 p.546 de 02/05/2014)."

Da mesma forma que não é devida a cobrança do IPTU, também falta base legal para a cobrança do ITR, incidente sobre imóvel rural invadido, como acima mencionado.

3.- A DECISÃO JUDICIAL BASEADA NA INVASÃO COMPROVADA PELA IMPLANTAÇÃO DA REURB - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – NO IMÓVEL

Nos casos em que o Município implanta a REURB – regularização fundiária, nos imóveis invadidos, fica evidenciada e admitida pelo respectivo Fisco municipal a perda da posse do imóvel pelo seu proprietário, razão pela qual tem sido concedida a tutela antecipada requerida pelo proprietário, em ação declaratória de inexigibilidade do IPTU. É evidente a contradição da conduta do Município: acolhe os posseiros, fornecendo a infraestrutura para a sua instalação, e decide implantar a reforma agrária no local, mas efetua a cobrança do IPTU contra o titular da propriedade do imóvel, privado da sua posse.

3.1.- Podemos citar, como exemplo desses casos, as decisões proferidas nos processos de n. 1003327-73.2021.8.26.0462 e de n.1005807-30.2019.8.26.0224, em que foi concedida a tutela de urgência e, em sequida, foi deferido, por sentença, o pedido de declaração de inexigibilidade do IPTU:

3.1.1. - Processo n. 1003327-73.2021.8.26.0462 – ação declaratória de inexigibilidade do crédito de IPTU:

a. **A concessão da tutela de urgência:**

No processo supracitado, como exemplo, acertadamente, foi concedida, em 2021, a tutela de urgência requerida pelos proprietários do imóvel, reconhecendo a invasão sofrida, na área, na qual estava sendo implantada a primeira fase da regularização fundiária - REURB, com constava do respectivo Certificado (fls 703/04):

Conforme o referido despacho concessivo da tutela de urgência, o juiz do referido processo entendeu que:

(...) há fortes indicativos de que parte do imóvel está em posse de terceiros, inclusive com certidão de regularização fundiária expedida (...).

“(...) Nesse cenário, ao menos em tese, não se pode exigir da parte autora o pagamento do IPTU sobre a área total, já que parte desta está ocupada por terceiros, com certidão de regularização fundiária expedida (...).

Trata-se de situação consolidada capaz de impedir o uso, gozo e fruição do imóvel pelo seu titular. Tanto é que, sobre essa parcela do solo, foi expedida certidão de regularização fundiária. (...)

Pelo exposto, presente a probabilidade do direito invocado e perigo de dano (inscrição do débito em dívida ativa), concedo, em parte, o pedido de urgência para, em relação à parte autora (tão somente) suspender provisoriamente a exigibilidade do crédito de IPTU relativa à área objeto da regularização fundiária (18.494,40 metros quadrados), até ulterior deliberação deste Juízo. (...)”

Cauteloso, o d. juiz decidiu aguardar o desenrolar do processo de REURB – regularização fundiária do imóvel, para que fosse possível constatar as evidências da extensão da invasão sofrida pelo mesmo. Entretanto, ao final, percebendo que o imóvel fora severamente invadido, o d. juiz entendeu desnecessário esperar a finalização do resultado da segunda fase da REURB implantada no imóvel (conforme a Certidão de Regularização Fundiária - CRF emitida), para julgar procedente o pedido dos proprietários do imóvel.

b. **A sentença deferindo o pedido dos proprietários do imóvel:**

A sentença de fls. 1027/1035, proferida, em 2024, no referido processo n. 1003327-73.2021.8.26.0462, da ação ordinária declaratória da inexigibilidade dos créditos tributários, à título de IPTU, incidente sobre o imóvel invadido, afastou a cobrança do IPTU sobre o mesmo, referente aos exercícios de 2020 e 2021, bem como aos exercícios seguintes, garantindo: “a

inexigibilidade dos créditos de IPTU ainda não constituídos, a partir do ajuizamento da ação, ocorrido em 19/09/2021”.

Verifica-se que o juízo do primeiro grau entendeu correto, quando da prolação da sentença, em 2024, estender a decisão da tutela de urgência proferida anteriormente, em 2021, no referido processo, com relação à área afetada pela fase 1 da REURB para a totalidade da área do imóvel havido, porque a implementação da fase 2 da REURB – regularização fundiária, já estava prevista na Certidão de Regularização Fundiária – CRF, emitida anteriormente.

Obviamente, o d. juízo a quo, entendeu que, conforme jurisprudência do STJ e do Tribunal de Justiça de São Paulo, quando há invasão e perda do domínio e posse do imóvel, o respectivo proprietário não pode ser responsabilizado pelo pagamento do IPTU, dado estar privado dos direitos de propriedade e posse do imóvel, de modo que a cobrança do IPTU deve ser encaminhada aos efetivos ocupantes do imóvel, os invasores dele.

“(...) Quando há invasão, os Tribunais Superiores têm entendido que os proprietários tabulares ficam mesmo exonerados do IPTU, 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.

A propriedade plena pressupõe o domínio, que se subdivide nos poderes de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa. Em que pese ser a propriedade um dos fatos geradores do IPTU, essa propriedade não é plena quando o imóvel encontra-se invadido, pois o proprietário é tolhido das faculdades inerentes ao domínio sobre o imóvel.

No caso em tela, há nos autos elementos reveladores da invasão, pois: i) foi ajuizada ação de reintegração de posse processo n.º 0002484-97.1999.8.26.0462, em face dos invasores do imóvel objeto da lide; ii) houve a instauração do Inquérito Policial nº 745/08, para apurar a possível prática de crime de parcelamento

ilegal do solo; iii) foram ajuizadas ações de usucapião pelos posseiros (0010187-64.2008.8.26.0462, 0010189-34.2008.8.26.0462, 0010188-49.2008.8.26.0462, 0011468-89.2007.8.26.0462); iv) foi instaurado inquérito civil nº 38/07, que visava verificar as invasões e o loteamento clandestino no imóvel, e; v) o documento de fls. 687/701 indica que o imóvel foi objeto de regularização fundiária.

Com a invasão e loteamento clandestino, o direito das autoras ficou tolhido de praticamente todos seus elementos. Não há mais posse, possibilidade de uso ou fruição do bem. Consequentemente, não havendo a exploração do imóvel, não há, a partir dele, qualquer tipo de geração de renda ou de benefícios para as proprietárias.

Conforme mencionado pelo Min. MAURO CAMPBELL, relator do REsp 1.144.982/PR, "ocorre que a função social da propriedade se caracteriza pelo fato do proprietário condicionar o uso e a exploração do imóvel não só de acordo com os seus interesses particulares e egoísticos, mas pressupõe o condicionamento do direito de propriedade à satisfação de objetivos para com a sociedade, tais como a obtenção de um grau de produtividade, o respeito ao meio ambiente, o pagamento de impostos etc. (...)"

Consequentemente, a referida sentença **declarou a nulidade da cobrança do IPTU dos anos de 2020 e 2021 e determinou a inexigibilidade do tributo para os exercícios futuros, condenando-se o respectivo Município** ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa.

"(...) ANTE O EXPOSTO, julgo PROCEDENTE a presente ação, nos termos do artigo 487, I do Código de Processo Civil para declarar: 1) a nulidade dos créditos tributários de IPTU constituídos, referente aos exercícios de 2020 e 2021, e aos que se seguiram ao ajuizamento da ação e; 2) a

inexigibilidade dos créditos de IPTU ainda não constituídos, a partir do ajuizamento da ação, com relação ao imóvel objeto da matrícula nº 81.763 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Poá/SP.

Em função de sua sucumbência, caberá à parte requerida o pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios no montante de 10% sobre o valor de causa, nos termos do artigo 85, §3º, I, do Código de Processo Civil.

P.I.C.

Poá, 27 de junho de 2024.”

Na sentença, foi citada a jurisprudência abaixo:

“TRIBUTÁRIO. IPTU. COBRANÇA.

PROPRIETÁRIO. INCIDÊNCIA SOBRE IMÓVEL. OCUPAÇÃO POR TERCEIROS. PERDA DO DOMÍNIO E DOS DIREITOS INERENTES À PROPRIEDADE. IMPOSSIBILIDADE DA SUBSISTÊNCIA DA EXAÇÃO TRIBUTÁRIA. 1. O acórdão recorrido consignou: 'Pela prova documental trazida aos autos, verifica-se que o imóvel tributado está totalmente ocupado por terceiros, sem possibilidade de recuperação, diante da implementação do Loteamento João de Barro. Ante o previsto no art. 32 do Código Tributário Nacional, não é a titularidade do imóvel que faz incidir o tributo, mas a posse ou o domínio útil, ambos direitos que o apelante não mais detém o que afasta sua responsabilidade pelo pagamento do IPTU. (...) Portanto, a decisão recorrida deve ser mantida, pois realmente comprovada a ilegitimidade passiva do apelado' (fls. 420-422, e-STJ). 2. O Tribunal a quo está em consonância com a jurisprudência do STJ segundo a qual 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. 3. Recurso Especial não conhecido” (REsp. n.

1.760.214/SP, 2^a Turma, j. 02/10/2018, rel. Ministro HERMAN BENJAMIN)."

"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)."

"Não discrepam os precedentes do e. Tribunal de Justiça de São Paulo:

"APELAÇÃO - EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL IPTU Acolhimento dos embargos e extinção da execução decretados em primeiro grau Cabimento Invasão da área que comprehende o imóvel tributado que é de conhecimento público e 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 o executado não ostenta Sentença mantida - Recurso desprovido" (Apelação Cível n. 1002378-74.2016.8. 26.0090, j. 11/02/2021, rel. Desembargador

WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI); “DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE IPTU e Taxas Hipótese em que o imóvel tributado imóvel foi invadido e ocupado, inclusive com construções Lançamento que teria de ser efetivado em face daqueles que detém a posse com 'animus domini' Art. 34 do CTN Precedentes Ação procedente Sentença parcialmente reformada Apelo do autor provido e desprovido o recurso do Município” (Apelação Cível n. 1018861-81.2017.8.26.0564, j. 29/04/2020, rel. Desembargador BURZA NETO).

“Apelação. Ação declaratória de inexistência de relação jurídico-tributária. IPTU. Os imóveis atrelados à exação foram objeto de invasão antes da materialização de seus fatos geradores tributários. Verifica-se a ausência de juridicidade a respaldar a cobrança em face da autora, pois esta já não mais possuía as faculdades de usar, gozar e dispor dos imóveis em referência. Juros e correção monetária da repetição do indébito. Obediência ao princípio da isonomia. Aplicação dos mesmos índices utilizados pelo Poder Público na cobrança de seus créditos tributários, com a observância do decidido em 24/09/2018 pelo Ministro Luiz Fux do STF que, nos autos do RE 870.947 (Tema 810), atribuiu efeito suspensivo à aplicação do citado julgado no tocante à correção monetária. Dá-se parcial provimento ao recurso apenas para reformar-se os consectários legais a incidir na repetição do indébito, nos termos do acórdão” (Apelação Cível n. 1002756-74.2020.8.26.0224, j. 28/07/2021, rel. Desembargadora BEATRIZ BRAGA) Nesse sentido, ausente a condição sujeito passivo da obrigação tributária, de rigor a declaração de ausência de responsabilidade das autoras pelo pagamento do IPTU do imóvel em discussão, no período descrito na inicial.

Deixo de condenar o autor à litigância de má-fé pois, nos limites que a lide permitia, cada qual deduziu suas ponderações em medida que o Juízo reputa adequada e razoável.”

3.1.2 - Processo n. 1005807-30.2019.8.26.0224 – ação declaratória de inexigibilidade do crédito de IPTU

Da mesma forma, no processo n. 1005807-30.2019.8.26.0224, em que se pleiteou a inexigibilidade do pagamento do IPTU, foi concedida a tutela de urgência, às fls 264/5, confirmada pela sentença de fls 508/511:

a. A concessão da tutela de urgência:

O juiz do feito percebeu claramente a invasão do imóvel e o fato de que o proprietário foi privado de sua posse:

“Segundo o Código Civil, o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa (art. 1.238, primeira parte).

No presente caso, embora os documentos de fls. 207/218 e 163/165 indiquem ter os autores a propriedade do imóvel, as imagens acostadas a fls. 11/128 demonstram não serem eles os efetivos proprietários, pois, aparentemente, não podem usar, gozar e dispor dele, sendo, portanto, provável o direito dos autores. A urgência se revela pelo risco de sofrerem a execução dos créditos e a consequente penhora de seus bens.

Destarte, DEFIRO a tutela de urgência para determinar a suspensão da exigibilidade dos débitos correspondentes aos IPTUs, exercícios: 2018 e 2019 do imóvel de matrícula nº 18.607 no 1º Registro de Guarulhos, e inscrição imobiliária nº 091.50.54.1789.00.000, devendo o réu abster-se de praticar atos de cobrança contra o autor em relação aos referidos débitos.

Quanto aos futuros lançamentos, é o caso de indeferir a tutela de urgência, uma vez ausente, por ora, o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

3 - Mesmo sendo a regra a designação de audiência de conciliação e de mediação, no presente caso a referida audiência

não será realizada por inexistir autorização normativa, para que o poder público realize autocomposição.

Cite-se.

Intime-se.

Guarulhos, 13 de março de 2019."

b. A sentença confirmando a tutela de urgência:

Em seguida, na data de 19/07/2021, às fls 508/11, foi proferida a sentença, confirmando a tutela de urgência anteriormente concedida:

O réu não combateu a invasão noticiada pelos autores. O laudo pericial judicial atestou que o imóvel de propriedade dos requerentes encontra-se ocupado irregularmente em sua totalidade, ou seja, 15.445,57m² referentes ao remanescente da Gleba 2 da matrícula n. 18.607 do Registro de Imóveis de Guarulhos e ainda, constatou-se que há no imóvel mais de 180 ocupações (invasão) e tendo sido indagados alguns dos ocupantes, se conheciam as pessoas dos requerentes, responderam desconhecer ou que nunca ouviram dizer nada a seu respeito. Tendo sido questionados aos entrevistados o tempo de ocupação, não souberam informar ou informaram período entre 2 e 20 anos (fls. 422).

Assim, está demonstrado que a invasão se mantém. Ademais, não houve contrato entre a parte autora e os eventuais ocupantes/invasores, que pudesse ser abarcado pelo art. 123 do Código Tributário Nacional. O que a parte autora alega e inclusive discute na via judicial é a invasão, que conforme consignado anteriormente se mantém até a atualidade, sendo certo que não há fato gerador praticado pela parte autora.

Também não há que se falar na solidariedade prevista pelo art. 124 do CTN, pois não há, em relação à parte autora e eventuais ocupantes/invasores do imóvel em comento, interesse comum na

situação que constitua o fato gerador da obrigação principal; o que há é conflito de interesses.

O ponto fulcral da discussão nos autos reside na possibilidade, ou não, de o fisco municipal efetuar lançamento de IPTU sobre os imóveis de propriedade da parte autora, invadidos.

A parte autora não tem a posse direta dos imóveis sobre os quais recaem a exação. Na hipótese dos autos, a invasão do imóvel por terceiros implica perda do uso, gozo e fruição do bem. Em se tratando de imóvel invadido e sem possibilidade atual 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 inerentes não podem ser cobrados, sob pena de inominável injustiça.

Assim, sem meios que possibilitem aos proprietários exercerem plenamente o direito que o domínio resulta, não pode exigir tributo que incida sobre o imóvel invadido.

Ressalta-se que, com a invasão dos imóveis por terceiros, os direitos da parte autora de usar, gozar e dispor do imóvel, foram afastados, de modo que não há qualquer tipo de geração de renda ou de benefícios para a proprietária, esvaziando-se completamente o conteúdo econômico do bem.

De fato, somente os possuidores do imóvel têm gozado das faculdades inerentes ao direito da propriedade, sendo equivocada a pretensão do fisco de impor obrigação tributária real àqueles que não exercem poderes sobre a propriedade.

Em suma, é irrelevante que a parte autora figure como proprietária no Registro de Imóveis, pois à época dos fatos geradores dos tributos neste processo discutidos, já não mais detinham o domínio útil do bem, pelo o que a procedência da ação, quanto à inexigibilidade, merece ser acolhida.

Assim é que, diante da impossibilidade de exercer a posse, inadmissível a ocorrência do fato gerador pela parte autora. (grifamos) (...)"

Nesse mesmo sentido, foi citada a decisão abaixo:

"APELAÇÃO Ação declaratória de inexigibilidade de débito c.c repetição de indébito IPTU Exercício de 2017 Imóvel invadido Esvaziamento dos direitos inerentes à propriedade, a despeito de ostentar os apelantes a qualidade de proprietários em matrícula Ação de reintegração de posse em tramitação, inclusive com liminar concedida, malgrado não cumprida em face do nítido caráter social -

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 reformada Recurso Provido (TJSP; Apelação Cível 1048434-48.2017.8.26.0053; Relator (a): Burza Neto; Órgão Julgador: 18^a Câmara de Direito Público; Foro Central Fazenda Pública/Accidentes - 1^a Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 25/10/2018; Data de Registro: 25/10/2018).

REMESSA NECESSÁRIA E APELAÇÃO ORDINÁRIA IPTU, exercícios de 1998 e seguintes - Prescrição Ocorrência em relação aos exercícios de 1998 a 2014, tendo em vista o ajuizamento da ação apenas em Janeiro de 2019, após o decurso do prazo quinquenal Sentença reformada nesse tocante - Pretensão a não incidência de IPTU, tendo em vista a invasão do imóvel Possibilidade - Perda da sujeição tributária do proprietário do bem, pois não pode exercer nenhuma das faculdades dessa condição - Recursos parcialmente providos (TJSP; Apelação Cível 1002856-05.2019.8.26.0114; Relator (a): Rodrigues de Aguiar; Órgão Julgador: 15^a Câmara de Direito Público; Foro de

Campinas - 1^a Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento:19/08/2019;Data de Registro:19/08/2019) (destaquei). (...)"

No que toca a cobrança do IPTU com relação aos exercícios futuros, foi decidido o seguinte:

"Quanto aos exercícios futuros, razoável que se observe que a ocupação do imóvel está consolidada com comércios estabelecidos há anos, do que se infere que as circunstâncias que agora obstam o exercício da propriedade por parte do autor se estenderão, sendo certo que eventual alteração fática poderá ser utilizada pelo Município de Guarulhos para retomar a exação no futuro. Assim, cabível a aplicação do efeito prospectivo à presente decisão.

Os demais argumentos deduzidos no processo pelo réu não são capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador (art. 489, §1º, IV, do Código de Processo Civil).

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado por ESPÓLIO DE MARIA MARINA ALEOTTI TEIXEIRA DE CARVALHO representado por Sergio Luiz Aleotti Teixeira em face do MUNICÍPIO DE GUARULHOS para declarar a nulidade dos créditos tributários de IPTU referente aos exercícios de 2018 e 2019 referente ao imóvel localizado entre os números 101 e 687 da av. Papa João Paulo I, em Guarulhos, inscrição municipal n. 01.50.54.1789.00.000 que totaliza 15.445,57m² referentes ao remanescente da Gleba 2 da matrícula n. 18.607 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos, bem como a inexigibilidade do IPTU dos exercícios de 2020 e seguintes, até que o réu comprove a alteração da situação fática que justifique nova exação sobre o autor. O réu arcará com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em R\$1.000,00, nos termos do 85, §8, do CPC.

PRIC.

Guarulhos, 19 de julho de 2021.”

4 – CONCLUSÃO:

Como acima exposto, não é devida a cobrança de IPTU, em face do proprietário prejudicado por invasão em seu imóvel, que ensejou a perda da sua posse.

Nesses casos, deve ser declarada indevida a cobrança do IPTU, como já decidido em vários casos semelhantes, supracitados, de forma sedimentada e constante, pelos Tribunais superiores do país. Assim, deve ser garantida a nulidade dos créditos tributários constituídos, a título de IPTU, tendo em vista o fato dos proprietários estarem privados dos direitos advindos da propriedade do imóvel: usar, gozar, fruir e dispor do bem.

Há situações de invasão em que o respectivo Município fornece infraestrutura para os invasores, e implanta a REURB – regularização fundiária, concedendo-lhes títulos de propriedade no bojo do referido processo. Nesses casos, em que, através da implantação da REURB, admite-se a invasão do imóvel, a cobrança do IPTU dos proprietários que perderam a posse do bem, e não dos invasores que o ocupam, é absurda!