



Apelação Cível nº: 0031957-40.2025.8.19.0001

Apelante: MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

Apelado: JORGE MAGNO CAMPOS GARCIA

Relator: DESEMBARGADOR ALCIDES DA FONSECA NETO

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL. IPTU E TAXA CORRELATA. IMÓVEL INVADIDO POR TERCEIROS. INEXIGIBILIDADE DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Embargos à execução opostos em face de execução fiscal ajuizada pelo Município para cobrança de créditos de IPTU incidentes sobre imóvel nos exercícios de 2020, 2021 e 2023, com pedido de reconhecimento da inexigibilidade do tributo e da taxa correlata, desconstituição das certidões de dívida ativa e vedação de novos lançamentos sobre o bem.

2. A sentença julgou procedentes os embargos à execução e extinguiu as execuções fiscais correspondentes, por reconhecer que a invasão do imóvel por terceiros retirou do contribuinte os poderes inerentes à propriedade, tornando inexigíveis os créditos tributários cobrados.

3. O Município interpôs apelação. Sustentou que o executado permanecia como proprietário no registro imobiliário e no cadastro administrativo. Alegou a legitimidade da cobrança com fundamento no art. 34 do CTN, em norma tributária local, na Súmula 399 do STJ e no Tema 122 do STJ. Defendeu a presunção de certeza e liquidez da CDA e o dever do contribuinte de atualizar os dados cadastrais do imóvel.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se é exigível o IPTU e a taxa correlata em face do proprietário registral que perdeu a posse do imóvel em razão de invasão por terceiros; e saber se (ii) a permanência do nome do contribuinte no cadastro imobiliário e no registro do bem basta para manter a cobrança tributária, apesar da prova de esbulho possessório e da perda dos atributos materiais da propriedade.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A controvérsia não recai sobre a titularidade formal do imóvel. A questão central consiste em verificar se subsistem os pressupostos materiais da tributação quando o proprietário registral se encontra despojado, na prática, dos poderes de usar, gozar, dispor e reivindicar o bem.

6. A prova dos autos confirmou a ocupação clandestina do imóvel por terceiros. O registro de ocorrência demonstrou a comunicação formal do esbulho à autoridade policial. O procedimento administrativo evidenciou que a municipalidade teve ciência da situação concreta do bem. A certidão de verificação judicial confirmou a ocupação da área, a exploração de atividade econômica no local e a restrição de acesso ao logradouro.

7. O art. 34 do CTN autoriza a eleição do sujeito passivo do IPTU entre as pessoas legalmente indicadas. Essa orientação não impede o reconhecimento de hipótese excepcional em que a ocupação clandestina consolidada retira do proprietário os atributos substanciais da propriedade e esvazia a base material do fato gerador do imposto.

8. O dever de atualização cadastral não restabelece, por ficção, a situação possessória perdida por ato ilícito de terceiro. A obrigação acessória de informar

alterações ao Fisco não torna exigível tributo quando a realidade fática demonstrada nos autos revela o esvaziamento dos poderes inerentes à propriedade.

9. O Município não produziu elemento apto a afastar a prova documental e a constatação judicial realizadas no processo. Limitou-se a reiterar tese abstrata de legitimidade passiva do proprietário formal, insuficiente para afastar a excepcionalidade comprovada no caso concreto.

IV. DISPOSITIVO

10. Recurso desprovido para manter a sentença que julgou procedentes os embargos à execução e reconheceu a inexigibilidade dos créditos de IPTU e da taxa correlata relativos aos exercícios de 2020, 2021 e 2023.

Dispositivos relevantes citados: CTN, art. 34; CPC, art. 487, I; CPC, art. 85, § 3º e § 5º; Lei nº 6.899/1981, art. 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula 399; STJ, Tema 122.CPC. NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO.

DECISÃO MONOCRÁTICA

Trata-se, na origem, de execução fiscal proposta pela municipalidade, ora apelante, a pretender a cobrança de créditos de IPTU incidentes sobre imóvel indicado nas certidões de dívida ativa dos exercícios de 2020, 2021 e 2023.

Em embargos à execução, sustentou o executado/embargante, preliminarmente, a nulidade da citação na execução, ao argumento de que o ato citatório foi encaminhado a endereço diverso daquele em que residia, tendo sido o aviso de recebimento assinado por terceira pessoa sem vínculo com ele.



No mérito, alegou que o imóvel permaneceu isento de IPTU por vários anos e que o cancelamento desse benefício teria ocorrido sem sua ciência.

Aduziu, ainda, ter perdido a posse do bem em razão de invasão praticada por terceiros, fato que teria esvaziado os poderes inerentes à propriedade e, por conseguinte, afastado a exigibilidade da tributação em seu desfavor.

Informou ter registrado a ocorrência da invasão em delegacia policial e ter formulado pedido administrativo de doação do imóvel à parte ré, contudo sem êxito.

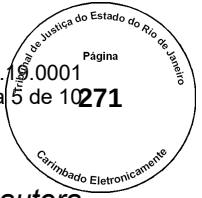
Requeru, assim, o reconhecimento da inexigibilidade da obrigação tributária referente ao IPTU e à taxa correlata incidentes sobre o imóvel, a desconstituição dos créditos representados pelas certidões de dívida ativa indicadas na inicial e a vedação de novos lançamentos tributários sobre o bem.

A sentença de I.E. 191, proferida pela juíza Leticia d'Aiuto de Moraes Ferreira Michelli, em atuação na 12ª Vara de Fazenda Pública, e confirmada em embargos de declaração, julgou procedentes os embargos à execução, nos seguintes termos:

Diante do exposto, JULGO procedente o pedido, na forma do artigo 487, I, do CPC para ACOLHER os presentes embargos à execução, além daqueles de nº 0063090-03.2025.8.19.0001 e 082449-36.2025.8.19.0001 e, em consequência, JULGAR extintas as respectivas execuções fiscais.

CONDENO o Município ao pagamento de honorários advocatícios, sobre o proveito econômico obtido, o qual corresponde ao valor do crédito tributário cobrado indevidamente na data da prolação da sentença, pelo percentual mínimo de cada faixa fixada nos incisos do §3º do artigo 85 do NCPC e, sendo o caso, na forma do respectivo §5º.





Deverá ainda o Município RESSARCIR a parte autora das despesas processuais, devidamente corrigidas pelo IPCA-E desde a data do ajuizamento do feito na forma do previsto no artigo 1º da Lei 6.899/81.

Trasladem-se cópias da presentes para os autos dos embargos à execução de nº 0063090-03.2025.8.19.0001 e 082449-36.2025.8.19.0001.

Intimem-se.

Certificado o trânsito em julgado, traslade-se cópia da presente para a execução fiscal em apenso, bem como para as execuções fiscais relacionadas aos embargos de nº 0063090-03.2025.8.19.0001 e 082449-36.2025.8.19.0001 e em seguida, nada mais sendo requerido, dê-se baixa e arquivem-se. fundamento no art. 925 do mesmo diploma legal, aplicável por analogia à execução fiscal.

Dispensada do recolhimento das custas processuais, ante a isenção legal, deixo de condenar a exequente em honorários sucumbenciais, visto que a relação processual não se aperfeiçoou.

Havendo apelação tempestiva, certifique o cartório e subam os autos ao E. Tribunal de Justiça, sem necessidade de abertura de nova conclusão.

Registrada eletronicamente. Intimem-se.

Após o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se os autos.”

Irresignado, o Município recorreu em i.e. 236, a sustentar, em síntese, que o próprio executado/apelado reconheceu figurar como proprietário do imóvel nos cadastros administrativos e no registro imobiliário, razão pela qual permanecia legítimo para responder pelos débitos de IPTU e da taxa correlata.

Afirmou que o artigo 34 do CTN, o artigo 62 do código tributário local, a Súmula 399 do STJ e o Tema 122 do STJ autorizavam o ente tributante a eleger o sujeito passivo dentre as hipóteses previstas em lei, inclusive o proprietário.





Alegou, ainda, que a certidão de dívida ativa gozava de presunção de certeza e liquidez, somente passível de desconstituição por prova inequívoca a cargo do devedor, e que a alegação de invasão do imóvel não era suficiente para afastar essa presunção.

Acrescentou que incumbia ao contribuinte comunicar alteração da situação cadastral do bem, invocando os artigos 81 e 85, VI, do Código Tributário local, e defendeu que a atualização das informações imobiliárias constituía dever do sujeito passivo.

Requeru, assim, a reforma a sentença e a improcedência dos pedidos.

A parte recorrida apresentou contrarrazões em i.e.247, pela manutenção da sentença.

É O RELATÓRIO.

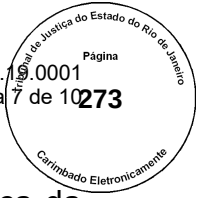
O presente recurso não comporta acolhimento.

A sentença reconheceu a inexigibilidade dos créditos de IPTU e TCDL relativos aos exercícios de 2020, 2021 e 2023, ao fundamento de que o imóvel objeto da cobrança teria sido invadido por terceiros, de modo a afastar do contribuinte os poderes inerentes à propriedade.

Com efeito, as CDAs que instruem a cobrança dizem respeito a débitos de IPTU incidente sobre o imóvel inscrito sob o nº 0.896.485-0, nos exercícios de 2020, 2021 e 2023, figurando o apelado como devedor.

É igualmente certo que, na petição inicial dos embargos, o contribuinte alegou ter perdido a posse do imóvel em razão de invasão por terceiros, afirmando haver comunicado o fato às autoridades e ao próprio ente municipal, além de requerer a desconstituição dos créditos então exigidos. Tal fato, inclusive, findou





comprovado por meio do Registro de Ocorrência de i.e. 59, cujo trecho acerca da dinâmica dos fatos ora se transcreve :

Id Funcional: 29327318

Envolvido(s)

Vítima - Ebulho Possessório

Nome: JORGE MAGNO CAMPOS GARCIA - Civil ID não confirmada - Comunicante
CPF/CIC Nº 53369661772 M.FAZ

Filho de: NÃO INFORMADO e NÃO INFORMADO Data de nascimento: 30/04/1958 Naturalidade: RIO DE JANEIRO-RJ Nacionalidade: Brasileira Sexo: Masculino Cor: Branca Ocupação Principal: Engenheiro civil

Autor - Ebulho Possessório

Nome: NÃO IDENTIFICADO - Civil ID não confirmada

Filho de: NÃO INFORMADO e NÃO INFORMADO Naturalidade: OUTROS-RJ Nacionalidade: Brasileira Sexo: Não sabido Cor: Ignorado Estado Civil: Ignorado Ocupação Principal: Ignorado

Dinâmica do Fato

JORGE MAGNO CAMPOS GARCIA, informa que entre 15:50 do dia 10/12/2023 e 15:50 do dia 08/01/2024 no endereço RUA SANTOS RODRIGUES, 0 - LOTES C E D - ESTÁCIO - RIO DE JANEIRO, ocorreu o fato a seguir:
"RECEBI NO MEU BANCO UMA INFORMAÇÃO DE BLOQUEIO DE VALOR. FUI PESQUISAR PARA VER DO QUE SE TRATAVA E VI QUE RELACIONAVASSE A UMA MULTA DE DOIS TERRENOS QUE POSSUO NA RUA SANTOS RODRIGUES LOTES C E D NO BAIRRO DO ESTÁCIO CONFORME DOCUMENTOS ANEXADOS. AO CHEGAR AO LOCAL CONSTATEI QUE OS LOTES HAVIAM SIDO INVADIDOS E QUE HAVIAM FEITO INTERVENÇÕES NO TERRENO A REVELIA E SEM CONHECIMENTO E CONSENTIMENTO DO PROPRIETÁRIO. EXISTINDO NO LOCAL UM COMÉRCIO DE GÁS."

Data do Procedimento: 08/01/2024 15:55 Último documento de RA: 025851-1006/2024
Data/Impressão: 03/05/2024 Impresso por: MARCO AURÉLIO CASTRO
Protocolo nº: 025851-1006/2024

1 de 2

<https://www.policiacivil.rj.gov.br>

A controvérsia, portanto, não reside propriamente na titularidade formal do bem, mas em saber se, diante da ocupação clandestina por terceiros, subsiste a exigibilidade do IPTU em face daquele que, embora permaneça como proprietário registral, se vê despojado, no plano fático, dos atributos essenciais da propriedade. E, nesse ponto, a prova dos autos ampara a conclusão adotada na sentença.

Com efeito, conforme colacionado acima, o registro de ocorrência juntado aos autos noticia expressamente que o apelado, ao tomar ciência de bloqueio bancário relacionado a multa incidente sobre os terrenos, dirigiu-se ao local e constatou que os lotes haviam sido invadidos, com intervenções realizadas sem seu conhecimento ou consentimento, havendo no local exploração de atividade comercial. Tal elemento, ganha especial relevo por demonstrar que o contribuinte comunicou formalmente às autoridades públicas a perda da posse em razão do esbulho, circunstância que afasta a alegação de inércia absoluta ou de mera criação defensiva posterior.



Além disso, o procedimento administrativo instaurado pelo próprio contribuinte para doação do imóvel ao Município, i.e. 61, evidencia que a municipalidade teve ciência, ao menos desde então, da situação concreta do bem e de suas limitações de aproveitamento. Ainda que esse procedimento não tenha resultado na incorporação do imóvel ao patrimônio público, revelou que a situação dominial e possessória do terreno já era de conhecimento da Administração, a enfraquecer a tese recursal de que a cobrança teria se baseado unicamente em cadastro desatualizado por fato imputável ao contribuinte.

A prova mais expressiva, todavia, decorre do auto de verificação produzido por determinação judicial, em i.e. 169. Na diligência realizada no local, a Oficial de Justiça certificou haver, de um lado da via, imóvel sem numeração visível que aparentava tratar-se de oficina mecânica e, de outro, imóvel fechado, acrescentando que ficou impossibilitada de percorrer toda a rua em razão de barricada que impedia o livre acesso, bem como que o logradouro se localiza ao lado do Morro de São Carlos. Veja-se:

AUTO DE VERIFICAÇÃO, na forma abaixo:

Ao(s) 08 dia(s) do mês de 11 do ano de 2025, às 07:30, em cumprimento do Mandado anexo, compareci RUA SANTOS RODRIGUES, BAIRRO ESTÁCIO, ESQUINA COM A RUA MAIA LACERDA 389, onde, observadas as formalidades legais, **VERIFIQUEI**. Para constar e produzir os efeitos legais lavrei o presente, que segue devidamente assinado. O referido é verdade e dou fé.

Observação:

CERTIFICO E DOU FÉ QUE COMPARECI NA RUA SANTOS RODRIGUES, BAIRRO DO ESTÁCIO, ESQUINA COM A RUA MAIA LACERDA, 389. ONDE VERIFIQUEI QUE DO LADO ESQUERDO DO RESPECTIVO LOGRADOURO ENCONTRA-SE LOCALIZADO UM IMÓVEL, SEM NUMERAÇÃO VISÍVEL, QUE APARENTAVA TRATAR-SE DE UMA OFICINA MECÂNICA. JÁ DO LADO DIREITO DA CITADA RUA EXISTE UM IMÓVEL, QUE SE ENCONTRAVA FECHADO NO MOMENTO DA DILIGÊNCIA. NÃO LOGRANDO ÊXITO EM LOCALIZAR NINGUÉM NO LOCAL QUE PUDESSE PRESTAR QUALQUER INFORMAÇÃO. CABE AINDA RESSALTAR QUE FIQUEI IMPOSSIBILITADA DE PERCORRER TODA RUA SANTOS RODRIGUES, POIS ME DEPAREI COM UMA BARRICADA QUE IMPEDIA O LIVRE ACESSO AO LOCAL. SALIENTA-SE, QUE A RUA SANTOS RODRIGUES ENCONTRA-SE LOCALIZADA AO LADO DO MORRO DE SÃO CARLOS. ASSIM TRAGO A PRESENTE A APRECIACÃO DO R. JUÍZO, AGUARDANDO NOVAS DETERMINAÇÕES.

Resultado do Mandado: Positivo

O teor dessa certidão confirma, de forma objetiva, a ocupação de parte da área por terceiros, a existência de atividade econômica no local e a inserção do imóvel em contexto de restrição de acesso e risco, compatível com a narrativa de esbulho possessório apresentada pelo embargante.

Nesse cenário, a insurgência do apelante, fundada na permanência do nome do contribuinte no cadastro imobiliário, não prevalece.

É certo que o art. 34 do CTN contempla como contribuintes do IPTU o proprietário, o titular do domínio útil e o possuidor a qualquer título, e que a jurisprudência consolidada no Tema 122 do STJ admite ao ente tributante eleger, dentre esses sujeitos, aquele contra quem direcionará a cobrança. Todavia, a própria orientação jurisprudencial posterior do Superior Tribunal de Justiça, também invocada na sentença, ressalva as hipóteses em que o proprietário, em razão de ocupação clandestina consolidada, deixa de exercer, na prática, os poderes de usar, gozar, dispor e reivindicar o bem, desnaturando-se a base material do fato gerador do imposto.

Não se trata, pois, de afastar genericamente a responsabilidade do proprietário registral, mas de reconhecer a situação excepcional devidamente comprovada nos autos.

A jurisprudência admite a inexigibilidade do tributo quando demonstrado que a ocupação por terceiros retirou do proprietário os atributos substanciais da propriedade, inviabilizando a fruição do bem e tornando desarrazoada a manutenção da cobrança. Foi exatamente essa a hipótese delineada no processo, em que houve comunicação formal do esbulho à autoridade policial, a ciência administrativa da situação do imóvel e confirmação judicial de ocupação e de severa restrição de acesso ao local.

Também não assiste razão ao Município quando pretende atribuir ao contribuinte, de forma isolada, o risco integral da manutenção cadastral. O dever de atualização de informações perante o Fisco não pode ser interpretado de modo a



restabelecer, por ficção, os atributos materiais da propriedade que se perderam por fato ilícito de terceiro. A obrigação acessória de informar alterações cadastrais não tem o condão de transformar em exigível tributo cuja base material se esvaziou, sobretudo quando a perda da posse foi levada ao conhecimento das autoridades competentes, por meio de registro oficial.

A sentença, portanto, apreciou corretamente o conjunto probatório e aplicou adequadamente a orientação jurisprudencial pertinente ao caso concreto. O apelante não produziu elemento apto a infirmar a prova documental e a certidão de verificação judicial, limitando-se a reiterar tese abstrata de legitimidade passiva do proprietário formal. Tal argumentação, embora correta em plano geral, não afastou a excepcionalidade da situação demonstrada nestes autos.

Por tais fundamentos, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

Rio de Janeiro, 01 de setembro de 2026.

DESEMBARGADOR ALCIDES DA FONSECA NETO
RELATOR

