

# Dono de imóvel invadido por terceiros não deve IPTU, decide TJ-SP

O IPTU é um tributo que tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do bem imóvel, conforme o artigo 32 do [Código Tributário Nacional](#). Por essa razão, a invasão do imóvel por terceiros e a consequente perda da posse configuram uma violação dos direitos vinculados ao domínio, o que esvazia o fato gerador do imposto.

Com base neste entendimento, a 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo manteve uma sentença que declarou a inexigibilidade do IPTU contra o proprietário de um imóvel em São Paulo que foi ocupado por famílias de baixa renda. A decisão anulou os tributos lançados de 2019 a 2023 e condenou a prefeitura restituir os valores pagos, com correção e juros.

O autor do processo herdou o imóvel da mãe após a morte dela, mas o local já estava ocupado por terceiros. Ele continuou quitando as parcelas do IPTU após a invasão e manteve as obrigações em dia até dezembro de 2023.

O proprietário venceu a disputa já em primeira instância, na 16ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Paulo, e a prefeitura recorreu. Na apelação, o município argumentou que a titularidade registral do imóvel pelo autor, em nome do espólio da mãe, seria suficiente para mantê-lo como contribuinte do IPTU, conforme o artigo 34 do CTN.

O desembargador Wanderley José Federighi, relator do caso, rechaçou os argumentos da prefeitura. O julgador lembrou que o entendimento reiterado do Superior Tribunal de Justiça, no caso de imóvel invadido, é de que não se pode exigir o tributo do proprietário usurpado da posse do bem.

Federighi afirmou que a prefeitura deveria ter tomado providências para a regularizar a área ou constituir o débito em nome dos atuais ocupantes, que estão no imóvel com *animus domini*, porque o proprietário não pode ser compelido a pagar o imposto para o uso e o gozo dos invasores.

Segundo o desembargador, o município tinha a prerrogativa de cobrar o tributo dos atuais possuidores, uma vez que o CTN elenca o possuidor a qualquer título como contribuinte do IPTU.

“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”, afirmou.

O advogado **Henrique Carlos Castaldelli** representou o proprietário do imóvel na ação.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão**  
**Apelação Cível 1013314-94.2024.8.26.0053**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-nov-16/dono-de-imovel-invadido-por-terceiros-nao-deve-iptu-decide-tj-sp/>

