

O esbulho possessório e seus efeitos extintivos sobre a obrigação tributária

21/11/2025

A tributação sobre a propriedade urbana e rural, ainda que fundada na titularidade de direitos reais, pressupõe o exercício efetivo dos poderes inerentes à propriedade — usar, gozar, dispor e reivindicar.

Quando o contribuinte é despojado da posse em virtude de invasão ou esbulho possessório, desaparece o suporte fático da tributação, tornando indevida a cobrança do ITR e do IPTU.

A jurisprudência consolidada dos tribunais pátrios reconhece que, nessas hipóteses, não há fato gerador, porquanto a propriedade sem fruição se reduz a uma *“casca vazia à procura de conteúdo e sentido”*, nas palavras do ministro Herman Benjamin (REsp 963.499/PR).

Hipótese de incidência e sujeição passiva: interpretação material dos artigos 29 e 34 do CTN

Nos termos do artigo 29 do CTN e do artigo 1º da Lei nº 9.393/1996, o fato gerador do ITR é a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel rural. De modo similar, o artigo 32 e o artigo 34 do CTN disciplinam o IPTU, que incide sobre a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel urbano.

Essas hipóteses de incidência são de natureza material, e não meramente formal. O tributo só pode incidir quando houver relação de disponibilidade econômica e jurídica sobre o bem. A doutrina tributária moderna (Sabbag, Manual de Direito Tributário, 17ª ed., 2025 [1]) sustenta que a propriedade tributável é aquela dotada de *“gozo jurídico pleno de uso, fruição e disposição do bem”*, excluindo as situações em que o titular é privado da posse ou do domínio útil.

Nos precedentes do TRF-4 (ApC 5001910-15.2017.4.04.7216/SC, relator desembargador Sebastião Ogê Muniz, j. 13/11/2019), reconheceu-se expressamente que, diante da invasão por posseiros, a propriedade do contribuinte subsistia apenas em caráter formal, sem posse, uso ou fruição, e, portanto, não configurava fato gerador do ITR. O tribunal enfatizou que *“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”*.

De forma análoga, o TJ-PR (ApC 0003181-03.2023.8.16.0189, relator desembargador Roberto Massaro, j. 7/7/2025) afirmou que o proprietário registral, privado da posse por ocupação irregular há décadas, não detém condições de exercer qualquer poder de fato sobre o bem, o que *“inviabiliza o exercício dos atributos inerentes à propriedade”*.

O conceito de propriedade e o fato gerador dos tributos reais

O conceito civil de propriedade, previsto no artigo 1.228 do Código Civil, abrange a faculdade de usar, gozar, dispor e reaver o bem. Já o artigo 1.196 define o possuidor como aquele que *“tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”*. Assim, o CTN, ao remeter à lei civil, exige o efetivo exercício desses atributos para caracterizar o fato gerador.

Tanto o TRF-4 quanto o TJ-PR reforçaram essa leitura: *“Se o proprietário não detém o direito de usar, gozar e dispor do imóvel, em decorrência de sua invasão, e o direito de reavê-lo não é assegurado pelo Estado, a propriedade se mantém na mera formalidade e não configura fato gerador do ITR”* (TRF-4, AC 5004054-57.2015.4.04.7207, relator: Roger Raupp Rios, j. 9/2/2018).

Os julgados analisados revelam fundamentos convergentes que afastam a exigência dos tributos sobre imóveis invadidos:

- Ausência de fato gerador - a propriedade formal, sem posse e fruição, não cumpre o suporte material da norma tributária (artigos 29 e 34 do CTN);
- Esvaziamento dos atributos dominiais - o proprietário privado de uso, gozo e disposição não pode ser considerado contribuinte;
- Violação à razoabilidade e boa-fé objetiva (*venire contra factum proprium*) - é contraditório o Estado, omissos em garantir a reintegração de posse, exigir imposto fundado na posse que ele próprio deixou de proteger;
- Função social da propriedade - a exigência de tributo pressupõe o exercício do domínio e da função social; inexistindo tais elementos, não há dever fiscal;
- Capacidade contributiva e justiça fiscal (artigo 145, §1º, CF) - a cobrança de IPTU/ITR sem fruição econômica da coisa desvirtua o caráter não confiscatório dos tributos.

Convergência doutrinária e jurisprudencial

A doutrina tributária majoritária reconhece que a propriedade sem conteúdo econômico não traduz riqueza tributável, reafirmando que a incidência do ITR e do IPTU exige propriedade plena e posse legítima.

José Eduardo Soares de Melo esclarece que, para efeitos da sujeição passiva do IPTU, considera-se proprietário aquele que 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 (art. 1.228 do Código Civil) [2].

Spacca



Helton Kramer Lustoza, por sua vez, ao analisar a invasão de propriedades urbanas e a repercussão do esbulho na obrigação tributária, destaca que, nos termos da remansosa jurisprudência, *“aquele que estiver desprovido ilegalmente dos direitos sobre a sua propriedade e sem possibilidade de reavê-la, não pode se enquadrar como sujeito dos tributos sobre a propriedade”* [3].

A jurisprudência do STJ, TRF-4 e TJ-PR consolidou essa compreensão, formando linha uniforme de precedentes que sustentam a inexigibilidade dos tributos reais em imóveis invadidos.

Conclusão

Os fundamentos jurídicos, doutrinários e jurisprudenciais demonstram que a invasão de imóvel urbano ou rural rompe a relação material necessária à tributação, por inexistir o fato gerador dos impostos reais. A leitura material dos artigos 29 e 34 do CTN, conjugada com o conceito civil de propriedade, impõe reconhecer que a titularidade sem posse e sem fruição é juridicamente ineficaz para fins tributários.

A jurisprudência brasileira, a exemplo do julgamento das Apelações Cíveis nº 0003181-03.2023.8.16.0189 [4] e nº 5001910-15.2017.4.04.7216 [5], representa sólida aplicação dessa tese: reconheceram que o desaparecimento da base material do tributo e a perda dos atributos dominiais inviabilizam a cobrança do IPTU e do ITR, em observância aos princípios da razoabilidade, boa-fé objetiva e capacidade contributiva.

[1] SABBAG, Eduardo. Manual De Direito Tributário – 17ª Edição 2025. 17. ed. Rio de Janeiro: SRV, 2025. E-book. p.35-1. ISBN 9788553627769. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553627769/>. Acesso em: 10 nov. 2025.

[2] MELO, José Eduardo Soares de. **Curso de direito tributário**. 7 ed. São Paulo. Dialética, 2007, p.463.

[3] CASTRO, Eduardo Moreira Lima Rodrigues; LUSTOZA, Helton Kramer; GOUVÊA, Marcus de

Freitas. **Tributos em espécie**. Salvador: Editora JusPODIVM, 2014, p. 689-690.

[4] TJPR – Apelação Cível nº 0003181-03.2023.8.16.0189, 1ª Câmara Cível, Rel. Des. Roberto Massaro, Julgamento: 07/07/2025.

[5] TRF4 – Apelação Cível nº 5001910-15.2017.4.04.7216, Rel. Des. Federal Sebastião Ogê Muniz, Julgamento: 13/11/2019.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-nov-21/o-esbulho-possessorio-e-seus-efeitos-extintivos-sobre-a-obrigacao-tributaria/>