



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000002792

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1553847-58.2023.8.26.0090, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é apelado TELMO TONOLLI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente), GERALDO XAVIER E JOÃO ALBERTO PEZARINI.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

REZENDE SILVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1553847-58.2023.8.26.0090

APELANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

APELADO: TELMO TONOLLI

COMARCA: SÃO PAULO

VOTO Nº 35134

EMENTA

DIREITO TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. ILEGITIMIDADE PASSIVA. Trata-se de recurso de apelação visando a reforma da sentença que julgou extinto o processo, com base no art. 485, VI do CPC. A apelante sustenta que o registro da venda do imóvel ocorreu após o fato gerador do tributo e que o apelado era o proprietário à época dos fatos geradores, sendo de responsabilidade do devedor fiduciário o pagamento do tributo. A execução fiscal foi ajuizada em 25.07.2023 após a consolidação da posse e domínio pelo credor fiduciário, seguida de transferência a terceiro. Devedor fiduciante que já não era mais o proprietário do imóvel desde 25.03.2022. Assim, o executado não era responsável tributário no momento do ajuizamento da execução fiscal. Sentença mantida. Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de tempestivo recurso de apelação interposto pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (fls. 71/75) por meio do qual objetiva a reforma da sentença de fls. 54/56, integrada pela decisão de fls. 67, que indeferiu o pedido e julgou extinto o processo, nos termos do disposto no artigo 485, VI do Código de Processo Civil.

Sustenta, em suma, que o registro da venda do imóvel ocorreu após o fato gerador do tributo cobrado.

Alega que o apelado ainda era o proprietário ao tempo dos fatos geradores, sendo de responsabilidade do devedor fiduciário o pagamento do tributo.

Requer a reforma da sentença com o prosseguimento da execução fiscal.

Contrarrazões a fls. 82/83.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

Trata-se de execução fiscal ajuizada em 25.07.2023 para cobrança de débitos de IPTU dos exercícios de 2021 e 2023.

O executado apresentou exceção de pré-executividade alegando ilegitimidade passiva, uma vez que não é o proprietário do imóvel desde 25.03.2022.

Com efeito, a certidão de registro de imóvel apresentada a fls. 21/28 indica que, em 27 de dezembro de 2022, a propriedade do imóvel foi consolidada em nome da credora fiduciária Caixa Econômica Federal, sendo, em seguida, vendido em leilão a Fabio Sant'Anna Ruela, com registro da venda em agosto de 2023.

E, como bem ponderado na sentença, constou expressamente do edital de venda a responsabilidade do terceiro adquirente pelos débitos de IPTU (fls. 50, item 14.3.1).

Como é sabido, no caso de credor fiduciário de imóvel, há lei específica que o exime da responsabilidade tributária, assim como das obrigações "propter rem", enquanto não consolidado o domínio pleno com a imissão na posse direta do imóvel, nos termos do disposto no artigo 27, § 8º da Lei nº 9.514/1997.

No caso concreto, apesar de se tratar de débitos tributários anteriores e parcialmente contemporâneos com a consolidação da posse e domínio pleno do imóvel pelo credor fiduciário e com imediata transferência a terceiro, ao tempo do ajuizamento da execução fiscal (25.07.2023), no mínimo a responsabilidade recairia sobre o credor fiduciário, pois houve a consolidação na posse e domínio, mediante averbação em 27.12.2022 (fls. 27).

Portanto, o que se verifica no caso concreto é que o executado já não era o responsável tributário quando do ajuizamento da execução fiscal.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Dessa forma, de rigor a manutenção da sentença, sem arbitramento de honorários sucumbenciais, porque não fixados na origem.

Diante do exposto, meu voto nega provimento ao recurso.

REZENDE SILVEIRA
Relator