



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000008025

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1537218-05.2017.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante MUNICÍPIO DE GUARULHOS, é apelado QUEIROZ GALVÃO ISLA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

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 sem voto), JOÃO ALBERTO PEZARINI E OCTAVIO MACHADO DE BARROS.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

ADRIANA CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1537218-05.2017.8.26.0224

Processo originário nº 1537218-05.2017.8.26.0224¹

Apelante: Município de Guarulhos

Apelado: Queiroz Galvão Isla Desenvolvimento Imobiliário Ltda

**Comarca: SETOR DE EXECUÇÕES FISCAIS DA COMARCA DE GUARULHOS -
Guarulhos**

Voto nº 9399

APELAÇÃO - EXECUÇÃO FISCAL – IPTU – Exercício de 2015 – Sentença que reconheceu a ilegitimidade passiva do executado e julgou extinto o processo – Imóvel alienado antes do ajuizamento da ação e registrado na matrícula imobiliária – Aplicação do art. 1.245, do Código Civil e art. 131, inciso I, do Código Tributário Nacional – Responsabilidade tributária da adquirente – Honorários advocatícios majorados (artigo 85, § 11, CPC) – Sentença mantida – Recurso não provido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo **Município de Guarulhos** contra sentença que, nos autos da execução fiscal versando sobre a cobrança de IPTU do exercício 2015, reconheceu a ilegitimidade passiva do executado e julgou extinto o processo, nos termos do 485, VI, do CPC, condenando o Município ao pagamento de honorários advocatícios fixados nos percentuais mínimos para as faixas previstas no artigo 85, §§ 3º e 5º, CPC.

Em suas razões recursais, o apelante alega que o respeitável entendimento do d. juízo sentenciante sobre a legitimidade

¹ VALOR DA CAUSA: R\$ 15.174,05

DATA DA DISTRIBUIÇÃO: 16/04/2017

passiva do Apelado está em desacordo com o pacificado o entendimento desta, por meio da tese firmada no tema 122 do STJ. Sustenta que, segundo o art. 34 do CTN, consideram-se contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título. Aduz que é obrigação do contribuinte informar ao fisco municipal qualquer alteração capaz de gerar, modificar ou extinguir a obrigação tributária, o que não foi feito pela apelada. Desse modo, pleiteia o provimento do recurso para reformar a sentença recorrida. Subsidiariamente, requer seja afastada a condenação em honorários de sucumbência, em observância ao princípio da causalidade (fls. 82/101).

A apelada não apresentou contrarrazões (fl. 107).

Recurso tempestivo. Municipalidade isenta do preparo, nos termos do artigo 39 da Lei nº 6.830/80 e sem oposição ao julgamento virtual.

RELATADO.

PASSO AO VOTO.

O recurso não comporta provimento.

A controvérsia, *sub exame*, versa sobre a possibilidade de ajuizamento de ação fiscal para cobrança de IPTU contra anterior proprietária do imóvel, observando-se os fundamentos da r. sentença.

A apelada alegou ter alienado o bem anteriormente ao fato gerador que deu origem à cobrança dos tributos vinculados ao imóvel.

De fato, consoante análise da matrícula nº 120.812 juntada às fls. 49/52 verifica-se que o imóvel foi alienado em 14/11/2012.

Dispõe o art. 1.245, *caput* e §1º, do Código Civil que:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§1º. Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

No caso em análise, a apelada registrou a transferência de domínio perante o Cartório de Registro de Imóveis, cumprindo com a disposição legal. Ainda, a alienação do imóvel ocorreu antes do fato gerador e da execução fiscal que foi proposta em 16/04/2017.

Com efeito, tendo realizado a transferência da propriedade através do registro do título translativo no registro imobiliário, cabia ao apelante promover a execução fiscal contra o adquirente e novo proprietário que passou a responder pelos tributos relativos ao bem imóvel adquirido, porquanto configurada a responsabilidade decorrente da sucessão no domínio, nos expressos termos do artigo 131, inciso I, do CTN.

Nesse sentido, são precedentes desta Câmara, cujas ementas transcrevem-se como razão de decidir (negritos e grifos não originais):

APELAÇÃO – EXECUÇÃO FISCAL – EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE – IPTU – Exercício de 2017 – Reconhecimento de ilegitimidade passiva – Extinção do

*processo – **Imóvel alienado antes do ajuizamento da execução com registro na matrícula imobiliária – Impossibilidade de modificação da CDA** – Súmula 392 do STJ – Sentença mantida, com majoração em grau recursal para 15% sobre o valor atualizado da causa de R\$12.611,83 e, dezembro de 2018 – Recurso desprovido (TJSP; Apelação Cível 1500921-95.2018.8.26.0116; Relator: **Octavio Machado de Barros**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Campos do Jordão - SAF - Serviço de Anexo Fiscal; Data do Julgamento: 22/09/2022; Data de Registro: 23/09/2022);*

*EXECUÇÃO FISCAL – IPTU dos exercícios de 2016/2017 - Extinção - **Alienação do imóvel antes do ajuizamento da ação – Municipalidade ingressou com a ação executiva em face de antigo proprietário – Mudança de propriedade ocorrida antes da propositura da ação – Ilegitimidade passiva do executado – Impossibilidade de se inserir outra executada – Mudança do polo passivo proibido durante a execução fiscal – Súmula 392, STJ - RECURSO DESPROVIDO** (TJSP; Apelação Cível 1504266-69.2018.8.26.0116; Relatora: **Mônica Serrano**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Campos do Jordão - SAF - Serviço de Anexo Fiscal; Data do Julgamento: 03/10/2022; Data de Registro: 03/10/2022);*

*APELAÇÃO – EXECUÇÃO FISCAL – Município de São Paulo – IPTU – Exercício de 2008 – Ação proposta em setembro de 2018 – **Certidão de registro do imóvel que demonstra que o executado já não era proprietário do imóvel quando do ajuizamento da ação** –*

Impossibilidade de substituição da Certidão de Dívida Ativa para alteração do polo passivo – Inteligência da Súmula nº 392 do STJ – Sentença mantida – Recurso improvido (TJSP; Apelação Cível 1581579-87.2018.8.26.0090; Relator: **Rezende Silveira**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro das Execuções Fiscais Municipais - Vara das Execuções Fiscais Municipais; Data do Julgamento: 10/06/2022; Data de Registro: 13/06/2022);

*Agravo de instrumento. Execução fiscal. Rejeição de objeção de não executividade. Imposto predial e territorial urbano. Exercício de 2015. **Acórdão a dar provimento ao reclamo para reconhecer a ilegitimidade passiva do executado diante da transmissão da posse do imóvel por meio de escritura pública de compra e venda com alienação fiduciária em garantia.** Interposição de recursos extraordinário e especial. Sobrestamento deste, nos termos do artigo 1.030, II, do Código de Processo Civil. Execução fiscal. Rejeição de objeção de não executividade. Imposto predial e territorial urbano. Exercício de 2015. **Alegação de ilegitimidade passiva. Procedência. Escritura pública de compra e venda do imóvel com alienação fiduciária em garantia registrada em março de 2012. Transferência da posse direta e do domínio útil do bem. Sujeição passiva da devedora fiduciante. Inteligência do estatuído no artigo 34 do Código Tributário Nacional. Recurso provido.** Julgamento do recurso mantido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2165040-10.2017.8.26.0000; Relator: **Geraldo Xavier**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro das*

Execuções Fiscais Municipais - Vara das Execuções Fiscais Municipais; Data do Julgamento: 08/11/2018; Data de Registro: 12/11/2018).

Acresça-se que a atualização de cadastro se trata de obrigação acessória, porém o seu descumprimento não tem o condão de afastar a ilegitimidade do executado. Cabe ao Município diligenciar antes de ingressar com a demanda.

Logo, não há que se falar em afastamento da condenação em honorários sucumbenciais, considerando que incumbia ao apelante, ao tempo do lançamento tributário, verificar junto ao registro de imóveis a identificação do sujeito passivo da obrigação tributária para responder pelo pagamento do imposto.

Em razão do não provimento do recurso, majoro em 1% os honorários advocatícios fixados em Primeiro Grau de Jurisdição (artigo 85, § 11, CPC).

Ante o exposto, pelo meu voto, proponho o **NÃO PROVIMENTO DO RECURSO**.

ADRIANA CARVALHO
Relatora