



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000053222

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0547701-19.2007.8.26.0271, da Comarca de Itapevi, em que é apelante/apelado PIETRA SERENA SERVIÇOS DE TERRAPLANAGEM LTDA, é apelado/apelante MUNICÍPIO DE ITAPEVI e Apelado JORGE ANGEL BARRA (ESPÓLIO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Por maioria de votos, após a ampliação do julgamento, na forma prevista no artigo 942, §1º, do CPC/2015, não conheceram do recurso da excipiente e deram provimento ao recurso da Municipalidade. Vencido o 2º Juiz, que declara voto contrário**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente), JOÃO ALBERTO PEZARINI, OCTAVIO MACHADO DE BARROS E WALTER BARONE.

São Paulo, 27 de janeiro de 2025.

ADRIANA CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 0547701-19.2007.8.26.0271

Processo originário nº 0547701-19.2007.8.26.0271¹

Apelante/Apelado: Pietra Serena Serviços de Terraplanagem Ltda

Apelado/ApelanteApelado: Município de Itapevi e outro, Jorge Angel Barra

Comarca: Serviço de Anexo Fiscal - Itapevi

Voto nº 9171

APELAÇÕES – Ação de Execução Fiscal – IPTU – Exercício de 2005 – Extinção da execução em razão da ilegitimidade passiva do executado.

I – Recurso da excipiente – Exceção de pré-executividade – Excipiente que não integra o polo passivo da execução – Recebimento da *exceptio* – Inadmissibilidade – Aplicação do artigo 18 do Código de Processo Civil – Oposição por quem não figura no polo passivo da execução fiscal – Reconhecimento da ilegitimidade da excipiente para o manejo da exceção.

II – Recurso do exequente – 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 compradora do imóvel (adquirente) – Descumprimento da obrigação acessória não tem o condão de afastar a ilegitimidade do executado – Cabe ao Município diligenciar acerca do legítimo contribuinte do imposto antes de ingressar com a ação de execução fiscal.

III – Sentença de extinção mantida, mas por outro fundamento.

IV – Recurso da excipiente não conhecido e recurso da Municipalidade provido em parte.

VISTOS.

Trata-se de apelações interpostas contra sentença que, nos autos da ação de execução fiscal versando sobre cobrança de IPTU do exercício de 2005, julgou extinta a demanda, reconhecendo a ilegitimidade passiva do executado, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de

Processo Civil, sem imposição de verba honorária (fls. 82/83).

Os embargos de declaração opostos pela excipiente foram acolhidos em parte para deferir o ingresso dela como assistente, tendo em vista ter comprovado que figura como titular dominial na matrícula do imóvel do qual se originou o débito tributário. As alegações de decadência e prescrição intercorrente foram afastadas (fls. 96/97).

Os embargos de declaração opostos pelo exequente foram rejeitados (fl. 105).

Em suas razões recursais, a excipiente **Pietra Serena Serviços de Terraplenagem Ltda.** esclareceu que, na data de 06/03/1986, o executado e compromissário comprador cedeu e transferiu todos os seus direitos à empresa Masa Comércio e Serviços de Terraplenagem Ltda. e os espólios de José de Souza Brito venderam o imóvel à mesma empresa. Pelo instrumento de cisão, a empresa Masa transferiu o imóvel tributado à apelante, conforme comprova a matrícula nº 17.420 do Registro de Imóveis de Itapevi em 15/12/2020. Portanto, quando a presente execução foi proposta, o imóvel pertencia à empresa Masa, o que enseja a inexigibilidade do crédito em face do executado indicado na CDA. Dessa forma, alegou que a CDA não preenche os requisitos do art. 34 do CTN. Sustentou a decadência, pois a Municipalidade equivocou-se ao realizar o lançamento do tributo em nome de pessoa totalmente desconhecida, qual seja, Jorge Angel Barra, ao invés do contribuinte correto, José Angel Barba Banzer. Por isso, enfatizou que a notificação do lançamento nunca ocorreu, uma vez que a proprietária na época do fato gerador era a empresa Masa Comércio e Serviços de Terraplenagem Ltda, razão pela qual a CDA é nula. Aventou ainda a ocorrência da prescrição intercorrente, informando que a ação foi distribuída em 15/08/2007, sendo que o executado jamais foi citado por desídia exclusiva do exequente. Assim, requereu o provimento do recurso

para reformar a sentença recorrida para que a extinção seja com julgamento de mérito (decadência e/ou prescrição).

Em suas razões recursais, o **Município de Itapevi**, em preliminar, suscitou a ilegitimidade passiva da excipiente, terceira estranha à lide, para opor a exceção de pré-executividade, gerando nulidade absoluta da r. sentença. Informou que sequer pode figurar como assistente em processo de execução, conforme jurisprudência do STJ. Discorreu sobre a obrigação tributária acessória, destacando que o Município impôs aos adquirentes de bem imóvel o dever legal de manter o Cadastro Imobiliário (CIMO) atualizado, o que foi descumprido pela empresa excipiente. Afirmou que a execução foi ajuizada em face de Jorge Angel Barra, que constava no cadastro municipal à época do lançamento por desídia da própria empresa Pietra, que manteve o cadastro imobiliário desatualizado, devendo responder pelos tributos devidos e não pagos. Aguarda o provimento do recurso para reformar a r. sentença, reconhecendo a ilegitimidade da recorrida para opor a exceção de pré-executividade, além de reconhecer a obrigação da excipiente em pagar o IPTU como proprietária do imóvel (caráter *propter rem*), nos termos do art. 130 do CTN.

Contrarrazões da excipiente às fls. 172/181.

Recursos tempestivos. A excipiente recolheu o preparo às fls. 134/135 e fls. 198/199. 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 da excipiente **Pietra Serena Serviços de Terraplenagem Ltda.** não comporta conhecimento.

Impõe-se o reconhecimento da ilegitimidade da excipiente para oposição da exceção de pré-executividade.

Isto porque a CDA que embasa a presente execução fiscal indica como contribuinte-devedor **Jorge Angel Barra** (fl. 02).

A exceção de pré-executividade de fls. 20/34 foi oposta por **Pietra Serena Serviços de Terraplenagem Ltda.**, que, embora seja a atual proprietária do imóvel (Av-2 - fl. 47), não é parte no processo executivo, sendo terceira estranha à lide.

Como se sabe, a exceção de pré-executividade consiste em defesa processual que somente pode ser manejada por quem figure no polo passivo do processo executivo, sob pena de se pleitear em nome próprio direito alheio, o que é, exceto por expressas exceções legais, vedado no ordenamento jurídico pátrio, conforme os termos do artigo 18 do Código de Processo Civil.

Nesse sentido são os precedentes deste Egrégio Tribunal de Justiça, em casos análogos, que aqui se adotam como razões de decidir (com negritos e grifos não originais):

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO FISCAL – EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE – IPTU – Exercício de 2014 - Insurgência em face de decisão que deixou de conhecer a exceção de pré-executividade, diante da ausência de legitimidade passiva - **Oferecimento da exceção de pré-executividade por terceiro – Descabimento – Inteligência do art. 18 do CPC que proíbe a postulação de direito alheio em nome próprio** – Decisão mantida - Recurso improvido (TJSP; Agravo de*

Instrumento 2160193-52.2023.8.26.0000; Relator:
Rezende Silveira; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito
Público; Foro das Execuções Fiscais Municipais - Vara das
Execuções Fiscais Municipais; Data do Julgamento:
26/09/2023; Data de Registro: 26/09/2023);

*APELAÇÃO – Execução fiscal – IPTU – Exercícios de 2015 a
2018 – Exceção de pré-executividade acolhida para extinguir
o feito por nulidade da CDA e ilegitimidade passiva da
executada. **Oposição do incidente por terceira
interessada (proprietária do imóvel) que não figura
como parte no processo. Descabimento.
Impossibilidade de pleitear direito alheio em nome
próprio. Inteligência do art. 18, caput, do CPC.
Precedentes desta Corte.** Sentença reformada para
determinar prosseguimento da execução. Recurso provido
(TJSP; Apelação Cível 1506132-45.2019.8.26.0127;
Relator: **João Alberto Pezarini**; Órgão Julgador: 14ª
Câmara de Direito Público; Foro de Carapicuíba - SAF -
Serviço de Anexo Fiscal; Data do Julgamento: 13/03/2023;
Data de Registro: 13/03/2023);*

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – **Execução fiscal – IPTU –
Exercícios de 1.995 e 1.999 – Exceção prévia de
executividade não recebida por falta de interesse de
agir da excipiente, que não é parte na execução –
Terceiro que não consta da certidão de dívida ativa e
não é parte nos autos da execução fiscal –
Impossibilidade reclamar direito alheio em nome
próprio – CPC, art. 18 - Precedentes do TJSP** - Decisão
mantida – Recurso desprovido (TJSP; Agravo de
Instrumento 2253047-41.2018.8.26.0000; Relator: **Octavio***

Machado de Barros; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Carapicuíba - SAF - Serviço de Anexo Fiscal; Data do Julgamento: 10/06/2019; Data de Registro: 10/06/2019).

Em suma, não se pode acolher a exceção oposta por quem não é parte no processo.

Consequentemente, diante da ausência de legitimidade, não se admite conhecer do presente recurso.

Passo à análise do recurso do Município de Itapevi.

Trata-se de execução fiscal ajuizada em agosto de 2007 pelo **Município de Itapevi**, para cobrança de IPTU do exercício de 2005.

Pretende o apelante o reconhecimento da ilegitimidade da excipiente para opor a exceção de pré-executividade por ser parte estranha aos autos, bem como responsabilizá-la pelo pagamento do IPTU, diante do descumprimento da obrigação acessória consistente em atualizar o cadastro imobiliário municipal.

O recurso da Municipalidade comporta parcial provimento, considerando que foi reconhecida a ilegitimidade da excipiente para opor a exceção de pré-executividade.

Contudo, no tocante ao pedido de responsabilização da excipiente pelo pagamento do tributo, este pleito fica indeferido.

Depreende-se dos autos que o executado não foi citado (fls. 07 e 13).

No curso do processo, a atual proprietária do imóvel tributado, Pietra Serena Serviços de Terraplenagem Ltda, opôs exceção de pré-executividade, suscitando, entre outras teses, a nulidade da CDA, considerando que o débito foi inscrito em face de contribuinte que não era mais o proprietário do imóvel.

Independentemente de qualquer discussão que se faça acerca do cabimento da exceção de pré-executividade apresentada por terceiro alheio ao processo, no presente caso, deve ter lugar o reconhecimento *ex officio* da ilegitimidade passiva.

Extraí-se da matrícula apresentada às fls. 43/45 que a alienação do bem imóvel objeto dos autos foi realizada anteriormente ao fato gerador que deu origem à cobrança dos tributos vinculados ao imóvel.

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, houve o registro da 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 15/08/2007.

Com efeito, tendo havido a transferência da propriedade através do registro do título translativo no registro imobiliário, cabia ao apelante-exequente 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);*

*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 constitui obrigação acessória, porém o seu descumprimento não tem o condão de afastar a ilegitimidade do executado. Cabia ao Município, ao tempo do lançamento



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

tributário, verificar junto ao registro de imóveis a identificação do sujeito passivo da obrigação tributária para responder pelo pagamento do imposto.

Assim, de rigor a extinção da r. sentença recorrida, mas por fundamento diverso.

Ante o exposto, pelo meu voto, proponho o **NÃO CONHECIMENTO** do recurso da excipiente e o **PARCIAL PROVIMENTO** do recurso da Municipalidade.

ADRIANA CARVALHO
Relatora



Voto nº 49.923

Apelação Cível nº 0547701-19.2007.8.26.0271

Comarca: Itapevi

Apelante/Apelado: Pietra Serena Serviços de Terraplanagem Ltda

Apelado: Jorge Angel Barra

Apelado/Apelante: Município de Itapevi

DECLARAÇÃO DE VOTO

Divirjo da maioria.

Conquanto não registrada no Cartório de Registro de Imóveis, afigura-se indubitosa a transferência da posse a terceiro, que passou a exercê-la com *animus domini*, tudo a afastar a responsabilidade do apelante.

Assim, a existência de instrumento, público ou particular, com a consequente transferência da posse, afasta a responsabilidade tributária do excipiente, sendo este, portanto, parte ilegítima para figurar no polo passivo da execução fiscal.

Nesse quadro, deve ser mantida a sentença para reconhecer a ilegitimidade passiva do excipiente, devendo prosseguir a execução, oportunizando-se ao Município a substituição do polo passivo.

Posto isso, pelo meu voto, **dá-se parcial provimento** ao recurso do Município.

João Alberto Pizarini
Desembargador



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	11	Acórdãos Eletrônicos	ADRIANA BORGES DE CARVALHO	29228E21
12	12	Declarações de Votos	JOAO ALBERTO PEZARINI	2A0DFC14

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 0547701-19.2007.8.26.0271 e o código de confirmação da tabela acima.