



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Registro: 2025.0000315310

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2368994-36.2024.8.26.0000, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é agravante ANA LUCIA CAMARGO DE OLIVEIRA E SILVA, é agravado MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES.

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

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente) E GERALDO XAVIER.

São Paulo, 31 de março de 2025.

WALTER BARONE

RELATOR

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 34.366

Agravante(s): Ana Lucia Camargo de Oliveira e Silva

Agravado(s): Município de Mogi das Cruzes

Comarca: Mogi das Cruzes - Foro de Mogi das Cruzes/Vara da Fazenda Pública

Juiz(a): Bruno Machado Miano

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. Mogi das Cruzes. Decisão que indeferiu a inclusão no polo passivo da adquirente do imóvel. Irresignação desta. Cabimento. Pedido de Justiça Gratuita formulado nas razões recursais. Deferimento somente para fins de processamento deste recurso, porquanto a questão ainda não foi apreciada pelo D. Juízo de primeiro grau. Efetiva transferência da propriedade imobiliária no curso da execução, mediante o registro da escritura pública de compra e venda na matrícula do imóvel. Sucessão tributária configurada. Adquirente que se sub-roga nos direitos e obrigações dos transmitentes, tornando-se, pois, o único responsável pelos débitos relativos ao imóvel adquirido. Obrigação 'propter rem'. Art. 131, I, do CTN. Ilegitimidade passiva do transmitente configurada, com o consequente redirecionamento da execução fiscal ao superveniente adquirente proprietário. Decisão reformada. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão que indeferiu a inclusão de Ana Lúcia Camargo de Oliveira e Silva, adquirente do imóvel 'sub judice', no polo passivo da execução fiscal, com fundamento na Súmula nº 392 do C. STJ.

A adquirente e atual proprietária do imóvel, ora agravante, sustenta, em síntese, que: 1) faz jus à Justiça Gratuita; 2)

embora tenha adquirido o imóvel do executado em 1999, o registro do título translativo na matrícula ocorreu somente em 2023, no curso da execução; 3) assumiu a responsabilidade pelos débitos tributários existentes, tendo firmado acordo de parcelamento com o Município; 4) possível a sua inclusão no polo passivo, pois o IPTU é obrigação 'propter rem', sendo inaplicável a Súmula 392 do STJ quando a transmissão de propriedade ocorrer no curso da demanda executiva.

Recurso processado no efeito meramente devolutivo, dispensadas as informações do D. Juízo 'a quo'.

Em resposta, o Município concordou com a inclusão da agravante no polo passivo, sustentando a solidariedade entre a adquirente e o executado pelos débitos de IPTU.

É o relatório.

Primeiramente, registre-se que o pedido de Justiça Gratuita formulado pela parte agravante diretamente em Segunda Instância não comporta conhecimento, sob pena de supressão do duplo grau de jurisdição, visto ainda não ter sido apreciado pelo D. Juízo de origem, ao qual nem sequer foi apresentado tal pleito.

Não obstante tal circunstância, é possível, excepcionalmente, conhecer do recurso, deferindo-se a gratuidade apenas para o exame da presente irresignação, cabendo ao D. Juízo de primeiro grau analisar, oportunamente, a gratuidade processual pleiteada.

Cuida-se, na origem, de execução fiscal ajuizada em 17/12/2016 em face de Gerinaldo Roberto Barreto Bonfim, que tem por objeto a exigência de IPTU dos exercícios de 2006 a 2015

(CDAs de fls.02/11 dos respectivos autos).

No curso da demanda, a ora agravante Ana Lúcia Camargo De Oliveira e Silva ingressou espontaneamente nos autos, pleiteando sua inclusão no polo passivo (fls.22/25). Informa que celebrou contrato de compra e venda do imóvel 'sub judice' com o executado em 04/02/1999, mas o registro do título translativo se deu somente em 01/05/2023, depois de ajuizada a execução fiscal (cópia da matrícula à fl.36).

O Município, em sua manifestação, argumentou que a responsabilidade por sucessão é solidária entre o alienante e adquirente, concordando, pois, com a inclusão pleiteada e sustentando a subsistência da legitimidade passiva do executado.

A r. decisão agravada, contudo, indeferiu a pretensão, dando azo ao presente recurso.

Assiste razão à parte agravante.

Foi comprovada nos autos a transmissão da propriedade do imóvel tributado no curso da execução fiscal, de modo que restou operada a hipótese de sucessão tributária prevista nos artigos 130 e 131, inciso I, do CTN, com a sub-rogação da nova proprietária nos direitos e obrigações do transmitente, passando a adquirente, portanto, a responder pelos tributos relativos ao imóvel adquirido, os quais têm natureza 'propter rem'. Em consequência, configurou-se a ilegitimidade passiva superveniente do antigo proprietário do imóvel, devendo ser determinada a sua exclusão do polo passivo do feito – matéria de ordem pública, que, conquanto não tenha sido requerida pela adquirente agravante, que se limitou apenas a pleitear a sua inclusão no polo passivo da execução fiscal, decorre logicamente da configuração da sucessão tributária e do reconhecimento

da responsabilização da nova proprietária para arcar com os IPTUs 'sub judice'.

Nesse sentido, julgados desta C. Câmara:

0006991-63.2014.8.26.0337

Classe/Assunto: Apelação Cível / IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano

Relator(a): Octavio Machado de Barros

Comarca: Mairinque

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 16/10/2024

Data de publicação: 16/10/2024

Ementa: APELAÇÃO – EXECUÇÃO FISCAL – IPTU – Exercícios de 2008 a 2012 – Sentença que extinguiu o feito por ilegitimidade passiva – Transferência da titularidade do imóvel no curso da demanda – Hipótese que configura sucessão processual – Responsabilidade tributária do adquirente e sucessor na propriedade do imóvel – Obrigação propter rem – CTN, art. 131, inciso I – Sentença reformada para afastar a extinção – Possibilidade de prosseguimento do feito em face do atual proprietário – Recurso provido.

0502769-79.2014.8.26.0309

Classe/Assunto: Apelação Cível / IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano

Relator(a): Walter Barone

Comarca: Jundiaí

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 17/12/2024

Data de publicação: 17/12/2024

Ementa: EXECUÇÃO FISCAL. Jundiaí. IPTU e Taxa de Lixo. Exercícios de 2010 a 2013. Sentença que acolheu a exceção de pré-executividade e extinguiu a execução fiscal. Irresignação da parte exequente. Descabimento. Efetiva transferência da propriedade imobiliária no curso da execução, mediante o registro da escritura pública de compra e venda na matrícula do imóvel. Sucessão tributária. Adquirente que se sub-roga nos direitos e obrigações do transmitente, tornando-se, pois, o único responsável pelos débitos relativos ao imóvel adquirido. Obrigação 'propter rem'. Art. 131, I, do CTN. Ilegitimidade passiva do executado bem reconhecida. Extinção mantida. Majoração dos honorários advocatícios de sucumbência que não se aplica, pela ausência de fixação de tal verba na origem. Recurso não provido.

PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Inaplicável, ademais, a Súmula nº 392 do C. STJ, uma vez que, na hipótese em apreço, a adquirente torna-se responsável pela satisfação dos créditos tributários independentemente da realização de novo lançamento, eis que, operada a sub-rogação legal, a compradora passa a ser cobrada não sob a condição de contribuinte do imposto, mas de sucessora do devedor originário, não sendo necessária a constituição de novo título executivo contra si.

Tal é o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça, como se verifica do seguinte julgado:

Processo Civil. Recurso Especial. Tributário. IPTU. Obrigação tributária *propter rem*. **Inclusão do novel proprietário. (...) Possibilidade.**

1. A obrigação tributária real é *propter rem*, por isso que o IPTU incide sobre o imóvel (art. 130 do CTN).

2. Deveras, **ainda que alienada a coisa litigiosa, é lícita a substituição das partes (art. 42 do CPC), preceito que se aplica à execução fiscal, em cujo procedimento há regra expressa de alteração da inicial (...).**

6. Doutrina abalizada comunga do mesmo entendimento, *in verbis*: "**Se a dívida é inscrita em nome de uma pessoa, não pode a Fazenda ir cobrá-la de outra nem tampouco pode a cobrança abranger outras pessoas não constantes do termo e da certidão, salvo, é claro, os sucessores, para quem a transmissão do débito é automática e objetiva, sem reclamar qualquer acerto judicial ou administrativo**". (Humberto Theodoro Junior, in Lei de Execução Fiscal, 7ª ed. Saraiva, 2000, p. 29 - destacamos). (...)

8. Recurso Especial provido.

(STJ, REsp 840.623/BA, Min. Rel. Luiz Fux, 1ª Turma, j. 06/09/2007, DJ 15/10/2007).

E os seguintes precedentes desta C. 14ª Câmara de Direito Público e deste E. Tribunal de Justiça não destoam:

0027843-91.2005.8.26.0477

Classe/Assunto: Apelação Cível / Municipais

Relator(a): Adriana Carvalho

Comarca: Praia Grande

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 27/06/2023

PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Data de publicação: 27/06/2023

Ementa: APELAÇÃO – Execução Fiscal – IPTU dos exercícios de 2001 a 2003 – Sentença que julgou extinta a execução – Pedido de alteração do polo passivo – Insurgência da Municipalidade – Pretensão à reforma – Acolhimento – **Possibilidade de redirecionamento da execução contra a adjudicante – Transferência da propriedade ocorrida no decurso da demanda – Inaplicabilidade da Súmula 392 do STJ ao caso concreto** – Sentença reformada – Recurso provido.

2018624-39.2018.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano

Relator(a): Ricardo Chimenti

Comarca: Birigüi

Órgão julgador: 18ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 24/05/2018

Data de publicação: 25/05/2018

Ementa: Execução fiscal. IPTU dos exercícios de 2000 a 2002. Decisão agravada que rejeitou a exceção de pré-executividade por considerar que as matérias ventiladas necessitam de dilação probatória. Insurgência da excipiente. Pretensão à reforma. Desacolhimento. Preliminar de inadmissibilidade do recurso afastada. Agravante que informou em primeiro grau a interposição do recurso, preservando-se assim o exercício do direito de defesa do agravado. Recurso conhecido. Nulidade das decisões de primeiro grau. Inocorrência. Atos fundamentados e motivados pelo Juízo a quo. Nulidade da CDA. Inocorrência. Título executivo que preencheu todos os requisitos previstos no art. 2º, § 5º, da LEF e art. 202 do CTN. Precedentes do STJ. **Adjudicação do imóvel ocorrida em 2012, no curso da ação. Alteração do polo passivo para direcioná-la contra a atual proprietária. Possibilidade. Hipótese que configura sucessão processual (por sub-rogação), nos termos do art. 130 do CTN. Inaplicabilidade da Súmula 392 do STJ ao caso concreto.** Prescrição. Inocorrência. Titularidade do bem constatada a partir da averbação no registro imobiliário (2012). Pedido fazendário para redirecionamento em 2013. Recurso não provido.

Destarte, de rigor a reforma da r. decisão agravada, para deferir a inclusão da atual proprietária do imóvel, ora agravante, no polo passivo da execução fiscal, excluindo-se, ante a ilegitimidade passiva superveniente, o executado originário da relação



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

jurídico-processual em referência. Descabe a condenação do Município em honorários advocatícios em favor da parte excluída, em razão do reconhecimento de ofício da ilegitimidade.

Consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso.

WALTER BARONE
Desembargador Relator