



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000322995

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2346684-36.2024.8.26.0000, da Comarca de Lorena, em que é agravante SOTIRIOS DENIS GHINIS, é agravado MUNICÍPIO DE LORENA.

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 Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente sem voto), OCTAVIO MACHADO DE BARROS E WALTER BARONE.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

JOÃO ALBERTO PEZARINI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 48.294

[DIGITAL]

Agravo de instrumento nº 2346684-36.2024.8.26.0000

Agravante: Sotirios Denis Ghinis

Agravado: Município de Lorena

Comarca: Lorena

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução fiscal – Decisão que rejeitou exceção de pré-executividade. Alegada ilegitimidade passiva. Configuração. Imóvel alienado por escritura pública devidamente registrada. Natureza *propter rem* da obrigação. Artigo 130, *caput*, do CTN. Responsabilidade do atual proprietário, independentemente da data do fato gerador. Recurso provido.

Agravo de instrumento, em face de decisão (fls. 81/83, autos de origem) em execução fiscal¹ para cobrança de IPTU e taxa de lixo do exercício de 2017, rejeitou exceção de pré-executividade pela legitimidade do executado.

Sustenta ter demonstrado que alienou o imóvel objeto da cobrança em 30.06.2017, através de registro da escritura na matrícula do imóvel (fls. 42, 14.07.2017).

Indeferida tutela para suspender o curso da execução fiscal (fls. 14), não foi apresentada contraminuta (fls. 16).

É o relatório.

O recurso merece provimento.

A alienação do imóvel ocorreu mediante escritura de venda e compra devidamente registrada na respectiva matrícula (fls. 42).

Nos termos do artigo 130, *caput*, do Código Tributário Nacional, os créditos tributários em questão subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, tratando-se, pois, de obrigação *propter rem*, que segue, por consequência, a coisa.

Assim, os débitos tributários, independentemente da data do

¹ Processo n. 1505057-96.2018.8.26.0323, valor da causa em 11.12.2018: R\$ 1.028,50.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

fato gerador, são de responsabilidade do atual proprietário, por expressa disposição legal.

Descabida, portanto, a manutenção do antigo proprietário do imóvel no polo passivo da execução fiscal.

Nesse quadro, de rigor a reforma da decisão para reconhecer a ilegitimidade passiva do excipiente, oportunizando-se a substituição do polo passivo.

Acolhido o incidente, condena-se o Município ao reembolso de eventuais despesas processuais e ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da execução.

Posto isso, **dá-se provimento** ao recurso.

João Alberto Pezarini
Relator