



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000328837

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1521323-47.2019.8.26.0090, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é apelado NEI LEITE DA SILVA.

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, 2 de abril de 2025.

REZENDE SILVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº: 1521323-47.2019.8.26.0090

APELANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

APELADO: NEI LEITE DA SILVA

COMARCA: SÃO PAULO

VOTO Nº 36486

EMENTA

APELAÇÃO – EXECUÇÃO FISCAL - IPTU – Exercício de 2018 – EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE – Insurgência em face da sentença que acolheu a exceção de pré-executividade, reconhecendo a ilegitimidade passiva da parte devedora – Descabimento - Municipalidade que cobra IPTU referente à área total do empreendimento – Executado que possui apenas uma das 99 unidades do empreendimento – Inocorrência de sub-rogação ou solidariedade passiva – Aprovação do empreendimento imobiliário que desmembrou os imóveis – Ilegitimidade do executado para responder pelo débito da área total - Precedente desta Corte - Execução extinta - Sentença mantida – Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de tempestivo recurso de apelação interposto pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (fls. 288/295) por meio do qual objetiva a reforma da sentença de fls. 278/283, que acolheu o pedido da exceção de pré-executividade e julgou extinta a execução com fundamento no artigo 485, IV, c.c. 803, I, do CPC, condenando-a ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados no piso legal do art. 85, § 3º, do Código de Processo Civil, devidamente corrigido até o efetivo pagamento (valor da causa: R\$ 86.047,20 em abril de 2019).

Sustenta, em suma, que o desdobro do imóvel objeto do tributo em discussão ocorreu somente em 2023.

Alega ser dever do proprietário atualizar o cadastro municipal e que a especificação do condomínio não

pode retroagir para lançamento já efetuado.

Alega ainda que até a especificação do condomínio, tem-se a responsabilidade solidária prevista no artigo 124, I do CTN.

Requer a reforma da sentença para prosseguimento da execução fiscal.

Contrarrazões a fls. 301/307.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

Trata-se de execução fiscal ajuizada em 25.04.2019 em face do apelado para cobrança de débito de IPTU do exercício de 2018, no valor de R\$ 86.047,20.

O apelado apresentou exceção de pré-executividade alegando ser parte ilegítima para responder pela totalidade do débito, uma vez que é proprietário de apenas uma das noventa e nove casas do condomínio, o que foi acolhida, com a extinção da execução fiscal, motivo do presente recurso.

Pelo que se verifica da CDA de fls. 02, a Fazenda Municipal, ora apelante, cobra débito de IPTU sobre a área total do empreendimento.

Por sua vez, extrai-se da leitura dos autos, notadamente a Matrícula 113.787, juntada a fls. 61, que a parte devedora, ora apelada, é proprietária apenas da fração ideal de terreno de 0,9848%.

Nos termos do art. 34 do Código Tributário Nacional, “contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título”.

E, embora se pudesse pensar em sub-rogação, nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional ou em solidariedade, nos termos do artigo 124 do mesmo diploma legal, é certo que a relação jurídico-tributária se alterou no momento em que houve o desmembramento e transmissão das partes do imóvel com a aprovação do empreendimento imobiliário, ocorrida em maio de 2000,

conforme documento de fls. 36 e seguintes, operando-se sua alienação na condição de unidades individualizadas, como a adquirida pela parte devedora, ora apelada.

A própria Legislação Municipal (Lei nº 14.125/2005), em seu art. 30, reconhece a ilegitimidade do proprietário do lote de área maior, para responder, ainda que solidariamente, por dívida referente ao empreendimento como um todo, conforme se infere de seu teor a seguir transcrito:

“Art. 30. O proprietário de lote fiscal resultante de área maior já desdobrada, englobada ou lembrada, em situação de débito, inscrito ou não na dívida ativa, perante a Municipalidade, não responderá solidariamente pelo débito da área maior, tornando-se responsável apenas pela parte da dívida correspondente à sua fração”.
(grifamos)

A parte devedora, ora apelante, não é proprietária do empreendimento, composto por 99 unidades autônomas, razão pela qual é devido o imposto proporcional à parte que lhe cabe.

Em caso idêntico, envolvendo as mesmas partes, assim já decidiu essa Corte:

“Execução fiscal. IPTU Exercício de 2013 - Empreendimento condominial - Lançamento do imposto sobre a totalidade da área - Alegada ilegitimidade passiva do executado - Irresignação que merece ser acolhida - Proprietário de unidade autônoma, responsável tão somente pelo tributo referente à parte que lhe cabe - Precedente desta Corte. Dá-se provimento ao recurso para reconhecer-se a ilegitimidade passiva do agravante e extinguir-se a execução fiscal sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI do CPC”. (TJSP – 18ª Câmara de Direito Público, Agravo de Instrumento nº 2034328-92.2018.8.26.0000, Rel. Desembargadora Beatriz Braga, j. em 11.12.2018).

Dessa forma, de rigor a manutenção da sentença, majorada a verba honorária em mais 5% (cinco por cento) do valor atualizado da execução (R\$ 86.047,20 em abril de 2019), a título de honorários sucumbenciais recursais, nos termos do disposto no artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, meu voto nega



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

provimento ao recurso.

REZENDE SILVEIRA
Relator