



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000329212

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2071701-16.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante EUFRAZIO PENELUC REIS, é agravado MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª 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 WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente sem voto), RICARDO CHIMENTI E MARCELO L THEODÓSIO.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

HENRIQUE HARRIS JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 31317/2024

18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Agravo de Instrumento nº 2071701-16.2025.8.26.0000

Agravante: Eufrazio Peneluc Reis

Agravado: Município de São Paulo

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Município de São Paulo
- IPTU, exercícios de 2019 e 2020 - Rejeição de exceção de pré-executividade – Alegação de ilegitimidade passiva – Decisão mantida - Excipiente que, à época dos fatos geradores, figurava como proprietário do imóvel ensejador das exações – Irrelevância de posterior evicção decorrente de acordo entabulado entre as partes na esfera judicial – Exegese do art. 123 do CTN – RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Eufrazio Peneluc Reis contra a r. decisão de fls. 16/18 que rejeitou a exceção de pré-executividade oposta nos autos da execução fiscal ajuizada pelo Município de São Paulo.

Em síntese, alega o recorrente que é parte ilegítima para figurar na execução fiscal, noticiando anulação da alienação do imóvel na esfera judicial, informando tratativa atribuindo aos vendedores a responsabilidade pelos débitos tributários.

Recurso regularmente processado, dispensadas as providências do artigo 1.019, II, do CPC.

É o relatório.

O exame do feito revela a apresentação, pelo agravante, de exceção de pré-executividade em demanda executiva ajuizada contra si pelo Município de São Paulo, objetivando o ente tributante o recebimento de créditos relativos ao IPTU, referentes aos exercícios de 2019 e 2020, concernentes ao imóvel situado na Rua Getúlio Vargas, nº 318 – Jabaquara.

Com efeito, a despeito do esforço argumentativo, não prospera a alegação de ilegitimidade passiva do recorrente.

Nesse sentido, a notícia de desfazimento do negócio, ainda que por força de evicção advinda de pronunciamento judicial, não tem o condão de afastar do excipiente a responsabilidade - perante o ente tributante - pelas exações incidentes sobre o imóvel no período em que figurou como titular.

Vale consignar que, conforme informação prestada pelo próprio recorrente, por meio do sentenciamento proferido na demanda anulatória que culminou com o desfazimento do negócio, adveio a homologação de acordo entabulado entre as partes, assumindo os vendedores as nulidades existentes na aquisição, bem como a responsabilidade por todos os débitos, todos os débitos, excetuados água e luz.

A despeito de tais fatos, referidas tratativas são inoponíveis à Fazenda Pública, incidindo na espécie a previsão constante do regramento tributário:

“Art. 123, CTN: Salvo disposições de lei em contrário, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à fazenda pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes.”

No caso, o recorrente não colacionou aos autos a prova da efetiva transferência da propriedade imobiliária em momento anterior à ocorrência dos fatos geradores, qual seja: o título translativo,

devidamente registrado na certidão de matrícula do imóvel¹.

Diante disso, tal como anteriormente explicitado, a convenção privada estipulada entre as partes é inoponível à Fazenda Pública, nos termos do art. 123 do CTN. Ressalta-se, contudo, a possibilidade do agravante, caso resulte vencido na demanda executiva e tenha que arcar com o pagamento dos tributos em cobrança, buscar o necessário ressarcimento junto a quem de direito, noutra relação jurídica processual de regresso, na qual, aí sim, poderá pleitear direitos advindos do pacto celebrado.

Desta feita, a decisão fica mantida por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

HENRIQUE HARRIS JÚNIOR
Relator

¹ Art. 1.227, CC. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

Art. 1.245, CC. 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.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO