



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000284874

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1527135-12.2015.8.26.0090, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é apelado ROSENDAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA..

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, negaram provimento ao recurso, vencido o 3º 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 sem voto), GERALDO XAVIER, JOÃO ALBERTO PEZARINI, OCTAVIO MACHADO DE BARROS E WALTER BARONE.

São Paulo, 25 de março de 2025.

ADRIANA CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1527135-12.2015.8.26.0090

Processo originário nº 1527135-12.2015.8.26.0090¹

Apelante: Município de São Paulo

Apelado: Rosendal Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Comarca: Vara das Execuções Fiscais Municipais - São Paulo

Voto nº 10402

DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO. EXECUÇÃO FISCAL. DESPROVIDO..

I. Caso em Exame.

1. Apelação interposta contra sentença que extinguiu execução fiscal, com base na ausência de pressupostos válidos para prosseguimento, conforme artigos 783, 803, I e 485, IV do CPC, c.c. artigo 2º, § 5º, I, da Lei nº 6.830/80.

II. Questão em Discussão.

2. A questão em discussão consiste na possibilidade de alteração do polo passivo da execução fiscal em razão de transferência de titularidade do imóvel tributado anterior ao ajuizamento da ação.

III. Razões de Decidir.

3. Impossibilidade de alteração do polo passivo no curso da demanda, uma vez que o proprietário atual já era sujeito passivo antes do ajuizamento da ação.

4. A substituição do sujeito passivo equivale à alteração do lançamento, vedada pela Súmula 392 do STJ.

5. Sentença mantida, sem majoração de honorários.

IV. Dispositivo.

6. Recurso desprovido.

VISTOS.

Trata-se de apelação interposta pelo **Município de São Paulo** contra sentença que, nos autos da execução fiscal ajuizada em face de **Rosendal Empreendimentos Imobiliários Ltda**, que reconheceu de ofício a ausência de pressupostos válidos para o prosseguimento do feito, julgando extinta a execução, com fundamento nos artigos 783, 803, I e

485, IV, todos do Código de Processo Civil, c.c. o artigo 2º, § 5º, I, da Lei nº 6.830/80. Houve condenação da Municipalidade ao pagamento de verbas sucumbenciais em favor dos patronos da executada originária Rosendal (fls. 84/86 e 112/113).

Em suas razões recursais, a Municipalidade alega, em síntese, que é possível a alteração do polo passivo a partir da ciência da transferência de titularidade do imóvel tributado, para inclusão de seu atual proprietário. Discorre acerca do tratamento jurídico dado ao IPTU, considerado *propter rem*, e explica que não há qualquer nulidade no lançamento ou prejuízo à regular manutenção do crédito, no caso de alteração de propriedade do imóvel, uma vez que o real contribuinte do IPTU é o imóvel, sendo o seu proprietário ou possuidor meros responsáveis pelo pagamento da dívida. Sustenta que as Leis Municipais de nºs 6.989/66 e 10.819/89 impõem obrigação ao sujeito passivo do IPTU de manter atualizado o cadastro do imóvel perante a Prefeitura, e que inexistente previsão legal para que o Município proceda à atualização do cadastro imobiliário por iniciativa própria. Explica que, caso a execução fiscal não prossiga contra o novo proprietário, o Poder Judiciário impedirá a cobrança de tributos de imóveis cujo cadastro não foi atualizado pelos contribuintes, o que traria prejuízos imediatos e irreparáveis ao Erário Público e à toda a população de São Paulo. Assim, requer o provimento do recurso para reforma da sentença e prosseguimento da execução fiscal em face do atual proprietário do imóvel (fls. 100/107).

Sem contrarrazões, consignando-se que o atual executado não foi citado.

Recurso tempestivo. Municipalidade isenta de preparo nos termos do artigo 39 da Lei 6.830/80 e sem oposição ao julgamento virtual.

RELATADO.

PASSO AO VOTO.

O recurso não comporta provimento.

O **Município de São Paulo** ajuizou ação de execução fiscal em 26/06/2015, em face de **Rosendal Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, objetivando o recebimento de IPTU referente ao exercício de 2013, relativo ao imóvel de inscrição nº 201.011.0043-2, localizado na Rua Ruy Camargo nº 51, AP 36 e VG BL A, Jardim Amaralina, São Paulo/SP, no valor de R\$ 1.964,41 (CDA de fl. 02).

Após a citação positiva (fl. 05), o exequente requereu, em 30/07/2019, a alteração do polo passivo, para inclusão da Caixa Econômica Federal e Tiago Antonio da Silva (fl. 14). Em seguida, a executada Rosendal noticiou a venda do imóvel ocorrida antes do ajuizamento da execução e requereu sua exclusão do polo passivo (fls. 15/69).

A sentença recorrida deferiu a exclusão da executada originária e a inclusão de Tiago Antonio da Silva no polo passivo, e extinguiu a execução nos termos dos artigos 783, 803, I e 485, IV, do CPC, c.c. o artigo 2º, § 5º, I, da Lei nº 6.830/80, em razão da ausência de pressupostos válidos para o prosseguimento do feito, decorrente da falta de título executivo em face do novo executado e observado o entendimento contido na Súmula 392 do Egrégio Superior Tribunal de Justiça (fls. 84/86).

Com efeito, da atenta análise da certidão de matrícula apresentada (fls. 61/68), se verifica que o imóvel tributado foi adquirido pelo atual proprietário indicado pelo exequente (Tiago Antonio da Silva) em 12/12/2012, antes da ocorrência do fato gerador (2013) e do ajuizamento da presente execução fiscal.

No caso, patente a impossibilidade de alteração do polo passivo no curso da demanda, uma vez que, ao que consta dos autos, o correto proprietário do imóvel, muito antes do ajuizamento da ação, ostentava a qualificação de sujeito passivo no registro imobiliário e deveria, desde o ajuizamento da demanda, compor o polo passivo da presente execução.

Com efeito, conquanto o artigo 203 do Código Tributário Nacional e o artigo 2º, § 8º, da Lei nº 6.830/80 autorizem a emenda ou a substituição da certidão da dívida ativa, até a decisão de primeira instância, assegurando a devolução do prazo para embargos, tal faculdade fazendária em prol da prevalente supremacia do interesse público sobre o privado **não pode ser estendida ao próprio lançamento**, sob pena de inviabilizar eventual defesa administrativa, violando os princípios da legalidade estrita e do devido processo legal.

Em suma, considerando a ausência de legitimidade da executada, de rigor a extinção do feito, com fundamento nos termos da **Súmula 392** do Egrégio Tribunal de Justiça que assim dispõe:

A Fazenda Pública pode substituir a CDA até a prolação da sentença de Embargos, quando se tratar de erro material ou formal, vedada a modificação do sujeito passivo da execução – com destaque.

Nesse sentido, precedentes desta Colenda 14ª Câmara de Direito Público, cujas ementas se transcrevem como razão de decidir (com negritos e grifos não originais):

APELAÇÃO – EXECUÇÃO FISCAL – EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE - IPTU – Exercícios de 2005 a 2008 – Insurgência em face da sentença que julgou extinta a

*execução fiscal nos termos do artigo 485, VI do CPC – Descabimento - **Execução inicialmente proposta em 22.12.2009 contra quem não era o proprietário – Ilegitimidade passiva bem reconhecida - Impossibilidade de alteração – Inteligência da Súmula nº 392 do STJ** – Recurso improvido (TJSP; Apelação Cível 0010618-83.2009.8.26.0197; Relator: **Rezende Silveira**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Francisco Morato - SEF - Setor de Execuções Fiscais; Data do Julgamento: 21/02/2024; Data de Registro: 22/02/2024);*

*EXECUÇÃO FISCAL. Ferraz de Vasconcelos. Extinção da execução em razão do reconhecimento de ilegitimidade passiva. Irresignação da parte exequente. Descabimento. **Transferência da propriedade imobiliária, mediante o registro do título translativo na matrícula do bem, que ocorreu antes da constituição do crédito tributário. Impossibilidade de alteração do polo passivo para incluir os atuais proprietários. A alteração do devedor equivale, no caso concreto, à alteração do próprio lançamento. Súmula 392 do C. STJ. Sentença de extinção mantida.** Majoração dos honorários advocatícios de sucumbência que não se aplica, pela ausência de fixação de tal verba na origem. Recurso não provido (TJSP; Apelação Cível 1505808-28.2017.8.26.0191; Relator: **Walter Barone**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Ferraz de Vasconcelos - SAF - Serviço de Anexo Fiscal; Data do Julgamento: 29/02/2024; Data de Registro: 06/03/2024);*

APELAÇÃO – EXECUÇÃO FISCAL – IPTU – Exercícios de

2014, 2015 e 2017 – **Pretendida alteração da CDA para substituição do polo passivo – Impossibilidade – Súmula 392 do STJ – Precedentes do STJ e do TJSP** – Recurso não provido (TJSP; Apelação Cível 1006814-75.2018.8.26.0197; Relator: **Octavio Machado de Barros**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Francisco Morato - SEF - Setor de Execuções Fiscais; Data do Julgamento: 08/01/2024; Data de Registro: 09/01/2024).

Como se vê, a Municipalidade tinha plenas condições de averiguar quem era o verdadeiro contribuinte, posto que bastava consulta à certidão do imóvel. Nesse sentido, vale mencionar que a falta de atualização cadastral não impede o reconhecimento da ilegitimidade passiva, tratando-se de obrigação acessória, o que não afasta a determinação da lei tributária no tocante a correta identificação do sujeito passivo do tributo, nos termos do artigo 202, do Código Tributário Nacional.

Por fim, porque não apresentadas contrarrazões, deixo de aplicar a majoração dos honorários advocatícios sucumbenciais para a fase recursal, conforme prevê o artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil.

Ficam prequestionadas todas as normas legais e matérias constitucionais suscitadas e discutidas pelas partes.

Ante o exposto, pelo meu voto, proponho o **NÃO PROVIMENTO** do recurso.

ADRIANA CARVALHO
Relatora

Voto nº 49.802

Apelação Cível nº 1527135-12.2015.8.26.0090

Comarca: São Paulo

Apelante: Município de São Paulo

Apelado: Rosendal Empreendimentos Imobiliários Ltda.

DECLARAÇÃO DE VOTO

Divirjo da maioria.

Os tributos foram lançados em conformidade com as informações constantes no cadastro municipal, cuja atualização constitui obrigação acessória do contribuinte, nos termos artigo 113, § 2º do CTN².

Não é razoável exigir que o Município realize buscas em nome de todos os seus contribuintes para averiguar eventuais alienações, antes da inscrição do débito na dívida ativa e ajuizamento da execução fiscal.

Bem por isso, é permitida a substituição processual, tendo em vista a natureza *propter rem* da obrigação, nos termos do art. 130 do CTN³, **que afasta aplicação da Súmula 392 do STJ**, devendo a execução prosseguir em face do adquirente do imóvel.

Ante o exposto, pelo meu voto, **dá-se provimento** ao recurso.

João Alberto Pezarini
Desembargador

² Ap. nº 0007947-59.2009.8.26.0659, Rel. Nuncio Theophilo Neto, v.u., j. 24.04.2014

³ REsp nº 840.623.



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	7	Acórdãos Eletrônicos	ADRIANA BORGES DE CARVALHO	2A1227A7
8	8	Declarações de Votos	JOAO ALBERTO PEZARINI	2A2CFFE3

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1527135-12.2015.8.26.0090 e o código de confirmação da tabela acima.