



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000342295

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1504648-58.2020.8.26.0127, da Comarca de Carapicuíba, em que é apelante MUNICÍPIO DE CARAPICUÍBA, é apelado BRAUS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS EIRELI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 EURÍPEDES FAIM (Presidente sem voto), EUTÁLIO PORTO E RAUL DE FELICE.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

SILVA RUSSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 41827

Apelação nº 1504648-58.2020.8.26.0127

Comarca de Carapicuíba/SP

Apelante: Prefeitura Municipal de Carapicuíba

Apelada: Braus Participações e Empreendimentos - EIRELI

EXECUÇÃO FISCAL – IPTU - Exercícios de 2016, 2018 e 2019 – Município de Carapicuíba – EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE alegando ILEGITIMIDADE PASSIVA – Cabimento - REGISTRO IMOBILIÁRIO datado de 23.05.2013, comprovado nos autos – Em primeiro grau, acolheu a exceção de pré-executividade, e julgou extinta a presente execução fiscal, nos termos do artigo 485, inciso VI, do CPC/2015 e condenou a municipalidade, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa - Demonstração da alienação do imóvel em data anterior ao fato gerador, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis – Matrícula que atende aos requisitos legais e indubitavelmente vinculada, ao imóvel tributado - Executada que se afigura parte ilegítima – Vencida, a municipalidade, mantém-se a sua sucumbência, pelo princípio da derrota objetiva, nos termos do artigo 85 do CPC/2015 – Sentença confirmada – Apelo da municipalidade não provido.

Cuida-se de apelação contra a r. sentença de fls. 47/48, a qual acolheu a exceção de pré-executividade, e julgou extinta a presente execução fiscal, nos termos do *artigo 485, inciso VI, do CPC/2015*, condenando a municipalidade, ao pagamento das

custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa, buscando a municipalidade, nesta sede, pela reforma do julgado, em suma, sustentando inadequação da via eleita, por demandar produção de prova, e no mérito, alegando, divergência na matrícula do imóvel em questão, devendo atender aos requisitos legais exigidos no *artigo 176 da Lei de Registros Públicos*, além de ressaltar a ausência de atualização do cadastro municipal junto ao Fisco, tratando-se neste, de obrigação acessória, conforme dispõe o *artigo 113, § 2º do CTN*, ocorrendo desídia da contribuinte, daí postulando pelo prosseguimento do feito executivo, com a inversão da sucumbência (fls. 74/81).

Recurso tempestivo, isento de preparo, respondido (fls. 85/90), e remetido a este E. Tribunal.

É o relatório, adotado, no mais, o da respeitável sentença.

A municipalidade ajuizou este executivo fiscal, em 18.12.2020, em face de **BRAUS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS – EIRELI – CNPJ 13.376.225/0001-99**, para a cobrança de créditos tributários de IPTU, exercícios 2016, 2018 e 2019, no valor total de R\$ 1.265,23 (um mil e duzentos e sessenta e cinco reais e vinte e três centavos), sobre imóvel com **CADASTRO MUNICIPAL 23242.21.58.0250.01.045**, conforme demonstrado nas CDA's de fls. 02/04.

A empresa executada (anteriormente **CLUBE 1 EMPREENDIMENTOS – CNPJ 13.392.175/001-33**) opôs exceção de pré-executividade, alegando ser parte ilegítima para figurar no polo passivo da execução fiscal, uma vez que alienou o imóvel para



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

TIAGO DOS SANTOS BRAGA, com ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em 23.05.2013, como se observa no REGISTRO IMOBILIÁRIO de fls. 26/27 (**Av.01 e R3**), cabendo os débitos de IPTU, a partir desta data, aos compradores do imóvel.

Acolhida a tese apresentada, o d. Juízo “a quo”, julgou extinto o feito, ante o reconhecimento da ILEGITIMIDADE PASSIVA “AD CAUSAM”.

E com razão a douta magistrada.

Com efeito, indevido o pagamento do IPTU dos exercícios ora discutidos, pela empresa executada, a teor do *artigo 130 do CTN*, ante a sua ILEGITIMIDADE PARA FIGURAR NO POLO PASSIVO DA EXECUÇÃO, pela perda da qualidade de contribuinte do aludido imposto, à luz dos *artigos 34 do CTN e 1.245 do Código Civil*, acarretando ILEGITIMIDADE “AD CAUSAM, matéria que pode ser conhecida – eventualmente – de ofício (art. 485 § 3º do CPC) e pois, alegada em sede excepcional, nos termos da Súmula 393 do STJ, ainda que respaldada na prova documental (matrícula), a qual, neste caso, é irrefutável.

Além disso, o *Colendo Superior Tribunal de Justiça* editou a *Súmula nº 399*, que dispõe sobre o sujeito passivo do IPTU:

Súmula nº 399 do C. STJ - “Cabe à Legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU”.

Portanto, pode a Municipalidade eleger o titular do domínio ou o possuidor, para figurar como sujeito passivo tributário, mas sempre conforme o disposto no *artigo 34 do CTN* e

no *artigo 1.245 do Código Civil*.

Então, o IPTU — de caráter real — tem como fato gerador primordial a propriedade, a ela seguindo-se, por força do *artigo 34 do Código Tributário Nacional*, o domínio útil ou a posse de imóvel localizado na zona urbana, razão pela qual o proprietário — vale dizer, aquele em cujo nome acha-se o bem registrado — é o sujeito passivo da obrigação tributária.

Bem por isso, registrada a venda na matrícula do imóvel em debate — ali identificado, sem qualquer divergência - em 23.05.2013, possível dizer ser parte ilegítima a empresa executada, ora apelada, para figurar no polo passivo desta execução fiscal, já que não mais se afigura como contribuinte do tributo - IPTU - conforme cópia da matrícula do imóvel, registrada no Cartório competente (fls. 26/27).

Assim sendo, presente a prova da efetiva transferência da propriedade, esta execução fiscal contra ela não pode prosseguir, à míngua de título executivo hábil, e nem mesmo contra os atuais proprietários, a teor da *Súmula nº 392 do C. STJ*, aplicável, inclusive, perante o *artigo 130 do CTN* (cf. **REsp nº 880.724/BA**).

De outra banda, afasta-se a alegação de inversão dos honorários sucumbência, vez que a ausência de atualização do cadastro imobiliário, perante o órgão competente da municipalidade, não tem o condão de inviabilizar o reconhecimento da ilegitimidade de parte ou de outras questões de ordem processual.

Em consequência, a extinção da execução



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

fiscal foi medida acertada, devendo a r. sentença ser mantida.

E com isso, vencido o município em sede recursal, cabe a este arcar com a sucumbência, nos termos do artigo 85 do CPC/2015, ficando majorados nesta instância os honorários respectivos, em dez pontos percentuais, diante do apoucado valor do débito, malgrado a baixa complexidade dos temas propostos, nos termos do *artigo 85, § 11, do CPC/2015*, e Enunciado Administrativo nº 7 do *Colendo Superior Tribunal de Justiça*.

Por tais motivos, nega-se provimento ao presente apelo da municipalidade.

SILVA RUSSO
RELATOR