



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000347809

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2090709-76.2025.8.26.0000, da Comarca de Santos, em que é agravante CIDADE NÁUTICA IMÓVEIS S.A., é agravado MUNICÍPIO DE SANTOS.

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, 8 de abril de 2025.

HENRIQUE HARRIS JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 31334/2025

18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2090709-76.2025.8.26.0000

Agravante: Cidade Náutica Imóveis S.A.

Agravado: Município de Santos

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Município de Santos - Rejeição de exceção de pré-executividade – Ausência de cabal demonstração, pela excipiente, acerca da irregularidade do lançamento – Existência de controvérsia evidenciando a necessidade de dilação probatória – RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto por Cidade Náutica Imóveis S.A. em face da decisão que, em execução fiscal ajuizada pela Prefeitura Municipal de Santos, rejeitou exceção de pré-executividade (fls. 22/23).

Inconformada, recorre a excipiente pugnando pela reforma da decisão. Alega que a exequente, em momento pretérito, autorizou o cancelamento das inscrições imobiliárias inerentes ao imóvel a partir do exercício 2015, por se tratar de gleba não loteada, desprovida de equipamentos mínimos de infraestrutura, afigurando-se descabido a exigência. Ao final, pleiteia acolhimento do incidente que ofertou.

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

É o relatório.

De rigor o desprovimento do recurso.

Consoante relatado, valendo-se de exceção de pré-executividade buscou a agravante o afastamento de cobrança relativa ao IPTU. Buscando corroborar tal assertiva, colacionou julgados que, sob sua ótica, respaldariam sua pretensão (Apelações nº 1519823-63.2022.8.26.0114, 1517722-53.2022.8.26.0114,

1501739-77.2023.8.26.0114 e 1501742-32.2023.8.26.0114).

Importa frisar, contudo, que o acolhimento de exceção de pré-executividade nas execuções indicadas adveio de robusta prova documental produzida em demanda anulatória que culminou com o reconhecimento de inexistência de loteamento, situação que aqui não se verifica. Não socorre à agravante, portanto, a indicação de tais precedentes.

Ademais, ao veicular seus argumentos nesta sede recursal, mencionou a atribuição de novos números de cadastros imobiliários pela Municipalidade-exequente.

Admissível concluir, portanto, que os lançamentos questionados decorrem de alteração da realidade fática do imóvel, emergindo controvérsia cujo esclarecimento não se mostra viável através da via eleita, dada a inadmissibilidade de ampla dilação probatória. Tal situação, aliás, restou bem delineado pelo magistrado singular, que assim apontou:

Não obstante as alegações da excipiente, não consta nos autos cópia integral do processo administrativo para análise dos motivos que ensejaram o novo lançamento do tributo após o cancelamento das inscrições imobiliárias em 2015 (fl. 58), e de todo modo, o campo "assunto", onde consta a lista das inscrições canceladas, não contém a inscrição imobiliária objeto deste feito. Ainda, a situação fática da inexistência de parcelamento do solo ou infraestrutura é dinâmica, eis que pode ter sido alterada desde 2015 até os anos subsequentes.

Assim, as alegações da excipiente dependem de análise probatória incompatível com a via eleita, pois reclamam análise detida de provas e dilação probatória, inclusive para eventual análise do processo administrativo indicado na CDA, onde constam as circunstâncias do lançamento (ou novo lançamento), esclarecimentos acerca do cancelamento ou não da inscrição imobiliária indicada na CDA e suas repercussões posteriores..."
(GRIFEI)

Tais fatos, ao menos por ora, abalam as alegações veiculadas, valendo frisar que a incidência de ITR ou IPTU decorre também da verificação de destinação do imóvel, consoante pacífico entendimento jurisprudencial, novamente ensejando dilação probatória inadmitida no

incidente ofertado. Diante de tais elementos, qualquer decisão nesta sede seria no mínimo temerária, vislumbrando-se a necessidade de outras provas.

Nesse contexto, consoante prescreve a Súmula 393 do STJ: *“A exceção de pré-executividade é admissível na execução fiscal relativamente às matérias conhecíveis de ofício que não demandem dilação probatória.”*

Confira-se:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução Fiscal - Objeção de pré-executividade - **Alegação de que sobre o imóvel incide tributação de IPTU e ITR** - Discussão sobre a natureza do imóvel e sua localização - **Matéria que depende de prova**, sendo inviável sua análise no restrito âmbito da exceção. Recurso não provido. “...Antes, é absolutamente inquestionável a **necessidade de ampla dilação probatória, inclusive de natureza pericial**, para que se possa dar a devida e justa prestação jurisdicional a ambas as partes.” (TJSP. Agravo de Instrumento 994.09.385052-5; 14ª Câmara de Direito Público; rel. Marino Neto; j. 24/06/2010).

Assim, afigura-se de rigor a manutenção da decisão recorrida, tal como lançada.

Para viabilizar acesso às instâncias superiores, fica desde já prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional ventilada pelos recorrentes ressaltando-se que o V. acórdão não está obrigado a rebater todos os argumentos suscitados pelas partes, nem a discorrer sobre os dispositivos de lei invocados, se encontrou razões suficientes para fundamentar a decisão.

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

HENRIQUE HARRIS JÚNIOR
Relator