



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000356011

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1513013-52.2019.8.26.0090, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é apelada ESTER RIGHETTI EVANGELISTA.

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), BEATRIZ BRAGA E HENRIQUE HARRIS JÚNIOR.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº 1513013-52.2019.8.26.0090

Apelante: Prefeitura Municipal de São Paulo.

Apelada: Esther Righetti Evangelista.

Voto nº. 57.887

APELAÇÃO - EXECUÇÃO FISCAL – IPTU – Exercício de 2017 – ILEGITIMIDADE PASSIVA – Ação ajuizada em 2019 em face da proprietária do imóvel à época – Fraude a execução decretada em ação trabalhista - Escritura de compra e venda outorgada em seu favor declarada nula por decisão judicial, transitada em julgada, com o cancelamento do respectivo registro de propriedade na certidão de matrícula do imóvel objeto do imposto em execução, retornando à esfera patrimonial da antiga proprietária do imóvel – A declaração de nulidade tem efeito “ex-tunc” - Ilegitimidade configurada - Manutenção da r. sentença de primeiro grau que se impõe – Recurso desprovido.

Vistos.

A PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

propõe a presente ação de execução fiscal (proc. nº 1513013-52.2019.8.26.0090, da E. Vara das Execuções Fiscais Municipais da Comarca de São Paulo) em face de **ESTER RIGHETTI EVANGELISTA**, a título de cobrança de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), atinente ao exercício de 2017, requerendo a citação da executada para o pagamento do débito em questão.

Houve a interposição de exceção de pré-executividade

oposta pela executada, alegando, em síntese, sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da execução fiscal, vez que a escritura de venda e compra outorgada em seu favor foi declarada nula por decisão Judicial transitada em julgado, e cancelado o respectivo registro de propriedade na certidão de matrícula do imóvel objeto do imposto em execução.

Registre-se que foi proferida a r. sentença de fls. 57/59, que acolheu a exceção de pré-executividade e julgou extinto o processo, na forma do art. 485, VI, do Código de Processo Civil, em razão do reconhecimento da ilegitimidade de parte passiva.

Houve a interposição de Embargos de declaração às fls. 62/66, os quais foram rejeitados às fls. 69.

A Prefeitura Municipal de São Paulo, então, interpôs seu recurso de apelação de fls. 74/77, onde resumidamente, assevera o desacerto da r. decisão recorrida, discorrendo que o lançamento foi feito corretamente, nos termos do art. 144 do Código Tributário Nacional, na medida em que a atual executada (apelada) era proprietária do imóvel à época do fato gerador, e que a nulidade ocorreu em data posterior, sendo legítima sua permanência no polo passivo.

Tempestivo o recurso, foi o mesmo regularmente processado, vindo os autos a esta Corte.

É o relatório.

Malgrado o zelo e a combatividade do ínclito procurador municipal, entende-se, com a devida vênia, que o recurso interposto *não reúne condições de ser provido*.

Senão, vejamos.

Trata-se de execução por dívida de IPTU do exercício de 2017 ajuizada em 2019, sobre o imóvel objeto de compra e venda realizada pela executada. Contudo, extrai-se da matrícula do imóvel (fls. 217/226) averbação do decreto de Fraude a Execução em 2018, em que declaradas sem efeito as transmissões da propriedade realizadas após 2018, por decisão judicial proferida nos autos de reclamação trabalhista, ou seja, antes mesmo da propositura da execução

fiscal.

Portanto, afere-se que à época do ajuizamento da execução fiscal, a executada ESTHER RIGHETTI EVANGELISTA não era mais sujeito passivo do IPTU.

Logo, a conclusão inevitável a que se chega é a de que a exequente é carecedora da ação, eis que inexistente uma de suas condições; qual seja, a legitimidade de parte passiva.

Assim, sem a aquisição do imóvel tributado, a executada não tem legitimidade para figurar no polo passivo da ação (art. 34, do CTN e art. 1245, § 2º do CC), já que o negócio não produziu efeito jurídico, como anotam NELSON NERY JUNIOR e ROSA MARIA DE ANDRADE NERY: “*O negócio nulo não pode produzir nenhum efeito jurídico. Caso tenha produzido efeitos no mundo fático, o reconhecimento judicial dessa nulidade retira esses efeitos, pois esse reconhecimento tem eficácia ex tunc, isto é, retroativa, retroagindo à data da celebração do negócio nulo. Pronunciada a nulidade as coisas voltam ao estado anterior, como se não tivesse sido celebrado o negócio ou ato nulo (Código Civil Comentado – SP, Ed. Revista dos Tribunais, 2007, pgs. 330/331, comentário ao art. 166, do CC).*”

A decisão anulatória da venda e compra do imóvel tem efeito ex tunc, invalidando o negócio desde o seu nascedouro, o que afasta a responsabilidade tributária do então adquirente.

Nesse sentido, conforme já julgados:

“*Apelação Execução fiscal IPTU do exercício de 2005 – Município de São Paulo Sentença acolhendo exceção de pré-executividade oposta por terceiros interessados reconhecendo a ilegitimidade passiva do executado e extinguindo o feito executivo Insurgência da Municipalidade Não cabimento - Executado originário que adquiriu o bem imóvel tributário (terreno/lote) dos terceiros interessados por meio de escritura de venda e compra lavrada em 04/06/1997 e registrada em 03/07/1997, transferência considerada nula por meio de sentença transitada em julgado, com averbação do cancelamento da aquisição realizada em 27/07/2012, após a*”

propositura da execução fiscal, autuada em 08/12/2006 - Anulada a aquisição do imóvel tributado pelo executado, correto o reconhecimento da ilegitimidade passiva da parte para responder pelos débitos de IPTU sobre o bem, observado o disposto no art. 34, do CTN. No caso concreto, embora o trânsito em julgado da ação anulatória e a averbação do cancelamento da aquisição tenham ocorrido após o fato gerador, verifica-se a irregularidade do lançamento porque referida declaração (já transitada em julgado) opera efeitos ex tunc, o que significa dizer que o negócio jurídico (venda e compra) não foi válido desde o seu nascedouro, a afastar a responsabilidade tributária do então comprador em relação ao período posterior, já que a parte não adquiriu a propriedade do bem imóvel ou mesmo exerceu regularmente a posse sobre o lote/terreno sem qualquer edificação. Precedentes Sentença mantida Verba honorária majorada Recurso não provido.” (Apelação Cível 0269565-67.0600.8.26.0090; Relator (a): FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro das Execuções Fiscais Municipais - Vara das Execuções Fiscais Municipais; Data do Julgamento: 19/03/2024; Data de Registro: 19/03/2024 - grifado).

“APELAÇÃO CÍVEL - Embargos à execução fiscal - IPTU do exercício de 2009 - Ilegitimidade passiva - Ação ajuizada em face do proprietário do imóvel à época - Escritura de venda e compra anulada por decisão judicial transitada em julgado - Registro de transmissão da propriedade do imóvel cancelado em 10/10/2013 - Execução fiscal ajuizada em 11/05/2010 - Ilegitimidade superveniente configurada - Possibilidade, no entanto, de prosseguimento da execução fiscal em face da atual proprietária - Tratando de obrigação propter rem, os débitos de IPTU existentes permanecem vinculados ao imóvel, sendo com ele transmitidos - Sentença parcialmente reformada - Recurso parcialmente provido.” (Apelação Cível 1002564-24.2021.8.26.0090; Relator (a): EUTÁLIO PORTO; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro das

Execuções Fiscais Municipais - Vara das Execuções Fiscais Municipais; Data do Julgamento: 19/12/2023; Data de Registro: 19/12/2023 - grifado).

Por outro lado, não vinga o argumento de que por descumprimento da obrigação acessória, consistente no dever de comunicar o fisco da alteração da titularidade da propriedade, a Fazenda Municipal estaria eximida do dever de verificar quem era o contribuinte ao tempo do fato gerador, já que, quando muito, tal descumprimento geraria a imposição de multa.

Ante o exposto, de rigor a *manutenção* da r. sentença, pelos seus próprios e jurídicos fundamentos, aos quais se adicionam os do presente voto. Em razão da sucumbência recursal experimentada pelo município apelante, majoram-se os honorários advocatícios para *11% sobre o valor atualizado da execução*, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC.

Para os devidos fins de direito consideram-se prequestionados os dispositivos legais e constitucionais mencionados pelos litigantes.

Com isto, **nega-se provimento** ao recurso.

WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI
Relator.