



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000358715

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2081545-87.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante SETIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é agravado MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram 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) E RAUL DE FELICE.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

MARCOS SOARES MACHADO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 3658 – 15ª Câmara de Direito Público

Agravo de Instrumento nº 2081545-87.2025.8.26.0000

Agravante: Setin Empreendimentos Imobiliários Ltda

Agravado: Município de São Paulo

Comarca: São Paulo – Vara das Execuções Fiscais Municipais

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto por Setin Empreendimentos Imobiliários Ltda contra decisão que rejeitou exceção de pré-executividade, oposta em execução fiscal movida pelo Município de São Paulo, visando reconhecer a ilegitimidade passiva da agravante, que vendeu o imóvel objeto da execução à Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo antes da distribuição da execução fiscal.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se a Setin Empreendimentos Imobiliários Ltda possui legitimidade passiva para integrar o polo passivo da execução fiscal, considerando a venda do imóvel depois da constituição do crédito tributário, mas antes do ajuizamento da ação executiva.

III. Razões de Decidir 3. É cabível a oposição da exceção de pré-executividade para discutir questões de ordem pública, como a ilegitimidade passiva, desde que não haja necessidade de dilação probatória, conforme Súmula nº 393 do STJ. 4. O registro da alienação do imóvel ocorreu após a constituição do crédito tributário, mas a jurisprudência reconhece a legitimidade do atual proprietário, que deve assumir o polo passivo, sem necessidade de substituição da CDA, por se tratar de obrigação propter rem.

IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso provido para reconhecer a ilegitimidade passiva da agravante e extinguir a execução fiscal em relação a ela, prosseguindo-se contra o atual proprietário do imóvel. Tese de julgamento: 1. A ilegitimidade passiva pode ser reconhecida em exceção de pré-executividade quando o executado não mais figurar como titular do domínio. 2. A execução fiscal pode prosseguir contra o atual proprietário sem necessidade de alteração da CDA. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Setin Empreendimentos Imobiliários Ltda, contra r. decisão de fls. 71/72, dos autos da execução fiscal intentada por Município de São Paulo, que rejeitou a exceção de pré-executividade oposta, a visar reconhecimento da ilegitimidade para figurar no polo passivo da execução fiscal.

Recorre a agravante buscando a reforma integral da decisão, com acolhimento do incidente e reconhecimento de sua ilegitimidade passiva. Alega, para tanto, que: **i)** em 25/05/2007 vendeu a unidade objeto da execução fiscal à Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo - Bancoop; **ii)** consta na matrícula do imóvel o registro da escritura de venda e compra em 24/09/2018, data anterior a distribuição da execução fiscal, comprovando a alteração da propriedade; **iii)** *“Assim está claro que o contribuinte no caso concreto é o proprietário do imóvel, neste caso, a COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO, atual proprietário do bem, a qual de fato, possui o uso, gozo e poder de disposição do bem, seja a título oneroso ou gratuito.”*; Requer o provimento do recurso.

Recurso recebido e processado com a concessão do efeito suspensivo requerido.

O Município, devidamente intimado, apresentou contraminuta às fls. 27/32, requerendo o não provimento do recurso.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

Cuida-se de execução fiscal ajuizada pelo Município de São Paulo visando a satisfação de dívida no valor de R\$ 4.631,37

proveniente de débitos de IPTU concernentes aos exercícios de 2014 a 2017 (fls. 02/09 dos autos originários).

Devidamente citada, a executada apresentou exceção de pré-executividade defendendo sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da ação, pois o imóvel gerador do imposto em discussão foi vendido em maio de 2007 para a Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo – BANCOOP.

A exequente apresentou impugnação (fls. 67 dos autos originários), alegando, em resumo, que o registro da alienação do imóvel de matrícula 327.801 (Rua 13 da Certidão de Matrícula de fls. 52/63) do 11º CRI local ocorreu somente em 15/10/2018, portanto, em data posterior à constituição do crédito (IPTU dos exercícios de 2014 a 2017).

Sobreveio a r. decisão agravada que rejeitou a exceção de pré-executividade (fls. 71/72).

Opostos embargos de declaração, estes foram rejeitados (fls. 85/86).

A exceção de pré-executividade se destina, exclusivamente, a discutir questões relativas às matérias de ordem pública, cujo conhecimento pode se dar de ofício pelo juiz. Neste sentido, pacificou-se a jurisprudência ao aceitá-la como incidente processual hábil a ensejar de plano a extinção do feito, desde que não haja necessidade de dilação probatória, nos termos da Súmula nº 393 do STJ, que dispõe: *“A exceção de pré-executividade é admissível na execução fiscal relativamente às matérias conhecíveis de ofício que não demandem dilação probatória.”*

No julgamento do AgRg no Ag nº 911416/SP, de

relatoria do Min. José Delgado, restou consignado que *“A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que é cabível o manejo da exceção de pré-executividade para discutir questões de ordem pública na execução fiscal, ou seja, os pressupostos processuais, as condições da ação, os vícios objetivos do título executivo, atinentes à certeza, liquidez e exigibilidade, desde que não demande dilação probatória.”*

Conclui-se que o incidente processual busca uma prestação jurisdicional mais eficiente, harmonizando-se ainda com o princípio da economia processual e não admite que o executado enfrente os trâmites inerentes aos embargos se já é possível, de imediato, solucionar o litígio, o que se verifica no caso em tela.

No caso em tela, porque se discute uma das condições da ação, cabível a oposição da objeção processual, nos moldes da Súmula nº 393, do STJ.

Dispõe o art. 34 do Código Tributário Nacional, no tocante ao IPTU que *“Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título”*, portanto, qualquer deles é responsável solidário pelo respectivo recolhimento (art. 124, inc. I, do CTN), de sorte que cabe ao ente tributante eleger quem figurará como sujeito passivo da obrigação tributária”.

Já o art. 121, parágrafo único, inc. I, do CTN dispõe que o contribuinte, como sujeito passivo da obrigação principal, é qualquer pessoa que tenha relação pessoal e direta com a situação que constitua o respectivo fato gerador.

Inicialmente, é preciso pontuar que está pacificada pela jurisprudência do C. STJ no REsp 1.111.202/SP (Tema nº 122) a

controvérsia envolvendo a responsabilidade tributária do promitente comprador, no caso em que a transmissão não é registrada perante o Cartório de Imóveis:

“TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR). 1. Segundo o art. 34 do CTN, consideram-se contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título. 2. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU. Precedentes: RESP n.º 979.970/SP, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, DJ de 18.6.2008; AgRg no REsp 1022614/SP, Rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, DJ de 17.4.2008; REsp 712.998/RJ, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJ 8.2.2008; REsp 759.279/RJ, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Segunda Turma, DJ de 11.9.2007; REsp 868.826/RJ, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJ 1º.8.2007; REsp 793073/RS, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJ 20.2.2006. 3. 'Ao legislador municipal cabe eleger o sujeito passivo do tributo, contemplando qualquer das situações previstas no CTN. Definindo a lei como contribuinte o proprietário, o titular do domínio útil, ou o possuidor a qualquer título, pode a autoridade administrativa optar por um ou por outro visando a facilitar o procedimento de arrecadação' (REsp 475.078/SP, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, DJ 27.9.2004). 4. Recurso especial

provido. Acórdão sujeito ao regime do art. 543-C do CPC e da Resolução STJ 08/08.” (STJ-1ª Seção, REsp 1.111.202/SP, J. 10.06.2009, Rel. Min. MAURO CAMPBELL MARQUES).

Todavia, no presente caso, a situação é distinta. Apesar do imóvel tributado ter sido transferido por meio de escritura pública de venda e compra em 25/05/2007 (fls. 16/19), foi levado à registro em 24/09/2018, data em que efetivada a transmissão da propriedade no competente Cartório de Imóveis.

Somente o registro do título translativo da propriedade no respectivo Cartório de Registro de Imóveis tem o condão de transferir o direito de propriedade, por força do artigo 1.245, caput, e § 1º do Código Civil.

Por se tratar de tributo cujo fato gerador é a propriedade, domínio útil ou posse, o crédito tributário tem inequívoca natureza *propter rem*, isto é, sub-roga-se na pessoa do adquirente. Nessa conformidade, a transmissão do imóvel, após o lançamento, tem o condão de sub-rogar os créditos tributários pendentes na pessoa do comprador, por expressa disposição legal.

Conquanto o registro tenha se consumado depois da constituição do crédito tributário, força concluir que antecedeu ao ajuizamento da ação, situação que reforça a ilegitimidade passiva da agravante.

Em situações nas quais o registro se aperfeiçoa após o ajuizamento, o Superior Tribunal de Justiça, por sua Primeira Turma, assentou entendimento de que é possível, inclusive, a alteração do polo passivo da ação executiva, independentemente da renovação do

lançamento, portanto substituição da CDA:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. IPTU. IMUNIDADE. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. EXECUÇÃO FISCAL. RFFSA E UNIÃO. TRANSFERÊNCIA PATRIMONIAL. CURSO DA DEMANDA. SUCESSORA. REDIRECIONAMENTO. POSSIBILIDADE. SUBSTITUIÇÃO DA CDA. DESNECESSIDADE. 1. Os apontados arts. 130 e 131 do CTN não têm comando normativo para amparar a tese de imunidade do IPTU em favor da RFFSA, visto que tais dispositivos legais cuidam de tema diverso, referente à responsabilidade tributária por sucessão, sendo certo que a deficiência da irresignação recursal nesse ponto enseja a aplicação da Súmula 284 do STF. 2. A Primeira Seção, quando do julgamento do Recurso Especial repetitivo n. 1.045.472/BA, consolidou o entendimento de que não é possível substituir a Certidão de Dívida Ativa para o fim de modificar o sujeito passivo da obrigação tributária e, com isso, obter o redirecionamento da execução fiscal, porquanto tal providência encerraria indevida modificação do lançamento no âmbito judicial. Inteligência da Súmula 392 do STJ. 3. Hipótese em que não há necessidade de alteração do lançamento nem da Certidão de Dívida Ativa (CDA), para que a União passe a integrar o polo passivo da execução fiscal, visto que ela não está sendo cobrada na condição de contribuinte do imposto, mas na de sucessora da devedora original (RFFSA) em razão da transferência patrimonial ocorrida no curso da demanda executiva. 4. Por se tratar de obrigação tributária propter rem, o adquirente do imóvel assume em nome próprio o dever de pagar o crédito do IPTU regularmente lançado em momento anterior à transferência do

domínio. 5. Por cuidar de imposição automática do dever de pagar os créditos tributários até então lançados em nome do contribuinte anterior, assim expressamente determinada na lei, o sucessor pode ser acionado independentemente de qualquer outra diligência por parte da Fazenda credora, visto que a sua responsabilidade não está relacionada com o surgimento da obrigação tributária, mas com o seu inadimplemento. 6. Agravo interno não provido. (STJ, Primeira Turma, AgInt no REsp. nº 1764763/PR, Rel. Ministro Gurgel de Faria, j. em 16/11/2020, V. U.) (gn).

Não se desconhece o julgamento do ARESP nº 942.940/RJ, da lavra do E. Min. Herman Benjamin, contudo respectivo aresto não goza de efeito vinculante e está fundado na existência de solidariedade que, na espécie, não foi expressamente prevista pela legislação tributária.

Como é sabido, a solidariedade não se presume e, em tema tributário, decorre da lei.

A jurisprudência desta C. Câmara vem entendendo que a alienação do bem, devidamente registrada no Cartório de Imóveis, implica efetiva perda superveniente do interesse processual em relação ao alienante:

*LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM Município de São Paulo
Execução fiscal - IPTU Embargos à execução julgados
improcedentes Imóvel transmitido no curso do processo tributário
na pessoa do adquirente Sub-rogação do crédito art. 130 do CTN
Ilegitimidade superveniente - Possibilidade de redirecionamento do
feito em face do adjudicante - Sucessão processual -*

Desnecessidade de substituição da CDA - Exclusão da apelante do polo passivo - Precedentes do STJ e desta 15ª Câmara de Direito Público - Recurso provido. (TJ/SP, 15ª Câmara de Direito Público, Apelação nº 9000138-49.2011.8.26.0090, Rel. Erbetta Filho, j. 16/09/2021, V. U.)

AGRAVO IPTU de 2017 a 2018 dezembro de 2018 contra o vendedor do imóvel EXECUÇÃO FISCAL Exceção de pré-executividade Município de São Paulo Feito proposto em Imóvel vendido em junho abril de 2017, cujo negócio foi registrado na Matrícula em junho de 2017 Ação proposta contra pessoa sem propriedade, sem posse com animu domini e sem titular de domínio útil - Ilegitimidade passiva executiva do vendedor, pois o adquirente sub-roga-se na dívida pendente por ocasião da transmissão, conforme art. 130 do CTN e precedente do c. STJ estabelecido no REsp. 1073846/SP, submetido à sistemática de Recursos Repetitivos Execução extinta - RECURSO PROVIDO para julgar extinta da execução. (TJ/SP, 15ª Câmara de Direito Público, AI nº 2037917-87.2021.8.26.0000, Rel. Rodrigues de Aguiar, j. 16/04/2021, V. U.)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução fiscal - IPTU e taxas dos exercícios de 2008 a 2011 - Exceção de pré-executividade rejeitada. 1) Afastada a alegação de inadequação da via de defesa eleita. 2) Ação ajuizada em face de coproprietária do imóvel à época e de ex-promitente comprador - Transferência da propriedade do imóvel a terceiro no curso da ação - Obrigação de natureza propter rem Ilegitimidade superveniente configurada Possibilidade, no entanto, de inclusão do adquirente do imóvel no

polo passivo da execução por força do art. 130 do CTN - Responsabilidade tributária por sucessão - Precedentes do STJ e desta C. 15ª Câmara de Direito Público. 3) Exceção de pré executividade acolhida - Princípio da causalidade - Condenação da excipiente ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa (R\$ 8.314,75 em novembro de 2013), nos termos do art. 85, § 3º, I, do CPC - Decisão reformada - Recurso provido, com observação.” destacamos - (TJSP; Agravo de Instrumento 2236014-96.2022.8.26.0000; Relator (a): Eutálio Porto; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro de Votorantim - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/12/2022; Data de Registro: 14/12/2022)

“APELAÇÃO CÍVEL Execução fiscal Município de Iacanga IPTU Ação ajuizada em face de quem possuía legitimidade passiva - Transferência da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis efetuada no curso do processo Fato que possibilita a alteração do polo passivo Imposto de natureza real - Obrigação propter rem Aplicação do artigo 130 do Código Tributário Nacional Possibilidade de prosseguimento em face dos adquirentes mediante manifestação da exequente Sentença reformada - Recurso provido.” destacamos - (TJSP; Apelação Cível 3000995-79.2013.8.26.0236; Relator (a): Raul De Felice; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro de Ibitinga - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/12/2022; Data de Registro: 14/12/2022)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO EXECUÇÃO FISCAL Decisão que REJEITA PEDIDO DE REDIRECIONAMENTO DO FEITO AO

ADQUIRENTE DO IMÓVEL CABIMENTO - Alienação do bem ocorrida no curso da execução fiscal, em 2018, CONFORME DEMONSTRADO POR MATRÍCULA TRAZIDA AOS AUTOS Sucessão tributária na forma dos artigos 130 e 131, I, do CTN OCORRÊNCIA DE ILEGITIMIDADE PASSIVA SUPERVENIENTE POSSIBILIDADE de redirecionamento do feito para o adquirente inaplicabilidade da súmula 392 do stj - Precedentes desta E. Corte e do Col. STJ decisão reformada recurso provido” destacamos - (TJSP; Agravo de Instrumento 2222861-93.2022.8.26.0000; Relator (a): Amaro Thomé; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro de Peruíbe - SAF - Serviço de Anexo Fiscal; Data do Julgamento: 31/10/2022; Data de Registro: 31/10/2022)

Diante disso, a exceção apresentada merece acolhimento para reconhecer a ilegitimidade passiva da excipiente ora agravante e julgar extinta a execução fiscal com relação a ela, com fundamento no artigo 485, VI do CPC, devendo a execução fiscal prosseguir em face do comprador e atual proprietário formal do imóvel, o qual já integra o polo passivo da lide.

Ressalto que a exclusão da agravante do polo passivo não importa em necessidade de alteração da CDA.

Em face da sucumbência do Município, que resistiu à objeção, deverá arcar com o pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios, fixados nos percentuais mínimos estabelecidos no parágrafo 3º do artigo 85 do Código de Processo Civil, que deverão ser calculados em relação ao valor atualizado da causa.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Posto isso, **dá-se** provimento ao recurso nos termos explicitados.

MARCOS SOARES MACHADO

Relator