



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000393518

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2080838-22.2025.8.26.0000, da Comarca de São Carlos, em que é agravante CONDOMINIO RESIDENCIAL NOVA ESTANCIA, é agravado MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS.

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), HENRIQUE HARRIS JÚNIOR E RICARDO CHIMENTI.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

BEATRIZ BRAGA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 46082

Comarca: São Carlos
Agravante: Condomínio Nova Estância (**executado**)
Agravado: Município de São Carlos (**exequente**)

Ementa: Agravo de instrumento – Execução fiscal – A decisão recorrida rejeitou exceção de pré-executividade – A irresignação não comporta provimento. Alegações de ilegitimidade passiva e de duplicidade na cobrança do IPTU sobre áreas comuns de condomínio – Argumentos que demandam instrução probatória, incompatível com a via estreita da exceção de pré-executividade – Suposto vício do título executivo que não se revela de plano. Decisão mantida – Recurso não provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo **Condomínio Nova Estância** contra a decisão que, nos autos da execução fiscal ajuizada pelo **Município de São Carlos**, rejeitou a exceção de pré-executividade oposta.

Sustenta o agravante, em síntese, que é parte ilegítima para figurar no polo passivo da execução, pois, na condição de ente despersonalizado, não é proprietário, possuidor nem titular de domínio útil do bem tributado, sendo mero administrador das áreas comuns em nome dos condôminos.

Argumenta, ainda, que há cobrança em duplicidade, uma vez que os condôminos já recolhem o IPTU com base em fração ideal das referidas áreas. Por fim, alega que aderiu ao parcelamento por desconhecer o alcance da legislação que fundamenta a cobrança, o que não configuraria confissão de

dívida. Pede, assim, o provimento do recurso (fls 01/19).

Contraminuta a fls 198/205

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

A execução fiscal ajuizada pelo Município de São Carlos objetiva a cobrança de IPTU, exercícios de 2015 e 2016, no valor total de R\$ 13.069,76 (treze mil, sessenta e nove reais e setenta e seis centavos).

Com efeito, a exceção de pré-executividade é cabível nas hipóteses em que se discute matéria de ordem pública, cognoscível de ofício, desde que não haja necessidade de dilação probatória.

No caso, o agravante defende o reconhecimento de sua ilegitimidade e a existência de bitributação.

Tais alegações, contudo, não se mostram demonstradas de plano nos autos.

Embora o executado sustente que a matrícula da área comum não tenha sido individualizada, não apresenta elementos suficientes para demonstrar, com a segurança necessária, que

houve lançamento em duplicidade ou que o condomínio esteja totalmente desvinculado da posse do imóvel, a ponto de afastar sua legitimidade para figurar no polo passivo, conforme os critérios estabelecidos pela legislação municipal.

No que se refere à alegação de que o parcelamento não implicaria em reconhecimento da dívida em razão do desconhecimento da legislação municipal, também não assiste razão ao agravante.

O parcelamento é ato voluntário que traduz reconhecimento do débito, com eficácia plena até prova em contrário. A mera alegação de desconhecimento não basta para afastar seus efeitos, sendo necessária a instauração do procedimento adequado, com observância do contraditório e do devido processo legal, para eventual desconstituição.

As questões levantadas, portanto, envolvem elementos fáticos que dependem de apuração em momento oportuno, com instrução probatória adequada, o que não se compatibiliza com a via estreita da exceção de pré-executividade.

Assim, é de rigor a manutenção da decisão recorrida, nos seus exatos termos.

Por fim, para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, considera-se prequestionada toda matéria

constitucional e infraconstitucional discutida, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no acórdão, como de fato ocorreu, sendo desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais.

Atentem-se as partes para o cabimento de embargos declaratórios nas estreitas hipóteses delineadas no artigo 1.022, sob pena de eventual aplicação das multas processuais previstas nos §§ 2º e 3º do artigo 1.026, ambos dispositivos do Código de Processo Civil. Assinale-se que esta medida está em consonância com a atual jurisprudência dos Tribunais Superiores sobre o tema.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao recurso.

BEATRIZ BRAGA

Relatora