



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000396169

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002851-61.2023.8.26.0366, da Comarca de Mongaguá, em que é apelante SAVOY IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA LTDA, é apelado MUNICÍPIO DE MONGAGUÁ.

ACORDAM, em 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente sem voto), EUTÁLIO PORTO E RAUL DE FELICE.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

SILVA RUSSO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº 41406

Apelação nº 1002851-61.2023.8.26.0366

Comarca de Mongaguá/SP

Apelante: Savoy Imobiliária Construtora Ltda.

Apelada: Prefeitura Municipal de Mongaguá

EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL – IPTU, TAXAS (de lixo e de expediente) e MULTA POR CONSTRUÇÃO IRREGULAR - Exercícios de 2017, 2018 e 2019 - Município de Mongaguá - Alegação de ILEGITIMIDADE PASSIVA 'AD CAUSAM', eis que se trata de bem imóvel invadido – Em primeiro grau, julgou parcialmente procedentes os presentes embargos à execução, com resolução de mérito, com fundamento no artigo 487, inciso I, do CPC/2015, porque: a) não reconhecida a ilegitimidade passiva de SAVOY IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA LTDA.; b) reconhecida a ilegalidade e exclusão da TAXA DE LIMPEZA ou COLETA DE LIXO, referente ao imóvel com inscrição cadastral 69001500900, prosseguindo-se a execução fiscal quanto à cobrança dos demais tributos estampados na CDA, com sucumbência recíproca, arcando cada parte, com os honorários da contraparte, arbitrados em 10% sobre o proveito econômico obtido por cada um, devidamente atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, e juros de 1% ao mês, e incidirão desde o trânsito em julgado, nos termos do artigo 85, § 16 do CPC/2015 – Apelo da empresa embargante, repisando o argumento da exordial, em suma, que no CONTRATO DE COMPRA E VENDA, reproduzido e anexado aos autos, consta na CLÁUSULA QUARTA, que o COMPROMISSÁRIO, o qual ADMITE ESTAR NA POSSE IRREGULAR DO IMÓVEL EM QUESTÃO, firmando acordo e de forma amigável, assumindo a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, mesmo os anteriores da data de 29.09.2020, para obviar a AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE, inclusive com preço e condições inferiores ao valor de mercado – Alegada prova de que a área tributada, sofreu apossamento de terceiros, o qual foi reconhecido CONTRATO DE VENDA E COMPRA assinado pelo possessor – Afastamento – Documentos inoponíveis à municipalidade, inclusive



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

vindos de processo, do qual ela não participou - Aplicação do art. 123 do CTN, bem assim, do Resp 1.111.202 e do art. 141 da Lei municipal 1075/1985 – Apelo da embargante não provido

Cuida-se de apelação tirada contra v. sentença de fls. 122/125, a qual julgou parcialmente procedentes os presentes embargos à execução, com resolução de mérito, com fundamento no *artigo 487, inciso I, do CPC/2015*, porque: **a)** não reconhecida a ilegitimidade passiva de SAVOY IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA LTDA.; **b)** reconhecida a ilegalidade e exclusão da TAXA DE LIMPEZA ou COLETA DE LIXO, referente ao imóvel com inscrição cadastral 69001500900, prosseguindo-se a execução fiscal quanto à cobrança dos demais tributos estampados na CDA, com sucumbência recíproca, arcando cada parte, com os honorários da contraparte, arbitrados em 10% sobre o proveito econômico obtido por cada um, devidamente atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, e juros de 1% ao mês, e incidirão desde o trânsito em julgado, nos termos do *artigo 85, § 16 do CPC/2015*, buscando agora, a empresa embargante, pela reforma do julgado, repisando o argumento da exordial, em suma, que no CONTRATO DE COMPRA E VENDA, reproduzido e anexado aos autos, consta na CLÁUSULA QUARTA, que o COMPROMISSÁRIO, o qual ADMITE ESTAR NA POSSE IRREGULAR DO IMÓVEL EM QUESTÃO, firmando acordo e de forma amigável, assumindo a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, mesmo os anteriores da data de 29.09.2020, para obviar a AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE, inclusive com preço e condições inferiores ao valor de mercado, citando no presente recurso, entendimentos jurisprudenciais sobre a matéria, daí postulando pelo provimento do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

seu recurso de apelo, para que se reconheça a sua ILEGITIMIDADE PASSIVA (fls. 137/150).

Apelo tempestivo, preparado (fls. 16/19 e 151/152), sem resposta, conforme certidão da serventia à fl. 157, e remetido a este E. Tribunal.

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

Trata-se de execução fiscal para cobrança de crédito referente ao **IPTU**, as **TAXAS** (de lixo e de expediente), e da **MULTA POR CONSTRUÇÃO IRREGULAR**, todos dos exercícios de 2017, 2018 e 2019, incidente sobre o imóvel descrito na CDA de fls. 21/22 e 80/81.

Consta dos autos: Despacho ordinatório de citação em 22.12.2021 (fl. 23). CITAÇÃO POSTAL recebida por terceiro em 24.02.2022 (fl. 26). Anterior oposição de EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE, alegando ILEGITIMIDADE PASSIVA e INCONSTITUCIONALIDADE DA TAXA DE EXPEDIENTE (fls. 27/37); REGISTRO IMOBILIÁRIO à fls. 38/41. COMPROMISSO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA à fls. 43/55 e 57; aditamento da inicial, à fls. 111/116, alegando ausência de fundamento legal da TAXA DE LIXO, por não apontar a origem do crédito, e o fundamento legal, como determina o artigo 202, inciso III, e *artigo 2º, inciso III, ambos da Lei nº 6.830/80*

Na sequência, sem impugnação, foi prolatada a r. sentença que deu parcial acolhimento, aos presentes embargos à execução, apenas para afastar a taxa de limpeza (ou de lixo), prosseguindo-se, com a execução fiscal correlata (fls. 122/125),



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

nisso não havendo qualquer contradição, ante a diferença de fundamentos adotados.

E, no mais, o apelo desmerece acolhimento, dado que o imóvel tributado acha-se em nome da apelante, que, como proprietária também responde pela multa aplicada, certo que, nessa condição, por igual, deve arcar com os tributos respectivos, tudo a teor do art. 123 do CTN, bem assim, do Resp 1.111.202 e do art. 141 da Lei municipal 1075/1985, indicando que os documentos ofertados, pela plante, não podem ser opostos à municipalidade, inclusive porque ela não participou do aludido processo de reintegração de posse, tudo levando ao desprovimento deste recurso, consoante, aliás, precedente desta mesma C. Câmara, em caso semelhante, qual seja: Apelação nº 1003059-45.2023.8.26.0366 - Apelante: Savoy Imobiliária Construtora Ltda Apelado: Município de Mongaguá — Relator Des. Erbetta Filho, cuja ementa preleciona:

“EMBARGOS À EXECUÇÃO - Multa administrativa (por construção irregular) Exercícios de 2017 a 2019 Município de Mongaguá Alegada ilegitimidade ad causam da apelante em virtude de invasão ocorrida no imóvel de sua propriedade Executada embargante que não comprovou se o suposto ingresso de terceiros no imóvel ocorreu antes da imposição da multa Decisão que deve ser mantida. Recurso não provido”

Por tais motivos, nega-se provimento ao presente recurso de apelo da embargante.

SILVA RUSSO
RELATOR