



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000395480

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2071083-71.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante WZ INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA PRIVILÉGE LTDA, é agravado MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª 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 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 46081

Comarca: São Paulo
Agravante: WZ Incorporação Imobiliária Privilége Ltda (**excipiente-executada**)
Agravado: Município de São Paulo (**excepto-exequente**)

Ementa: Agravo de Instrumento – Execução Fiscal – IPTU - Exceção de pré-executividade rejeitada. A irresignação da agravante, fundada em sua ilegitimidade passiva, deve ser acolhida. Restou comprovada nos autos a transferência do imóvel gerador da dívida anteriormente ao ajuizamento da demanda. Com a alienação do bem, ocorreu verdadeira sucessão processual, dando azo à responsabilidade do adquirente pelo adimplemento do débito. Inaplicabilidade da Súmula 392 do STJ. Reforma da decisão recorrida. Dá-se provimento ao recurso.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **WZ Incorporação Imobiliária Privilége Ltda.** contra a decisão que, nos autos da execução fiscal ajuizada pelo **Município de São Paulo**, rejeitou a exceção de pré-executividade.

Sustenta a agravante, em síntese, ser parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda executiva, que visa à cobrança de IPTU relativo aos exercícios de 2019 e 2020, uma vez que, em 2003, firmou contrato de compra e venda do imóvel.

Alega, ainda, que desde então os adquirentes estão na posse do bem, circunstância que os tornaria responsáveis pelo pagamento do tributo. Requer, desse modo, o provimento do recurso (fls 01/19).

O recurso foi recebido no duplo efeito (fls. 68).

Contraminuta as fls. 74/77.

É o relatório.

A irresignação deve ser acolhida.

A execução fiscal ajuizada pelo Município de São Paulo objetiva a cobrança de IPTU, exercícios de 2019 e 2020, no valor total de R\$ 37.990,65 (trinta e sete mil, novecentos e noventa reais e sessenta e cinco centavos).

Oposta a exceção de pré-executividade, o incidente foi rejeitado, razão pela qual insurge-se a agravante.

E com razão.

É cediço que a responsabilidade pelo pagamento do IPTU recai sobre o proprietário do imóvel à época do fato gerador, conforme estabelece o artigo 34 do Código Tributário Nacional.

No entanto, é certo que a relação tributária não se cristaliza unicamente com a ocorrência do fato gerador, mas também com a inscrição do débito em dívida ativa e subsequente

ajuizamento da execução fiscal.

Nesse contexto, observa-se que, embora a empresa WZ Incorporação Imobiliária Privilège Ltda fosse a proprietária do imóvel nos períodos dos fatos geradores, não mais detinha tal condição à época do ajuizamento da execução fiscal.

Como se verifica pela matrícula do imóvel constante dos autos, houve, em 16 de dezembro de 2020, o competente registro da transferência do bem a Sérgio Augusto Ribeiro Ritondaro e Kátia Regina Mieko Shiozuka (R.2/184.184), ou seja, após os fatos geradores, porém, antes do ajuizamento de demanda (07 de junho de 2021).

Deve-se observar, portanto, os preceitos do art. 130 do CTN, que é claro ao dispor que os créditos tributários referentes ao IPTU sub-rogam-se na pessoa do respectivo adquirente.

Assim, depreende-se que a execução fora ajuizada erroneamente em face da antiga proprietária, destacando-se que, após a integração da relação processual, não é possível a alteração do polo passivo (art. 2º, § 8º da LEF¹ e Súmula 392 do

¹ Art. 2º - Constitui Dívida Ativa da Fazenda Pública aquela definida como tributária ou não tributária na Lei nº 4.320, de 17 de março de 1964, com as alterações posteriores, que estatui normas gerais de direito financeiro para elaboração e controle dos orçamentos e balanços da União, dos Estados, dos Municípios e do Distrito Federal. (...)

§ 8º Até a decisão de primeira instância, a Certidão de Dívida Ativa poderá ser emendada ou substituída, assegurada ao executado a devolução do prazo para embargos.

E. STJ²).

Reconhece-se, desse modo, a ilegitimidade passiva da empresa para figurar na execução fiscal, com o acolhimento da exceção de pré-executividade para extinguir-se a execução fiscal.

Ante o princípio da causalidade, condena-se o Município-exequente ao pagamento das despesas processuais, bem como honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor da causa.

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”.

Por derradeiro, 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.

² “A Fazenda Pública pode substituir a certidão de dívida ativa (CDA) até a prolação da sentença de embargos, quando se tratar de correção de erro material ou formal, vedada a modificação do sujeito passivo da execução”.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso.

BEATRIZ BRAGA
Relatora