



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Décima Quinta Câmara de Direito Público

Registro: 2025.0000400951

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2032241-22.2025.8.26.0000, da Comarca de Osasco, em que é agravante NATAL RUBENS ALEOTTI (ESPÓLIO), é agravado MUNICÍPIO DE OSASCO.

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 Exmos. Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente sem voto), SILVA RUSSO E EUTÁLIO PORTO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

ERBETTA FILHO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Décima Quinta Câmara de Direito Público

Agravo de Instrumento nº 2032241-22.2025.8.26.0000

Agravante : **Espólio de Natal Rubens Aleotti**
Agravado : **Município de Osasco**
Comarca : **Osasco**

Voto nº 50.239.

ILEGITIMIDADE PASSIVA – Execução fiscal – IPTU – Exercícios de 2016 a 2021 – Município de Osasco – Hipótese em que o imóvel de propriedade do espólio executado foi invadido por terceiros há décadas, fato esse reconhecido pela própria Procuradoria do Município em parecer formulado na esfera administrativa – Cobrança inexigível – Precedentes do STJ e desta Câmara de Direito Público – Exceção de pré-executividade acolhida – Decisão reformada. Recurso provido.

Vistos.

Cuida-se de agravo tirado de decisão que, em execução fiscal, rejeitou a exceção de pré-executividade (fls. 207 do feito de origem).

Busca o espólio agravante a reforma desse *decisum* argumentando, em resumo, o seguinte: ilegitimidade passiva, pois o imóvel tributado – lote nº 34, da quadra nº 138, do antigo loteamento Vila Quitaúna – foi invadido por terceiros ainda na década de 80; a situação de posse dos moradores do local é irreversível; há processo de regularização fundiária instruído com laudo; o próprio ente público, em parecer da Procuradoria do Município, reconheceu que a área em questão

fora invadida.

Regularmente processado e respondido.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

De início, é necessário frisar ser cabível a oposição de exceção de pré-executividade para o fim de se arguir matérias cognoscíveis de ofício, tais como a ilegitimidade de parte, quando a constatação de tal evento puder ser feita sem a necessidade de dilação probatória.

Tal entendimento se encontra cristalizado nos dizeres da Súmula nº 393 do STJ, *in verbis*: “*A exceção de pré-executividade é admissível na execução fiscal relativamente às matérias conhecíveis de ofício que não demandem dilação probatória*”.

Feita essa primeira colocação, verifica-se que decisão agravada – que rejeitou a objeção – merece reforma.

Insurgiu-se o espólio contra a cobrança de IPTU dos exercícios de 2016 a 2021, do Município de Osasco (fls. 03/08 da execução fiscal), ao argumento de que o imóvel de inscrição nº 23241.23.16.0603.00.000.02 – Rua Claudio Aparecido Oliveira, s/n, lote nº 34, da quadra nº 138, Jardim Roberto, Osasco-SP – foi invadido por terceiros.

Ao reverso do que defendeu o Fisco, é incontroverso que o imóvel tributado na execução fiscal sob referência – nº 1504463-88.2022.8.26.0405 – foi invadido ainda



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Décima Quinta Câmara de Direito Público

na década de 80 e se encontra ocupado por terceiros.

Nesse aspecto, destaca-se o parecer formulado pela própria Procuradoria do Município de Osasco, ratificado pela Procuradora Chefe em 23/09/2021 (fls. 175/187), que abarca o imóvel em análise, onde constou que:

“Apesar de não concluída a Regularização Fundiária, inequívoco o conhecimento por parte da PMO da existência de vários lotes invadidos por populares há vários anos, cujo reconhecimento dessa ocupação social por parte da Municipalidade motivou a inserção da área, em 2004, pelo Plano Diretor, Lei Complementar nr. 125/2004, no Mapa de Zoneamento como Zeis, Zona de Especial Interesse Social, categorias 2 e 3”.

Em vista disso, reconhecida a situação fática da invasão (ocupação social informal) pelo próprio Poder Público, não há como atribuir ao espólio executado a responsabilidade pelo pagamento dos tributos lançados sobre o imóvel.

A jurisprudência do STJ tem sido firme no sentido de que é inexigível a cobrança de tributos de proprietário que não detém a posse do imóvel, em decorrência da ocupação clandestina do bem por terceiros, porquanto se encontra despojado do domínio e, conseqüentemente, dos atributos inerentes à propriedade do bem imóvel. A título de exemplo, indica-se o recente julgamento proferido no exame dos EDecl. no AgInt. no AgInt. no AREsp. nº 1.571.670/RS (2ª Turma, Rel. Min. Francisco Falcão, V.U., j. 16/05/2023).

Pouco importa, de outra banda, estar o nome do executado registrado no cadastro Municipal, na condição de proprietário do imóvel em apreço.

Eventual descumprimento dos deveres instrumentais exigidos pelo fisco municipal, no tocante à atualização dos dados cadastrais não tem, como se vê, o condão de tornar responsável a pessoa demandada. E, ainda quando possa dar ensejo à imposição de sanções previstas na legislação pertinente, tal inobservância não retira do Município a responsabilidade de se certificar sobre a efetiva sujeição tributária das pessoas por ele cobradas.

É conveniente registrar que esta 15ª Câmara de Direito Público, enfrentando caso similar, envolvendo as mesmas partes (o Espólio de Natal Rubens Aleotti e o Município de Osasco), no julgamento do Agravo de Instrumento nº 2078861-29.2024.8.26.0000 (Rel. Marcos Soares Machado, V.U., j. 20/09/2024), firmou o seguinte entendimento, conforme a ementa:

Agravo de Instrumento. Execução fiscal. IPTU exercício 2009. Município de Osasco. Exceção de pré-executividade rejeitada. Insurgência da executada. Alegação de ilegitimidade passiva, pois o imóvel tributado foi ocupado por terceiros. Cabimento. Prova inequívoca do desapossamento, inclusive reconhecido na esfera administrativa. Perda do domínio e dos direitos inerentes à propriedade. Inocorrência de fato gerador em relação ao titular constante na matrícula imobiliária. Afastamento da responsabilidade do agravante pelo pagamento do tributo. Inaplicabilidade do art. 34 do CTN. Precedentes do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Décima Quinta Câmara de Direito Público

STJ. Decisão reformada. Recurso provido.

Portanto, a exceção de pré-executividade deve ser acolhida.

Corolário do que se decide, delibera-se que o Município de Osasco deve pagar honorários nos percentuais mínimos previstos no art. 85, § 3º, inciso I do CPC, a incidir sobre o valor atualizado da causa.

Para que dúvida alguma paire a respeito, por fim, assenta-se que a presente decisão não representa negativa de vigência aos dispositivos invocados pelas partes.

Ante o exposto, em suma, para os fins enunciados, meu voto propõe dar provimento ao recurso.

Erbetta Filho
Relator
Assinatura eletrônica