



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000421658

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2043589-37.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MARCO ANTONIO CORREIA MUFFATO, é agravado MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª 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 REZENDE SILVEIRA (Presidente sem voto), OCTAVIO MACHADO DE BARROS E WALTER BARONE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

JOÃO ALBERTO PEZARINI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 49077

Agravo de instrumento nº 2043589-37.2025.8.26.0000

Agravante: Marco Antonio Correia Muffato

Agravado: Município de São Paulo

Interessada: Walfrido de Carvalho Construtora e Comercial Ltda - EPP

Comarca: São Paulo

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução fiscal – IPTU de 2012 a 2017. Decisão que não conheceu exceção de pré-executividade (prescrição intercorrente), porque oposta por quem não figura como parte no processo, movido em face da empresa responsável pela incorporação do empreendimento imobiliário. Alienação dos imóveis, após desmembramento da matrícula-mãe, pelo excipiente. Hipótese que afasta condição de terceiro interessado, tendo em vista a natureza propter rem da obrigação, inclusive no caso de compromisso particular de compra e venda, tendo em vista a transferência da posse com ânimo definitivo. Impossibilidade de se pleitear, salvo expressa disposição de lei, em nome próprio direito alheio (art. 18, caput, do CPC). Recurso não provido.

Agravo de instrumento em face de decisão (fls. 14/15) que, em execução fiscal¹ para cobrança de IPTU de 2012 a 2017, deixou de conhecer de exceção de pré-executividade sob fundamento de que o excipiente não é parte na relação jurídico processual, não demonstrou possuir poderes para representar a verdadeira executada e tampouco legitimidade extraordinária.

Defende possuir legitimidade por ter adquirido duas unidades imobiliária da construtora que figura no polo passivo, conforme matrícula-mãe,

Sustenta ocorrência de prescrição intercorrente, com fundamento no Tema 1184 do Supremo Tribunal Federal.

Indeferida a liminar (fls. 20), houve contraminuta (fls. 25/28).

É o relatório.

O agravante compareceu espontaneamente nos autos de

¹ Proc. nº 1513672-61.2019.8.26.0090; valor em 1.3.2019: R\$ 109.494,99.

origem sustentando legitimidade para se opor à execução fiscal, por ter sido proprietário dos imóveis 53-A e 71-A de matrícula-mãe 117.594, registrada no 8º Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 16/17), ressaltando que a construtora (devedora originária) somente procedeu à “confeção do Habite-se” em 24.2.2010, e que a respectiva averbação foi realizada apenas em 12.5.2017 (AV 229 da matrícula mãe), dando origem aos SQLs 076.106.0268-1 e 076.106.0274-4.

Não obstante viável a apresentação de exceção de pré-executividade por **terceiro interessado**, em execução fiscal para cobrança de débitos de IPTU, diante da natureza *propter rem* da obrigação (art. 130, *caput*, do CTN), depreende-se dos autos de origem que os imóveis nº 53-A e 71-A, acima referidos, foram alienados pelo excipiente (fls. 204 e 206).

Desse modo, conquanto houvesse figurado como proprietário dos imóveis acima aludidos, o ora agravante não mais reúne a condição de *terceiro interessado*, sendo irrelevante que uma das transações tenha sido realizada por compromisso particular de compra e venda (fls. 206), tendo em vista a transferência da posse com ânimo definitivo.

Tal impede a oposição de defesa pelo excipiente, ainda que para arguir prescrição intercorrente, pois o ordenamento jurídico não admite, salvo expressa disposição de lei, pleitear em nome próprio direito alheio (art. 18, *caput*, do CPC²).

Posto isso, **nega-se provimento** ao recurso.

João Alberto Pezarini
Relator

² “Ninguém poderá pleitear direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico.”