



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Registro: 2025.0000427147

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1528839-16.2022.8.26.0090, da Comarca de São Paulo, em que é apelante GAFISA S/A, é apelado 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: "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 REZENDE SILVEIRA (Presidente) E GERALDO XAVIER.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

WALTER BARONE

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

VOTO Nº 34.965

Apelante(s): Gafisa S/A

Apelado(s): Município de São Paulo

Comarca: São Paulo - Foro das Execuções Fiscais Municipais/Vara das Execuções Fiscais Municipais

Juiz(a): Nome do juiz prolator da sentença Não informado

EXECUÇÃO FISCAL. São Paulo. Sentença que acolheu a exceção de pré-executividade, extinguindo o feito executivo em razão do reconhecimento da ilegitimidade passiva, sem condenar, porém, a parte exequente nos ônus de sucumbência, sob o fundamento de que o Município não havia sido informado acerca da alteração de titularidade do imóvel objeto da exação. Irresignação da parte executada. Cabimento. Incidência do princípio da causalidade. Transferência da propriedade imobiliária, mediante o registro do título translativo na matrícula do bem imóvel (art. 1.245 do Código Civil), que ocorreu antes da constituição do crédito tributário. Municipalidade exequente que, ao não diligenciar no sentido de identificar o sujeito passivo correto, ajuizou a execução em face de parte ilegítima, com lastro em título executivo nulo, dando causa ao comparecimento e oposição de defesa. Acolhimento da exceção de pré-executividade que enseja a condenação da Fazenda Pública nas verbas sucumbenciais. Sentença reformada nesse ponto. Honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa, inaplicável a majoração prevista no art.85, §11, do CPC. Recurso provido.

Trata-se de apelação interposta contra a r.
sentença que acolheu a exceção de pré-executividade e julgou extinta a

execução fiscal, nos termos do art.485, VI, do CPC. Em relação aos ônus sucumbenciais, decidiu-se, na mesma oportunidade, o seguinte: *“Deixo de condenar o excepto ao pagamento de honorários sucumbenciais em razão do princípio da causalidade. Isto porque, a incorreta distribuição da presente execução em face do excipiente se deu pelo não cumprimento da obrigação acessória de comunicar a alteração de titularidade. Assim, no caso em concreto, não pode ser atribuído à exequente a culpa pelo ajuizamento da ação, motivo pelo qual não pode ser condenada ao pagamento de verba sucumbencial”*.

A parte executada, ora apelante, sustenta, em síntese, que: 1) a extinção do feito decorreu da apresentação da exceção de pré-executividade, devendo ser aplicado o art.85, §3º, do CPC, com a condenação da Municipalidade ao pagamento das verbas sucumbenciais; 2) alienou o imóvel objeto da exação exequenda por meio de escritura pública regularmente registrada, antes da ocorrência do fato gerador, na matrícula imobiliária; 3) era da parte compradora a obrigação de atualizar os cadastros municipais; 4) o Fisco possui o dever de verificar o real contribuinte antes de ajuizar executivo fiscal.

Houve resposta.

É o relatório.

Cuida-se de execução fiscal ajuizada em 27/05/2022, em face de Gafisa S/A, tendo por objeto a exigência de IPTU relativo aos exercícios de 2014 a 2018 (fls.01/06).

Citada, a parte executada apresentou exceção de pré-executividade, pleiteando a extinção do feito, por

ilegitimidade passiva, ao argumento de que o imóvel objeto da exação fora alienado a Mohammad Shakeel Mughal e Erica Kamazaki, em julho de 2011, mediante escritura pública regularmente registrada na matrícula imobiliária.

Sobreveio, então, a r. sentença apelada, que acolheu a exceção e julgou extinta a execução, nos termos do art.485, VI, do CPC, sem condenar, porém, a parte exequente nos ônus sucumbenciais, sob o fundamento de que o Município não foi devidamente comunicado da alteração de titularidade.

Razão assiste à parte apelante.

Isso porque deve ser aplicado o princípio da causalidade, segundo o qual cabe a parte que deu causa à instauração do processo suportar as despesas dele decorrentes, bem como os honorários advocatícios.

E, na hipótese dos autos, ao não averiguar o efetivo responsável pelo pagamento do tributo, o ente municipal ajuizou a execução em face de parte ilegítima, com lastro em título executivo nulo, na medida em que o contribuinte indicado nas CDA's – as quais têm por objeto débito de 2014 a 2018 – já não era o titular do imóvel que deu azo à exigência desde 21/07/2011, quando transmitida a propriedade mediante o registro do título translativo na matrícula do bem (art. 1.245 do CC – fl.59).

É certo que constitui dever do credor direcionar a execução em face do sujeito passivo correto, diligenciando no sentido de verificar o efetivo responsável pelo pagamento do tributo, sendo certo que o alegado descumprimento da obrigação acessória de informar o Município acerca do falecimento ensejaria, quando muito, a imposição de

multa.

Desse modo, acolhida a exceção de pré-executividade, mostra-se cabível a condenação da parte exequente a arcar com os ônus sucumbenciais.

Nesse sentido, é a jurisprudência desta C.

Câmara:

2325236-41.2023.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano

Relator(a): Octavio Machado de Barros

Comarca: Mogi das Cruzes

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 19/02/2024

Data de publicação: 19/02/2024

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução Fiscal – IPTU – Exercícios de 2018 a 2021 – Exceção prévia de executividade parcialmente acolhida para afastar a responsabilidade da agravante em relação a exercícios posteriores ao registro da alienação fiduciária do imóvel - **Transmissão da propriedade no cartório de imóveis antes do ajuizamento da ação** – Sucessão tributária – Responsabilidade do adquirente e sucessor na propriedade do imóvel – Obrigação propter rem - CTN, art. 131, inciso I – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Propriedade resolúvel para garantir o cumprimento da obrigação – Inexistência de animus domini - Posse direta do devedor e posse indireta do credor fiduciário - Responsabilidade tributária do devedor fiduciante - Lei nº 9.514/97, arts. 26 e 27, § 8º - **Exclusão do agravante do polo passivo – Condenação da excepta na verba honorária - Princípio da causalidade – Honorários fixados em 10 % sobre o valor da execução** – **Precedentes do STJ e do TJSP** – Recurso provido.

1552378-87.2017.8.26.0477

Classe/Assunto: Apelação Cível / IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano

Relator(a): Henrique Harris Júnior

Comarca: Praia Grande

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 13/03/2019

Data de publicação: 13/03/2019

Ementa: APELAÇÃO – Exceção de pré-executividade em execução fiscal – IPTU – Execução ajuizada contra o antigo proprietário do imóvel – Condenação do

PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

excipiente ao pagamento de honorários advocatícios com base no princípio da causalidade – Necessidade de reforma parcial da sentença – Município que se contrapôs aos argumentos do excipiente – Existência de pretensão resistida – **Condenação do Município ao pagamento de honorários por força do princípio da sucumbência** – Hipótese, ademais, que jamais poderia configurar responsabilidade do excipiente pelo ajuizamento equivocado da demanda – Transmissão da propriedade imobiliária devidamente registrada na certidão de matrícula do imóvel antes da ocorrência dos fatos geradores – **RECURSO PROVIDO.**

De rigor, destarte, a parcial reforma da r. sentença, tão somente para condenar a Municipalidade exequente ao pagamento das custas processuais e dos honorários de sucumbência, ora fixados em 10% do valor atualizado da causa.

Inaplicável, por fim, a majoração da verba honorária prevista no art.85, §11, do CPC, em razão da ausência de fixação de tal verba na origem.

Consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso.

WALTER BARONE
Desembargador Relator