



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000436573

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1018438-66.2024.8.26.0309, da Comarca de Jundiaí, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ, são apelados JESUS CONSULTORIA E ADMINISTRAÇÃO DE BENS PROPRIOS EIRELI-ME, CARLOS ASSIS OLIVEIRA DA SILVA, VALDINEIA MODA DA SILVA, CASSIANO CARLOS ESCUDEIRO, CATIENE CARDOSO DE OLIVEIRA ESCUDEIRO, FLAVIO ANTONIO BASEGGIO, PAULA MARTINS MONTEIRO BASEGGIO, IVAN CLEMENTINO, ORVALLE ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, JULIO CESAR DOS REIS SAVOIA, PATRICIA MARIA FAUSTINO SAVOIA, MARCIA CREATO, VITOR ANTONIO PICINI, ADRIANA BIGOTTI PICINI e AYRTON JOSÉ JESUS.

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 aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente) e ERBETTA FILHO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

RAUL DE FELICE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível e Remessa Necessária nº 1018438-66.2024.8.26.0309

Apelante: Prefeitura Municipal de Jundiaí

Apelados: Jesus Consultoria e Administração de Bens Próprios Eireli-me e outros.

Recorrente: Juízo *Ex Officio*

Comarca: Jundiaí

VOTO Nº 24446

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL. MANDADO DE SEGURANÇA. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Recurso de apelação interposto pela Prefeitura Municipal de Jundiaí contra sentença que julgou procedente o mandado de segurança impetrado por diversos contribuintes, determinando a exclusão de débitos tributários relativos ao IPTU sobre imóveis descendentes, sem inclusão de débitos do imóvel ascendente e a expedição de Certidão Negativa de Débito, com fundamento na decadência e prescrição, pois não houve execução fiscal ajuizada contra os impetrantes.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se os adquirentes de unidades autônomas são responsáveis por débitos de IPTU anteriores ao desmembramento do imóvel original.

III. Razões de Decidir

3. O STJ entende que, com o desmembramento do imóvel, a dívida tributária deve ser proporcionalmente distribuída às áreas desmembradas, tornando os adquirentes responsáveis pelos débitos existentes.

4. A ação mandamental exige prova pré-constituída dos fatos que embasam o direito invocado, não permitindo dilação probatória para análise de decadência ou prescrição.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido.

Tese de julgamento: 1. Com o desmembramento do imóvel, a dívida tributária é proporcionalmente distribuída aos adquirentes. 2. A ação mandamental não permite dilação probatória para análise de decadência ou prescrição.

Legislação Citada:

CTN, art. 130, art. 185.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp nº 783.414/SP, Rel. Min. Luiz Fux.

TJSP, Apelação/Remessa Necessária nº 1010318-38.2018.8.26.0602, Rel. Des. Fortes Muniz, 15ª Câmara de Direito Público, j. 06.06.2019.

TJSP, Apelação Cível/Remessa Necessária nº 1020616-53.2019.8.26.0053, Rel. Des. Silvana Malandrino Mollo, 14ª Câmara de Direito Público, j. 18.05.2020.

TJSP, Apelação / Remessa Necessária 1027054-34.2018.8.26.0602, Rel. Des. Rodrigues de Aguiar, 15ª Câmara de Direito Público, j. 06.05.2019.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação cível interposto pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ** contra a r. sentença de fls.464/478 que julgou procedente o mandado de segurança impetrado por **JESUS CONSULTORIA E ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI-ME, AYRTON JOSÉ DE JESUS, CARLOS ASSIS OLIVEIRA DA SILVA, VALDINÉIA MODA DA SILVA, CASSIANO CARLOS ESCUDEIRO, CATIENE CARDOSO DE OLIVEIRA ESCUDEIRO, FLÁVIO ANTÔNIO BASEGGIO, PAULA MARTINS MONTEIRO BASEGGIO, IVAN CLEMENTINO, ORVALLE ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA., JÚLIO CÉSAR DOS REIS SAVÓIA, PATRÍCIA MARIA FAUSTINO SAVÓIA, MÁRCIA CREATO, VÍTOR ANTONIO PICINI e ADRIANA BIGOTTI PICINI**, para determinar à autoridade impetrada a exclusão dos débitos originados do Cadastro Fiscal Imobiliário n. 61.086.0001 (matrícula mãe) dos quinze imóveis relacionados na inicial, com expedição de Certidão Negativa de Débito a eles relativos, sem qualquer anotação quanto aos débitos relativos ao Cadastro de Contribuinte n. 61.086.0001 (matrícula mãe), com fundamento na decadência e prescrição pois não consta dos autos tenha havido execução fiscal ajuizada (ou redirecionada) em face da parte impetrante, a fim de lhe cobrar débito tributário originado do imóvel cadastrado sob o n. 61.086.0001 (imóvel mãe) no Município de Jundiaí.

Apela a municipalidade de Jundiaí sustentando que os

referidos contribuintes, pertencentes aos impetrantes, são oriundos do desmembramento dos contribuintes nº 61.086.0001, 61.086.0002 e 61.086.0003, lançados a partir do exercício de 2001 por meio de processo administrativo nº 18.338-0/1997, o qual originou o Loteamento Portal da Colina, com um total de 211 lotes divididos entre as quadras A a N; o fracionamento da área maior em unidades autônomas ocasiona a responsabilidade tributária por sucessão e solidária dos adquirentes, nos termos do artigo 130 do CTN; o crédito tributário estava inscrito na dívida ativa quando da aquisição do lote pelo genitor do impetrante em 2003, conforme se vislumbra das execuções fiscais 0004416-02.1996.8.26.0309; 0004417-84.1996.8.26.0309; 0003148-29.2004.8.26.0309 e 0011442-70.2004.8.26.0309, sendo aplicável ao caso o disposto no art. 185 do CTN.

Contrarrazões às fls.536/547.

A Procuradoria Geral de Justiça se manifestou às fls.556/558.

É O RELATÓRIO.

Cuida-se de mandado de segurança impetrado por **Jesus Consultoria e Administração de Bens Próprios Eireli-me e outros**, objetivando que a autoridade coatora exclua dos quinze cadastros imobiliários relacionados na inicial os apontamentos de débitos de IPTU do exercício de 2000 e anteriores oriundos da 'área mãe' (Cadastro Fiscal Imobiliário nº 61.086.0001), com consequente expedição de certidão negativa de débitos, ao argumento de que os referidos imóveis eram, até o exercício de 2000, cadastrados com o nº 61.086.0001 (matrícula mãe) e os impetrantes passaram a ser proprietários dos seus respectivos imóveis após a propositura da Execução Fiscal nº 0003148-29.2004.8.26.0309, e que já se transcorreram mais de 05 (cinco) anos desde que a propriedade deixou de pertencer à

executada Agrícola Todibo S.A. sem que ação tenha sido redirecionada contra si ou dos eventuais compradores anteriores dos bens objeto desta ação, operando-se, portanto, a decadência e a prescrição do crédito tributário em relação aos impetrantes.

A segurança foi concedida pela sentença de fls. 464/478 ensejando a interposição do presente recurso, que comporta provimento.

O STJ, no julgamento do REsp nº 783.414/SP, cuja relatoria ficou a cargo do Ministro Luiz Fux, entendeu pela responsabilidade dos adquirentes de unidades autônomas por débitos de IPTU anteriores ao desmembramento, nos seguintes termos:

“PROCESSO CIVIL E TRIBUTÁRIO. IPTU. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL DESMEMBRADO EM UNIDADES AUTÔNOMAS. LEGITIMIDADE ATIVA 'AD CAUSAM' DOS SUCESSORES PARA IMPUGNAR O CRÉDITO TRIBUTÁRIO. SOLIDARIEDADE PASSIVA TRIBUTÁRIA. INEXISTÊNCIA.

1. O sucessor, na condição de responsável tributário e, portanto, sujeito passivo da obrigação tributária principal, ostenta legitimidade ativa para impugnar o crédito tributário. Inteligência dos arts. 121, § único, e 130, do CTN.

2. O adquirente do imóvel é o responsável tributário por sucessão 'inter vivos' relativamente aos débitos anteriores à aquisição, porquanto a relação jurídica integrada pelo alienante extinguiu-se no momento da transmissão da propriedade, tendo-se tornado, o sucessor, sujeito passivo de outra obrigação, com o mesmo conteúdo da primeira (sub-

rogação). Por conseguinte, há a exclusão da responsabilidade do alienante, respondendo o sucessor, portanto, pelos tributos apurados ou passíveis de apuração à data da ocorrência do fenômeno sucessório.

3. Com efeito, em matéria tributária, sempre que, numa mesma relação jurídica, houver duas ou mais pessoas caracterizadas como contribuinte, cada uma delas estará obrigada pelo pagamento integral da dívida, perfazendo-se o instituto da solidariedade passiva.

4. No que pertine à responsabilidade tributária dos sucessores ou terceiros, ao revés, a solidariedade não se presume, devendo resultar, necessariamente, de lei. Isto porque feriria a lógica jurídico-tributária a integração, no polo passivo da relação jurídica, de alguém que não tenha tido qualquer participação na ocorrência do fato gerador da obrigação.

5. O caso 'sub examine' versa sobre propriedade horizontal, sendo cada impetrante proprietário de uma fração ideal, correspondente a 1/118 avos do terreno original, cada uma com um número de registro próprio junto à Municipalidade. Está-se diante de um condomínio edilício, direito real advindo da conjugação de dois outros direitos reais, quais sejam: a propriedade individual sobre unidades autônomas - cada uma das 118 garagens - e a co-propriedade sobre as partes comuns, nos termos do art. 1.331, do Código Civil.

6. Nesse segmento, verifica-se que, à época da ocorrência do fato gerador do IPTU relativo aos exercícios de 1987 e 1988,

o imóvel objeto da presente lide era tributado por inteiro, sendo sujeito passivo da relação jurídica a Liga das Senhoras Católicas, em nome da qual encontrava-se cadastrado o imóvel. Essa relação jurídica extinguiu-se no momento da transmissão da propriedade, a qual fragmentou-se em 118 unidades autônomas, que deram titularidade debitória a 118 novos contribuintes.

7. Destarte, cada um dos adquirentes tornou-se sujeito passivo de nova relação jurídica, assumindo a dívida tributária pretérita proporcionalmente ao valor atinente à área da propriedade adquirida, razão pela qual resta inequivocamente afastada a solidariedade entre eles (...).”

Portanto, com o desmembramento do imóvel originário (área maior ascendente), a dívida tributária incidente sobre a área total passa a ser proporcionalmente distribuída às áreas desmembradas.

Em outras palavras, ocorreu a sub-rogação da pendência tributária relativa ao bem primitivo ainda não desmembrado nas pessoas dos adquirentes de cada unidade autônoma, que se tornam responsáveis, proporcionalmente, pelo débito existente.

No caso, a expedição da certidão negativa foi obstada em razão de débitos tributários cujos fatos geradores ocorreram antes do desdobro (IPTU dos exercícios de 2000 e anteriores), com execuções fiscais já ajuizadas (fls.163/289 e 437/438).

Destarte, como os impetrantes são adquirentes de imóveis resultantes do desmembramento da área maior sobre a qual recaem débitos, não fazem jus à obtenção de certidão negativa, eis que seus imóveis resultaram

de área maior com dívidas pendentes.

Isto significa que os impetrantes devem responder pelo débito em questão, proporcionalmente ao valor relativo às unidades autônomas que adquiriram.

Nesse sentido é o entendimento deste Tribunal de Justiça:

“APELAÇÃO CÍVEL - Mandado de Segurança - IPTU e Taxas - Existência de débito tributário em relação ao imóvel originário desmembrado em lotes- Fazenda Pública que se nega a expedir certidão negativa de débitos aos adquirentes em razão da dívida - Sucessão tributária - Precedentes do STJ - Sentença reformada para denegar a segurança. RECURSO PROVIDO” (TJSP - Apelação/Remessa Necessária nº 1010318-38.2018.8.26.0602 - Relator Desembargador Fortes Muniz, - 15ª Câmara de Direito Público – Julgado em 6/6/2019).

“APELAÇÃO CÍVEL - Mandado de Segurança - IPTU – Imóvel resultante de desmembramento de área maior, sobre a qual pendiam débitos tributários - Pretendida expedição de certidão negativa de débitos - Prolação de sentença concessiva da segurança - Reforma de rigor - Com o desmembramento do imóvel originário, a dívida tributária que incidia sobre a área total passa a ser proporcionalmente reverberada nas áreas desmembradas - Sub-rogação de referidos débitos nas pessoas dos adquirentes de cada unidade, de modo proporcional – Impetrante, assim, a responder pela dívida tributária pretérita proporcionalmente ao valor atinente à área da propriedade adquirida, hipótese em que, enquanto pendente, inviabiliza a expedição da

almejada certidão negativa - Ordem denegada - Recursos Oficial e voluntário da Municipalidade de São Paulo providos, nos termos do Acórdão” (TJSP - Apelação Cível/Remessa Necessária nº 1020616-53.2019.8.26.0053 - Relatora Desembargadora Silvana Malandrino Mollo - 14ª Câmara de Direito Público - julgado em 18/5/2020).

“REMESSA NECESSÁRIA E APELAÇÃO - MANDADO DE SEGURANÇA - IPTU, exercício de 1998 e 2000 e taxa de licença de 2005 - Município de Sorocaba - Desmembramento de Lote - Hipótese em que o Município realizou a cobrança de IPTU sobre a gleba desmembrada do adquirente de lote - Impossibilidade, eis que a responsabilidade por sucessão se dá apenas em relação à quota-adquirida - Precedentes do STJ - Sentença reformada apenas para permitir ao Município a cobrança sobre a fração adquirida RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS” (TJSP; Apelação / Remessa Necessária 1027054-34.2018.8.26.0602; Relator Desembargador Rodrigues de Aguiar, 15ª Câmara de Direito Público, julgado em 6/5/2019).

Por fim, respeitado o entendimento do magistrado a quo, no tocante ao pretendido reconhecimento da decadência e prescrição pelos impetrantes, é sabido que a existência do direito líquido e certo é condição específica da impetração do mandado de segurança conforme estabelece o artigo 5º, inciso LXIX, da Constituição Federal: “conceder-se-á mandado de segurança para proteger direito líquido e certo, não amparado por 'habeas corpus ou 'habeas data', quando o responsável pela ilegalidade ou abuso de poder for autoridade pública ou agente de pessoa jurídica no exercício de atribuições do Poder Público”.

A ação mandamental exige prova pré-constituída dos fatos que embasam o direito invocado pela impetrante e por sua própria natureza (ação de rito especial e de tramitação célere) não permite a dilação probatória para a análise de autos diversos e abertura de lançamentos tributários para análise de eventual decadência ou prescrição.

Por tais motivos, impõe-se a reforma da r. sentença para denegar a segurança.

Ante o exposto, **dá-se provimento aos recursos oficial e voluntário do município**, nos termos do voto.

Raul De Felice
Relator