



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000439274

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2047001-73.2025.8.26.0000, 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 Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente sem voto), EUTÁLIO PORTO E RAUL DE FELICE.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

SILVA RUSSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 42005

Agravo de Instrumento nº 2047001-73.2025.8.26.0000

Comarca de Osasco

Agravante: Natal Rubens Aleotti (Espólio)

Agravado: Município de Osasco

AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO FISCAL – IPTU – Exercícios de 2016 a 2021 – Município de Osasco – Exceção de pré-executividade – Alegação de ilegitimidade passiva em razão do imóvel objeto de tributação se encontrar invadido e por se tratar de ocupação irregular - Rejeição da objeção processual – Não Cabimento - Desnecessidade de dilação probatória, a teor da Súmula nº 393 do E. STJ - Ilegitimidade passiva - Configuração - Imóvel invadido por terceiros – Prova documental apta a comprovar o alegado - Esvaziamento dos direitos inerentes à propriedade - Ausência de responsabilidade do executado pelo pagamento do tributo - Perda dos atributos de proprietário ou possuidor do imóvel - Inaplicabilidade do artigo 34 do CTN - Precedentes do E. STJ - Precedentes desta C. Corte – Decisão reformada – Agravo provido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 196/198 (dos autos de origem), a qual rejeitou a exceção de pré-executividade oposta pelo agravante, que busca, neste ensejo, a reforma do r. decisório, em suma, a viabilidade do manejo da exceção de pré-executividade oposta, destacando a desnecessidade de dilação probatória, consoante a documentação constante nos autos, alegando a sua a ilegitimidade para figurar no polo passivo da exação, destacando que o bem imóvel foi objeto de invasão por terceiros ainda em 1981, bem como alegando que a própria municipalidade reconheceu a ocupação e declarou a área Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) 2 e 3, para



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

fins de regularização fundiária e urbanização, alegando, ainda, a consumação do lapso temporal necessário ao reconhecimento da usucapião do bem imóvel objeto de controvérsia judicial (fls. 01/27).

Recurso tempestivo, preparado (fls. 48/49), processado com efeito suspensivo (fls. 51/52) e respondido (fls. 56/58s).

É o relatório.

Trata-se de execução fiscal ajuizada pela municipalidade para a cobrança de débitos relativos ao IPTU, exercícios 2016 a 2021, conforme a Certidão de Dívida Ativa de fls. 03/08 (dos autos de origem).

O agravante, alegando a viabilidade do manejo da exceção de pré-executividade; alegando a sua ilegitimidade *ad causam*, em razão do imóvel objeto de tributação se encontrar invadido em momento anterior à ocorrência do fato gerador do imposto exequendo, alegando o prévio ajuizamento de ação de reintegração de posse sob o nº 0000002-86.1981.8.6.0405, alegando que houve tentativa de regularização fundiária da área objeto de controvérsia judicial por se tratar de área de ocupação social

indicada como ZEIS 2 e 3, aduzindo a irreversibilidade da ocupação concretizada há mais de 20 (vinte) anos e destacando, inclusive, o transcurso do prazo da prescrição aquisitiva, pugnou, por meio de exceção de pré-executividade (fls. 12/185 dos autos de origem), pela extinção do feito executivo de origem.

O d. Juízo *a quo*, entendendo que a questão controvertida vindica dilação probatória, incabível na via eleita da exceção de pré-executividade, rejeitou o incidente, nos termos da r. decisão de fls. 196/198 (dos autos de origem), da qual ora se agrava.

A r. decisão combatida deve ser reformada.

Com efeito, impende destacar que a tese defensiva suscitada pelo excipiente - ilegitimidade passiva - pode ser tratada em sede de exceção de pré-executividade.

Nesse sentido, a Súmula nº 393 do E. Superior Tribunal de Justiça determina que:

“A exceção de pré-executividade é admissível na execução fiscal relativamente às matérias conhecíveis de ofício que não demandem dilação probatória”.

Com a finalidade de aclarar o sentido da

expressão “natureza de ordem pública”, o E. Superior Tribunal de Justiça explicou que estão incluídas nesta categoria as questões referentes à liquidez do título executivo, no caso, à Certidão da Dívida Ativa. Confira-se:

*Processual Civil. Tributário. Agravo regimental. Art. 545 do CPC. Recurso especial. Execução fiscal. Exceção de pré-executividade. Dilação probatória. Inadmissibilidade. Alegação de nulidade da Certidão de Dívida Ativa. Rediscussão de matéria fático-probatória. Súmula n. 7-STJ. 1. **A exceção de pré-executividade é servil à suscitação de questões que devam ser conhecidas de ofício pelo juiz, como as atinentes à liquidez do título executivo, os pressupostos processuais e as condições da ação executiva.** 2. O espectro das matérias suscitáveis através da exceção tem sido ampliado por força da exegese jurisprudencial mais recente, admitindo-se a arguição de prescrição e decadência, desde que não demande dilação probatória (exceção secundum eventus probationis). 3. O Tribunal de origem, in casu, assentou que: (fl s. 159) Para que a exceção de pré-executividade possa ser admitida, é indispensável que o vício indicado apresente-se com tal evidência a ponto de justificar o seu reconhecimento de plano pelo juízo, sendo desnecessária qualquer dilação probatória. O acolhimento da exceção, portanto, depende de que as alegações formuladas pela parte sejam averiguáveis de plano, completamente provadas, praticamente inquestionáveis. Qualquer consideração ou análise mais aprofundada impede o manejo desse incidente. Nesse sentido, a pacífica jurisprudência (...) Ademais, cumpre zizar que as questões da nulidade da CDA e ausência de notificação no processo administrativo não dispensam a dilação probatória, mostrandose, assim, inviável de ser apreciada na via eleita (...) 4. A aferição de necessidade ou não de dilação probatória, inviabilizadora da utilização da exceção de pré-executividade, demanda o reexame do conteúdo fático probatório dos autos, insindicável ao STJ, em sede de Recurso Especial, ante a incidência da Súmula n. 7-STJ. 5. A inscrição da dívida ativa somente gera presunção de liquidez e certeza na medida que contenha todas as exigências legais, inclusive, a indicação da natureza do débito e sua fundamentação legal, bem como forma de cálculo de juros e de correção monetária. Inteligência dos arts. 202 e 203 do CTN e 2º, §§ 5º e 6º da Lei n. 6.830/1980. 6. A finalidade dessa regra de constituição do título é atribuir à CDA a certeza e liquidez inerentes aos títulos de crédito, o que confere ao executado elementos para opor embargos, obstando execuções arbitrárias. 7. A verificação do preenchimento dos requisitos em*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Certidão de Dívida Ativa demanda exame de matéria fático-probatória, providência inviável em sede de Recurso Especial, ante a incidência da Súmula n. 7-STJ. 8. Agravo regimental desprovido. (AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1.060.318-SC, Relator: Ministro Luiz Fux, 2008)

Assim, depreende-se a possibilidade de análise da ilegitimidade passiva *ad causam*, tendo em vista o referido precedente e os fins instrumentais do processo, mitigando-se a aplicação literal, da Súmula nº 393 do E. STJ, sendo certo, igualmente, que referida questão não demanda, *in casu*, dilação probatória, de modo que pode ser apreciada com base nos dados e documentos já coligidos aos presentes autos.

Com efeito, o agravante/excipientes comprovou ter sido o imóvel objeto da exação completamente invadido desde antes da ocorrência do fato gerador, com diversas glebas de terras do imóvel ocupadas, devidamente separadas por muros de alvenaria e cercas, consoante a documentação carreada na origem, notadamente conforme o levantamento planialtimétrico cadastral de 2018 acostado às fls. 69/88 (dos autos de origem), bem como houve reconhecimento de que se trata de área declarada como REURB-S, nos termos da Lei Federal nº 13.465/17, conforme parecer emitido pela própria entidade tributante (fls. 172/183 *idem*).

Verifica-se, assim, a existência de ocupação indevida, de modo que o proprietário perdeu a capacidade de uso, gozo e fruição do bem, o que impede a ocorrência do fato gerador do imposto.

Sobre o tema já se pronunciou o *Colendo Superior Tribunal de Justiça*:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. IPTU. INCIDÊNCIA SOBRE

IMÓVEL. INVASÃO. OCUPAÇÃO POR TERCEIROS. PERDA DO DOMÍNIO E DOS DIREITOS INERENTES À PROPRIEDADE. IMPOSSIBILIDADE DA SUBSISTÊNCIA DA EXAÇÃO TRIBUTÁRIA. PRINCÍPIO DA PROPORCIONALIDADE. APLICABILIDADE DA SÚMULA 83/STJ AO CASO DOS AUTOS. 1. É inexigível a cobrança de tributos de proprietário que não detém a posse do imóvel, devendo o município, no caso, lançar o débito tributário em nome dos ocupantes da área invadida. 2. "Ofende os princípios básicos da razoabilidade e da justiça o fato do Estado violar o direito de garantia de propriedade e, concomitantemente, exercer a sua prerrogativa de constituir ônus tributário sobre imóvel expropriado por particulares (proibição do venire contra factum proprium)". (REsp 1.144.982/PR, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 13/10/2009, DJe 15/10/2009.). 3. Faz-se necessária a manutenção do acórdão estadual, tendo em vista especial atenção ao desaparecimento da base material do fato gerador do IPTU, combinado com a observância dos princípios da razoabilidade e da boa-fé objetiva. 4. Dessume-se que o acórdão recorrido está em sintonia com o atual entendimento deste Tribunal Superior, razão pela qual não merece prosperar a irresignação. Incide, in casu, o princípio estabelecido na Súmula 83/STJ: "Não se conhece do Recurso Especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida." 5. Recurso Especial não provido. (REsp n. 1.766.106/PR, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 4/10/2018, DJe de 28/11/2018.)

No mesmo entendimento, cumpre destacar o entendimento desta C. Corte:

Apelação – Execução fiscal – IPTU dos Exercícios de 2012 a 2015 – "Fazenda da Juta" – Município de São Paulo – Sentença acolheu a exceção de pré-executividade para reconhecer a inexigibilidade do crédito lançado, extinguindo o feito com fundamento no art. 485, IV, do CPC, e condenando o exequente-excepto ao pagamento das

custas, despesas processuais e verba honorária arbitrada "nos percentuais mínimos estabelecidos no § 3º do Art. 85 do CPC, que deverão ser calculados em relação ao valor atualizado da causa, considerando-se o valor do salário-mínimo vigente nesta data (Art. 85, § 4º, inc. IV) e o critério de fixação da verba estatuído no § 5º do art. 85" – Insurgência do exequente-excepto – Não cabimento – Imóvel invadido e ocupado muito antes dos fatos geradores – Municipalidade que declarou a área denominada "Fazenda da Juta" de interesse social e regularizou a área por força do Decreto Municipal nº 45.047, de 22 de julho de 2004, inserida na ZEISI-406, expedindo o auto de regularização sob o nº2004/25572-00 – Em se tratando de imóvel invadido e sem possibilidade de recuperação, o que se tem é o afastamento da faculdade de usar, gozar e dispor do imóvel, de modo que os tributos a ele inerentes não podem ser cobrados de quem foi esbulhado da posse – Precedentes desta Colenda Câmara em casos análogos envolvendo as mesmas partes – Sentença mantida – Verba honorária majorada – Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1563510-75.2016.8.26.0090; Relator (a): Fernando Figueiredo Bartoletti; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro das Execuções Fiscais Municipais - Vara das Execuções Fiscais Municipais; Data do Julgamento: 05/02/2024; Data de Registro: 05/02/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução fiscal – Multa à legislação de postura. Exceção de pré-executividade rejeitada. Alegada ilegitimidade por se tratar de imóvel invadido. Natureza pessoal da obrigação pela prática de infração cometida por terceiros, durante a ocupação irregular do imóvel, tendo em vista privação do proprietário dos poderes inerentes ao domínio. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2109541-94.2024.8.26.0000; Relator (a): João Alberto Pezarini; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro das Execuções Fiscais Municipais - Vara das Execuções Fiscais Municipais; Data do Julgamento: 11/06/2024; Data de Registro: 11/06/2024)

Execução Fiscal. IPTU do exercício de 2017. Sentença que acolheu a

exceção de pré-executividade e julgou extinto o feito, nos termos do art. 485, IV, do CPC/15. Insurgência da municipalidade. Pretensão à reforma. Desacolhimento. Adequação da via eleita. Documentos trazidos aos autos que permitem a análise, de plano, das questões suscitadas. Demonstração de que, anos antes do fato gerador em questão (IPTU do exercício de 2017), o imóvel objeto de tributação foi invadido por terceiros, com posterior regularização fundiária por iniciativa da própria Prefeitura do Município de São Paulo, por meio do Decreto nº 45.047 de 22 de Julho de 2004, sendo certo que foi aprovado o plano de urbanização relativo ao parcelamento e assentamento do solo do núcleo denominado "Fazenda da Juta". Não se desconhece que o art. 34 do CTN estabelece que o proprietário é responsável tributário do IPTU. Contudo, não é razoável que este deva pagar o tributo quando não exerce a posse direta ou indireta do bem em razão da perda do domínio útil decorrente da invasão de terceiro. Precedentes do C. STJ e desta Corte Estadual. Sentença mantida. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1558991-86.2018.8.26.0090; Relator (a): Ricardo Chimenti; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro das Execuções Fiscais Municipais - Vara das Execuções Fiscais Municipais; Data do Julgamento: 19/10/2023; Data de Registro: 19/10/2023)

APELAÇÃO – AÇÃO DE EXECUÇÃO FISCAL – IPTU – Decisão que acolheu a exceção de pré-executividade apresentada pela apelada para extinguir a execução – Pleito de reforma da decisão – Não cabimento – Responsabilidade tributária – Imóvel invadido por terceiro – Apelada, proprietária do imóvel, que não pôde exercer a posse do bem após a ocupação – Comprovada perda do domínio útil e dos direitos inerentes à propriedade – Inexigibilidade do tributo – Ocupação por terceiros que ocorreu pelo menos a partir do exercício de 2.004, quando publicada a regularização fundiária, período este muito anterior aos exercícios de 2.014 e 2.015, nos quais se funda a cobrança em discussão – Ilegitimidade de parte passiva da apelada configurada – Honorários advocatícios sucumbenciais já fixados no patamar legal mínimo, o que obsta a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pretensão de redução – Sentença mantida – APELAÇÃO não provida. (TJSP; Apelação / Remessa Necessária 1563553-12.2016.8.26.0090; Relator (a): Kleber Leyser de Aquino; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro das Execuções Fiscais Municipais - Vara das Execuções Fiscais Municipais; Data do Julgamento: 24/09/2020; Data de Registro: 24/09/2020)

No caso dos autos, restou comprovado que o terreno tributado foi invadido, ocupado por terceiros, conforme a documentação constante nos autos, em momento comprovadamente anterior ao fato gerador do débito exequendo, não sendo justo que se cobre o imposto de alguém que, a despeito de ser proprietário, não pode exercer nenhuma das faculdades dessa condição, ou seja, usar, gozar e dispor da coisa, bem como o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

De rigor, portanto, o acolhimento da exceção de pré-executividade oposta, com a consequente extinção da execução fiscal de origem em relação à agravante, exsurgindo, em decorrência, a condenação da municipalidade exequente aos ônus sucumbencial e ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, os quais devem ser fixados em 10% sobre o valor atualizado da execução fiscal, nos termos do artigo 85, §§ 2º e 3º do CPC, observado, acaso necessário, a regra de escalonamento prevista no § 3º, em seus patamares mínimos.

Ante o exposto, dá-se provimento ao presente recurso de agravo de instrumento.

SILVA RUSSO

RELATOR

Agravo de Instrumento nº 2047001-73.2025.8.26.0000 – VOTO Nº 42005 – DES. SILVA RUSSO