



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000259763

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2040787-66.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante _____, é agravado MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18^a 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 WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente sem voto), HENRIQUE HARRIS JÚNIOR E RICARDO CHIMENTI.

São Paulo, 19 de março de 2025.

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 11040

Agravo de Instrumento nº 2040787-66.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Agravante: _____ (executada)

Agravado: Município de São Paulo (exequente)

Ementa: Agravo de Instrumento – Execução Fiscal IPTU do exercício de 2022 – Município de São Paulo Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade fundada na ilegitimidade da executada em razão de anterior compromisso particular de venda e compra – Insurgência da excipiente – Acolhimento – Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças que demonstram a alienação do imóvel objeto da exação Perda do domínio útil sobre o imóvel caracterizada e comprovada – Caso específico em que as circunstâncias fáticas afastam a possibilidade de se imputar à executada a responsabilidade pelo pagamento do tributo – Ilegitimidade passiva demonstrada – Nulidade da CDA que não reúne os requisitos mínimos exigidos pelo artigo 202 do CTN e artigo 2º da LEF – Reconhecimento dos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

vícios de ilegitimidade passiva e de ausência de pressuposto de constituição válida do processo (artigo 6º, §1º e §2º, da LEF) – Decisão anulada – Execução fiscal extinta nos termos do artigo 485, IV e VI, do CPC Recurso provido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto pela executada _____ no curso da execução fiscal (Processo nº 1513024-42.2023.8.26.0090) movida pelo **Município de São Paulo** e que tem por objeto créditos decorrentes de IPTU do exercício de 2022 referente ao imóvel cadastrado sob o SQL nº 193.004.0006-0 (fls.2/3).

Naqueles autos, realizada a citação (fls.10), a executada apresentou exceção de pré-executividade aduzindo, em síntese, não mais ser a proprietária do imóvel desde 29/03/1999, quando alienou o imóvel para a COOPERATIVA HABITACIONAL DOS POLICIAIS MILITARES DO ESTADO DE SÃO PAULO, devendo a execução prosseguir contra a adquirente do imóvel (fls.12/20).

O exequente manifestou-se pela rejeição da impugnação (fls.161/163), sobrevindo, na sequência, a r. decisão de fls.164/165 que rejeitou a exceção de pré-

2

executividade.

Discordando da r. Decisão, a executada interpôs recurso reiterando a sua ilegitimidade passiva, por não mais ser a proprietária desde 29/03/1999, quando alienou o imóvel para a COOPERATIVA HABITACIONAL DOS POLICIAIS MILITARES DO ESTADO DE SÃO PAULO, alegando, inclusive, que o imóvel foi objeto de parcelamento irregular do solo de autoria da COOPERATIVA (Ação Civil Pública nº 0024974-74.2002.8.26.0053). Requereu o deferimento liminar do efeito suspensivo e, ao final, seja dado provimento ao recurso, reformando-se a r. decisão agravada, com acolhimento da exceção de pré-executividade para exclusão da executada dos auto da execução fiscal. Juntou documentos (fls.1/12 e fls.16/154).

O pedido de efeito suspensivo foi deferido para sustar o andamento da execução fiscal até o julgamento pelo Colegiado (fls.156/157).

Contraminuta, (fls. 165/157).

É o relatório.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, recebo o agravo de instrumento interposto pela executada às fls.1/12.

O recurso comporta provimento.

Cinge-se a controvérsia sobre a legitimidade da agravante para figurar no polo passivo da execução fiscal nº 1513024-42.2023.8.26.0090, que tem por objeto a cobrança de IPTU do exercício de 2022 sobre o imóvel cadastrado sob o SQL nº 193.004.0006-0.

Conforme prova documental juntada aos autos, verifica-se que agravante alienou o imóvel objeto da sanção aplicada, por meio de "Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças", à Cooperativa Habitacional dos Policiais Militares do Estado de São Paulo em 29/03/1999 (fls.22/27 dos autos principais e fls.19/24 do agravo), contrato este não levado a registro no CRI.

Verifica-se, ainda, que referida Cooperativa promoveu o parcelamento irregular do terreno adquirido, alienando a terceiros, sem que houvesse a aprovação da Municipalidade, levando, inclusive, a aplicação de multa pela executada.

3

A responsabilidade da Cooperativa pelo parcelamento irregular do solo ficou demonstrada pelo v. acórdão proferido nos autos da apelação nº0024974-74.2002.8.26.0053, juntado às fls.25/37 do agravo, na Ação Civil Pública promovida pelo Ministério Público contra "Modular Negócios Imobiliários Ltda." e outros, constando na ementa:

Ação civil Pública - urbanismo parcelamento irregular - multa imposta para a regularização com a aprovação municipal e a realização das obras -

- *empreendimento que, no entanto, não representa loteamento, mas condomínio horizontal de casas ou conjunto habitacional nos termos da Lei Municipal 11.605/94;*
- *de rigor a regularização do empreendimento com a aprovação municipal e a conclusão das edificações, sob pena do pagamento da multa diária fixada na sentença;*
- *reconhecimento da irresponsabilidade do alienante da área, MARIO MURAKAMI, por não ter estabelecido qualquer vínculo*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

jurídico com os cooperados ou ter concebido o empreendimento.

Dá-se provimento ao recurso de Maria Murakami e outros e ao do Ministério Público e dá-se parcial provimento ao recurso da COOPERATIVA HABITACIONAL. (destaque meu)

Ademais, existem informações constantes do contrato que não podem ser ignoradas, tais como, por exemplo, a cláusula que transmite a posse aos promissários compradores a partir de março do ano de 2.000 (em especial, cláusulas IV.III e IV.V - fls.22/27 dos autos principais), em que pese a antiga proprietária continuar figurando no registro imobiliário como proprietária do imóvel.

O Instrumento Particular juntado aos autos (fls.22/27 dos autos principais) deixa claro que a ocupação e uso da área seriam controlados pela Cooperativa adquirente, inexistindo qualquer vínculo jurídico entre a agravante e os cooperados adquirentes.

Como já mencionado, a situação fática foi reconhecida em acórdão

4

proferido na Ação Civil Pública (autos nº 0024974-74.2002.8.26.0053), no qual destaco os seguintes trechos:

"O imóvel de propriedade de Mario Murakami, sua esposa e "Marilena Zanvettor Molinari" com uma dimensão total de 34.621m², devidamente matriculado junto ao 7º. SRI da Capital foi alienado à Cooperativa Habitacional dos Policiais Militares de São Paulo, para receber conjunto habitacional para os cooperados.

O compromisso de venda e compra foi firmado com previsão de pagamento em parcelas. Cópia do instrumento vem com a inicial e outra às fls. 1553 e seguintes.

A transação foi feita em termos certos e objetivos, ficando responsável a Cooperativa pelo pagamento parcelado do valor do imóvel e os vendedores pela exata transferência do bem livre de ônus ou ocupação apta ao trespasse dominial.

O instrumento marca muito bem a operação de trespasse imobiliário e as responsabilidades envolvidas. O instrumento deixa

Agravo de Instrumento nº 2040787-66.2025.8.26.0000 -Voto nº 11040



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

claro que o controle da ocupação e uso seriam controlados, como é natural, pela Cooperativa adquirente, não sendo instaurado qualquer vínculo ou laime jurídico entre os proprietários/alienantes da área e os cooperados/ adquirentes os módulos habitacionais.

Já neste passo é possível concluir que os ALIENTANTES não estabeleceram qualquer vinculação ou ligação jurídica com os adquirentes, pretensamente lesados. O contrato foi firmado com a COOPERATIVA, que assumiu a incumbência pela realização do empreendimento.

O proprietário que compõe no contrato de venda e compra apresentando preço certo e determinado pelo bem, realiza uma simples e direta transação de compra e venda, mas aquele que recebe percentuais das vendas de lotes ou unidades, ou qualquer outro valor vinculado às vendas, estabelece vínculo com a implantação e o resultado do empreendimento.

5

Ademais, o Ministério Público não comprovou ou sequer alegou que a venda e compra da gleba tenha sido feita de forma escamoteada, preparada para ocultar a participação direta dos vendedores.

A inclusão dos titulares de domínio no feito foi um excesso que deve ter causado sérios e irreparáveis transtornos àqueles que venderam o imóvel, não receberam a justa paga correspondente e ainda foram acusados de fraudar ou ludibriar os adquirentes das frações do empreendimento concebido pela Cooperativa.

O fato de ser um compromisso de venda e compra não altera a situação, pois a “posse” livre e desembaraçada de pessoas e coisas foi transferida à adquirente.”

Anoto, por oportuno que, conforme constou do Instrumento Particular, a posse do imóvel foi transferida à Cooperativa em março de 2000 (Cláusula IV.III – fls.25 dos autos principais), e o fato gerador do tributo ocorreu somente em 2022.

Destarte, para o caso em apreço, ficou comprovado que no momento

Agravo de Instrumento nº 2040787-66.2025.8.26.0000 -Voto nº 11040



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

da ocorrência do fato gerador a agravante não detinha a posse do imóvel, não podendo ser responsabilizada pelo pagamento do IPTU, uma vez que se encontrava afastada dos poderes inerentes à propriedade.

Neste sentido já se posicionou esta Col. Câmara, em caso precedente de minha relatoria, envolvendo as partes litigantes:

“Agravo de Instrumento – Execução Fiscal Multa Administrativa de 2008 – Parcelamento Irregular do Solo Município de São Paulo – Decisão que rejeitou a Exceção de pré-executividade fundada na ilegitimidade da executada em razão de anterior compromisso particular de venda e compra – Insurgência da excipiente – Acolhimento – Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças que demonstram a alienação do imóvel objeto da exação – Perda do domínio útil sobre o imóvel caracterizada e comprovada – Prova documental que demonstra o

6

parcelamento irregular do solo pela Cooperativa adquirente do imóvel – Caso específico em que as circunstâncias fáticas afastam a possibilidade de se imputar à executada as penalidades constante do Auto de Infração – Ilegitimidade passiva demonstrada – Nulidade da CDA que não reúne os requisitos mínimos exigidos pelo artigo 202 do CTN e artigo 2º da LEF – Reconhecimento dos vícios de ilegitimidade passiva e de ausência de pressuposto de constituição válida do processo

– (artigo 6º, §1º e §2º, da LEF) – Decisão anulada – Execução fiscal extinta nos termos do artigo 485, IV e VI, do CPC

Recurso provido.” (Agravo de Instrumento nº 2245521-81.2022.8.26.0000, Rel. Des. Fernando Figueiredo Bartoletti, 18ª Câmara de Direito Público, j. em 14/06/2023).

Diante da reconhecida ilegitimidade passiva da agravante, a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

modificação do polo passivo na ação executiva implica alteração do próprio lançamento (art. 142 do CTN), que pode ser reconhecida e decretada de ofício pelo julgador.

Tem-se, portanto, quanto a CDA que aparelha a execução fiscal (1513024-42.2023.8.26.0090) e que indica como devedora _____ (fls.2/3 dos autos principais), estar patente o vício da nulidade que macula o título extrajudicial que instruiu a execução fiscal por não preencher todos os requisitos previstos no artigo 202 do CTN e no artigo 2º, §5º, I, e §6º, da LEF.

Deste modo, obrigatório o acolhimento do recurso para o fim de reformar a decisão copiada às fls.16/17, reconhecendo a ilegitimidade passiva de _____ e, consequentemente, declarar a nulidade da CDA de fls.2/3 dos autos principais, julgando extinta a execução por ilegitimidade de parte passiva e por ausência de pressuposto de constituição e de desenvolvimento válido do processo (artigo 6º, §1º e §2º, da LEF), nos termos do artigo 485, IV e VI, do CPC, respondendo o exequente pelas custas e despesas processuais, bem como verba honorária arbitrada em 10% (dez por cento) do valor da execução devidamente atualizado, nos termos do art. 85, § 2º, e §3º, I, do CPC, aplicando-se igualmente a tese jurídica fixada pelo C. STJ no tema de recursos repetitivos nº 421:

7

“É possível a condenação da Fazenda Pública ao pagamento de honorários advocatícios em decorrência da extinção da Execução Fiscal pelo acolhimento de Exceção de Pré-Executividade.”

Por derradeiro, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico no Superior Tribunal de Justiça que, tratando-se de pré-questionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

E mais, os embargos declaratórios, mesmo para fins de prequestionamento, só são admissíveis se a decisão embargada estiver eivada de algum dos vícios que ensejariam a oposição dessa espécie recursal (EDROMS-18205/SP, Ministro FÉLIX FISCHER, DJ-08.05.2006 p.240).

Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso, para julgar extinta a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

execução fiscal nos termos acima delimitados.

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator

8