



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2024.0001275090

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2346982-28.2024.8.26.0000, da Comarca de Itapequerica da Serra, em que é agravante PILLAR EMPREENDIMENTOS EIRELLI, é agravado MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Por maioria de votos, negaram provimento ao recurso, sendo contrário o 3º Juiz, que não declara**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente sem voto), GERALDO XAVIER E JOÃO ALBERTO PEZARINI.

São Paulo, 30 de dezembro de 2024.

ADRIANA CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2346982-28.2024.8.26.0000

Processo originário nº 1516974-83.2018.8.26.0268¹

Agravante: Pillar Empreendimentos Eirelli

Agravado: Município de Itapecerica da Serra

Comarca: SAF - Serviço de Anexo Fiscal - Itapecerica da Serra

Voto nº 9833

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de Execução Fiscal – Imposto Predial e Taxas – Comarca de Itapecerica da Serra – insurgência em face da decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade. Descabimento.

I – Nulidade da CDA – Não ocorrência – CDA que preenche os requisitos legais, essenciais e substanciais previstos no artigo 2º da Lei nº 6.830/80 e artigo 202 do Código Tributário Nacional – Insuficiência da prova documental trazida aos autos para afastar as presunções de certeza e liquidez da dívida inscrita – Presunção da higidez do título executivo extrajudicial, conforme artigo 204 do Código Tributário Nacional – Ausência de prejuízo ao exercício de defesa.

II – Alienação sem registro no cartório de imóveis – Recorrente que busca a declaração de ilegitimidade passiva em razão da alienação do imóvel antes do fato gerador do tributo – Inadmissibilidade – Recorrente consta como proprietária no Cartório de Registro de Imóveis – Aplicação do art. 1.245 do Código Civil c/c artigos 32 e 34 do CTN – Precedentes do Egrégio Superior Tribunal de Justiça – A ausência de registro do título translativo do imóvel enseja a responsabilidade solidária do promitente vendedor e do adquirente do bem imóvel – Reconhecimento da legitimidade passiva.

III – Decisão mantida – Sem majoração de honorários sucumbenciais recursais em razão da ausência de fixação em Primeira Instância – Recurso não provido.

VISTOS.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **Pillar**

Empreendimentos Eireli contra decisão que, nos autos da ação de execução fiscal ajuizada pelo **Município de Itapequerica da Serra**, versando sobre cobrança de Imposto Predial e Taxas de Conservação e Limpeza do exercício de 2016, rejeitou a exceção de pré-executividade oposta pela agravante. No Juízo de origem foi afastada a alegada nulidade da CDA e reconhecida a legitimidade passiva da recorrente para integrar o polo passivo da execução fiscal, uma vez que o devedor do IPTU pode ser tanto o compromissário comprador quanto o promitente vendedor, conforme disposto no artigo 34 do Código Tributário Nacional. Sem condenação em honorários advocatícios, por ausência de previsão legal (fls. 72/76).

Em suas razões recursais, alega a agravante que o imóvel, objeto da execução fiscal, foi alienado em 1989, com transferência da posse, direitos e responsabilidade ao adquirente. Sustenta que a administração pública tem o dever de manter seus registros atualizados, especialmente antes de lançar um tributo que deve, conforme o art. 34 do CTN, recair sobre o possuidor do imóvel. Entende que não pode ser penalizado pela omissão do adquirente em atualizar a matrícula, uma vez que transferiu a posse e a propriedade há mais de trinta anos. Discorre acerca do princípio da realidade e função social da propriedade. Ressalta que o dever de atualização cadastral é de responsabilidade do adquirente. Suscita a nulidade da CDA que fundamenta a execução, porque não aponta expressamente a data dos fatos geradores dos tributos, violando o disposto no art. 202 do CTN e impedindo o exercício pleno do contraditório e da ampla defesa pelo contribuinte. Requer a concessão do efeito suspensivo e, ao final, o provimento do recurso para que seja declarada a nulidade da CDA e reconhecida sua ilegitimidade passiva para figurar no polo passivo da execução, com a condenação da exequente ao pagamento de custas e honorários advocatícios.

Recurso tempestivo, com preparo comprovado às fls. 12/13 e sem oposição ao julgamento virtual.

RELATADO.

PASSO AO VOTO.

Fica prejudicado o pedido de concessão do efeito suspensivo, em razão do imediato julgamento do presente agravo de instrumento.

O recurso não comporta provimento.

Trata-se de execução fiscal ajuizada pelo **Município de Itapecerica da Serra** em face de **Pillar Empreendimentos Eireli**, para cobrança de Imposto Predial e Taxas de Conservação e Limpeza do exercício de 2016, no valor de R\$ 826,23, relativos ao imóvel situado na Rua dos Espanhois nº 306 B, Centro, Itapecerica da Serra/SP (fls. 01/02 do processo de origem).

A agravante sustentou a nulidade da CDA, posto que não preenche os requisitos legais, uma vez que não aponta a data dos fatos geradores dos tributos. Contudo, o argumento não procede.

Isto porque a CDA preenche os requisitos legais, essenciais e substanciais previstos no artigo 2º da Lei nº 6.830/80 e artigo 202 do Código Tributário Nacional, confira-se:

Art. 2º - Constitui Dívida Ativa da Fazenda Pública aquela definida como tributária ou não tributária na Lei nº 4.320, de 17 de março de 1964, com as alterações posteriores, que estatui normas gerais de direito financeiro para

elaboração e controle dos orçamentos e balanços da União, dos Estados, dos Municípios e do Distrito Federal.

(...)

§ 5º - O Termo de Inscrição de Dívida Ativa deverá conter:

I - O nome do devedor, dos co-responsáveis e, sempre que conhecido, o domicílio ou residência de um e de outros;

II - o valor originário da dívida, bem como o termo inicial e a forma de calcular os juros de mora e demais encargos previstos em lei ou contrato;

III - a origem, a natureza e o fundamento legal ou contratual da dívida;

IV - a indicação, se for o caso, de estar a dívida sujeita à atualização monetária, bem como o respectivo fundamento legal e o termo inicial para o cálculo;

V - a data e o número da inscrição, no Registro de Dívida Ativa; e

VI - o número do processo administrativo ou do auto de infração, se neles estiver apurado o valor da dívida.

Art. 202 - O termo de inscrição da dívida ativa, autenticado pela autoridade competente, indicará obrigatoriamente:

I - o nome do devedor e, sendo caso, o dos co-responsáveis, bem como, sempre que possível, o domicílio ou a residência de um e de outros;

II - a quantia devida e a maneira de calcular os juros de mora acrescidos;

III - a origem e natureza do crédito, mencionada especificamente a disposição da lei em que seja fundado;

IV - a data em que foi inscrita;

V - sendo caso, o número do processo administrativo de que se originar o crédito.

Parágrafo único - A certidão conterá, além dos requisitos deste artigo, a indicação do livro e da folha da inscrição.

Observe-se que, na CDA que orienta a execução (fl. 02) estão devidamente descritas a natureza dos créditos (Imposto Predial e Taxas de Conservação e Limpeza), os valores, a fundamentação legal, a data de inscrição (31/12/2016), a forma de cômputo da correção monetária, juros de mora e multa com as legislações pertinentes, sendo suficientes para o prosseguimento da execução fiscal.

Assim, não padece de qualquer vício de forma, bastando a simples leitura para se concluir que a CDA preenche os requisitos legais, tornando-a título veiculador de obrigação presumidamente líquida, certa e exigível.

Além disso, restou evidenciado que não houve qualquer prejuízo ao contraditório e nem ao exercício do direito de defesa, considerando que a petição inicial indica expressamente o exercício em questão (2016) e a agravante apresentou defesa por meio de exceção de pré-executividade, abordando temas de seu interesse, elidindo qualquer prejuízo que pudesse avarar.

Desnecessária a juntada do processo administrativo, pois é pacífico o entendimento na jurisprudência de que a ausência de apresentação do processo administrativo não enseja a nulidade da execução fiscal, notadamente porque tal providência pode ser obtida administrativamente pelo próprio interessado, que poderá requerer cópias e/ou consultar os autos em questão na própria repartição fiscal.

Deste modo, inexistindo argumento contundente a

infirmar a regularidade do título executivo, prevalece a sua certeza e liquidez, nos termos do artigo 3º da Lei 6.830/80 e artigo 204 do Código Tributário Nacional, somente ilidível por robusta prova em contrário, a cargo do sujeito passivo da obrigação, o que não se verificou.

No mais, a controvérsia *sub exame* versa sobre a possibilidade de ajuizamento de ação fiscal para cobrança de Imposto Predial e Taxas contra o compromissário vendedor do imóvel, observando-se os fundamentos da r. decisão.

Conforme entendimento consolidado pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça, em sede de recursos repetitivos (REsp nº 1.110.551/SP), tanto o proprietário do imóvel quanto o possuidor a qualquer título são responsáveis pelo pagamento do IPTU, ficando a cargo da Municipalidade eleger o sujeito passivo dos tributos, conforme ementas abaixo transcritas (com grifos e negritos não originais):

*TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR). **1. Segundo o art. 34 do CTN, consideram-se contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título. 2. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU.** Precedentes: RESP n.º 979.970/SP, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma,*

DJ de 18.6.2008; AgRg no REsp 1022614 / SP, Rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, DJ de 17.4.2008; REsp 712.998/RJ, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJ 8.2.2008; REsp 759.279/RJ, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Segunda Turma, DJ de 11.9.2007; REsp 868.826/RJ, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJ 1º.8.2007; REsp 793073/RS, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJ 20.2.2006. 3. "Ao legislador municipal cabe eleger o sujeito passivo do tributo, contemplando qualquer das situações previstas no CTN. Definindo a lei como contribuinte o proprietário, o titular do domínio útil, ou o possuidor a qualquer título, pode a autoridade administrativa optar por um ou por outro visando a facilitar o procedimento de arrecadação" (REsp 475.078/SP, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, DJ 27.9.2004). 4. Recurso especial provido. Acórdão sujeito ao regime do art. 543-C do CPC e da Resolução STJ 08/08 (REsp 1.110.551; Relator Ministro Mauro Campbell Marques, julgado em 10/06/2009);

*PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. IPTU. EXECUÇÃO FISCAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. LEGITIMIDADE PASSIVA DO PROPRIETÁRIO. ALEGAÇÃO DE PERDA DO DOMÍNIO. NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. DO TITULAR DA PROPRIEDADE NO REGISTRO DE IMÓVEIS. DESCABIMENTO. 1. **A exceção de pré-executividade é admissível na execução fiscal relativamente às matérias conhecíveis de ofício que não demandem dilação probatória (Súmula 393 do STJ).** 2. **Esta Corte Superior, no julgamento dos Recursos Especiais Repetitivos n. 1.110.551/SP e n. 1.111.202/SP, de relatoria do***

Min. MAURO CAMPBELL MARQUES, consolidou a tese segundo a qual tanto o possuidor a qualquer título do imóvel quanto seu proprietário (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU, e cabe à legislação do município eleger o sujeito passivo do tributo, contemplando qualquer das situações previstas no CTN, podendo a autoridade administrativa optar por um ou por outro (desde que amparada na legislação), com vistas a facilitar o procedimento de arrecadação. 3. É também entendimento desta Corte Superior que se exonera o proprietário ao pagamento do IPTU quando não pode mais usufruir do domínio da coisa em razão de perda definitiva da propriedade. Precedentes. 4. Hipótese em que o Tribunal a quo consignou que o proprietário cujo nome consta no registro do imóvel continua contribuinte do imposto até a perda definitiva da propriedade, com a perda definitiva dos poderes inerentes ao domínio, o que encontra respaldo na jurisprudência do STJ e, para se chegar à conclusão diversa da alcançada pelo Tribunal bandeirante, se imporia um processo probatório necessário a se demonstrar a perda definitiva dos atributos da propriedade, o que foge ao escopo da exceção de pré-executividade e seria reservada à ação de conhecimento (embargos à execução fiscal). 5. Agravo interno desprovido (AgInt no AREsp 1505995/SP, Relator Ministro Gurgel de Faria, 1ª Turma, julgado em 08/02/2021, DJe 17/02/2021).

A agravante aduz ter celebrado contrato particular de compromisso de compra e venda anteriormente ao fato gerador que deu origem à cobrança de IPTU.

De fato, o instrumento contratual juntado às fls. 54/55 do processo de origem, apesar de não apontar a data da celebração de Proposta de Compra, evidencia que o ato foi praticado em data que antecede ao fato gerador (2016). No entanto, o contrato firmado entre a agravante e o terceiro, por si só, não transmite a propriedade do bem imóvel.

Dispõe o artigo 1.245, *caput* e §1º, do Código Civil que:

Art. 1.245 - Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§1º - Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

Conforme anteriormente aventado, no caso concreto, não houve a transferência do domínio útil do imóvel ao comprador.

No caso em análise, ao que consta, o bem imóvel continua registrado no nome da agravante. Ainda, não consta no referido cadastro nenhuma informação de proposta compra e venda.

Destaco que as obrigações contratuais estipuladas entre as partes não são oponíveis contra à Fazenda Pública, nos moldes do artigo 123 do Código Tributário Nacional.

Ademais, apesar das disposições contratuais, ante o entendimento do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, o promitente

vendedor que consta no registro do imóvel deve responder solidariamente pelos débitos fiscais.

Com efeito, não tendo realizado a transferência da propriedade através do registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis, cabe à Municipalidade escolher o sujeito passivo do IPTU, conforme dispõe a **Súmula 399** do Superior Tribunal de Justiça: *Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU.*

Acresça-se que a cobrança do IPTU está em conformidade com os artigos 32 e 34 do Código Tributário Nacional, que assim dispõe:

Art. 32 - O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana em como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

(...)

Art. 34 - Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

Nesse sentido, precedentes desta Colenda 14ª Câmara de Direito Público, cujas ementas se transcrevem como razão de decidir (com negritos e grifos não originais):

*APELAÇÃO – EXECUÇÃO FISCAL – IPTU - Exercício de 2015 – Município de Cotia – **Certidão de matrícula do imóvel que indica o registro apenas do compromisso de compra e venda – Ausência de registro da transferência do imóvel – Executada que ainda figura como proprietária na certidão de***

registro imobiliário – Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU (Súmula 399 do STJ) – Inteligência do artigo 123 do CTN – Legitimidade passiva da executada reconhecida - Sentença reformada – Recurso provido (TJSP; Apelação Cível 1505184-33.2016.8.26.0152; Relator: **Rezende Silveira**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Cotia - SAF - Serviço de Anexo Fiscal; Data do Julgamento: 09/02/2022; Data de Registro: 10/02/2022);

*EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. Exercícios de 2017 a 2020. Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade, fundada em ilegitimidade passiva da parte devedora. Irresignação. Descabimento. Compromisso de compra e venda do imóvel sobre o qual incide o tributo inadimplido (IPTU) que não foi levado a registro, de modo que não tem o condão de alterar a definição legal do sujeito passivo da obrigação tributária (art.123 do CTN). Arrecadação do IPTU que é de responsabilidade do proprietário do imóvel, do titular do seu domínio útil, ou do seu possuidor a qualquer título (art.34 do CTN), cabendo à Fazenda Municipal escolher o sujeito passivo da exação (Súmula nº 399 do STJ). **Parte excipiente que, diante da ausência de registro do título translativo, continuou a ser havida como proprietária do imóvel (art.1.245, §1º, do Código Civil) e, por conseguinte, como contribuinte do imposto. Ilegitimidade passiva corretamente afastada.** Precedentes. Decisão mantida. Recurso não provido (TJSP; Agravo de Instrumento 2184155-07.2023.8.26.0000; Relator: **Walter Barone**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito*

Público; Foro das Execuções Fiscais Municipais - Vara das Execuções Fiscais Municipais; Data do Julgamento: 01/09/2023; Data de Registro: 04/09/2023);

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução fiscal - IPTU – Exercício de 2.018 – Exceção prévia de executividade acolhida – **Compromisso de compra e venda que não exige o proprietário da responsabilidade fiscal, já que não realizada a transferência de titularidade no Cartório de Registro de Imóveis – CC, art. 1.245 e § 1º - CTN, arts. 32, 34, 123 e 130 - Legitimidade passiva concorrente – Possibilidade da Fazenda Pública escolher o sujeito passivo da exação - Súmula 399 do STJ** – Decisão reformada - Recurso provido (TJSP; Agravo de Instrumento 2185973-62.2021.8.26.0000; Relator: **Octavio Machado de Barros**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Americana - SAF - Serviço de Anexo Fiscal; Data do Julgamento: 12/01/2022; Data de Registro: 12/01/2022).*

Reitero, não havendo o registro da compra e venda junto ao Cartório de Registro de Imóveis do Município, a Municipalidade pode emitir a Certidão de Dívida Ativa contra a agravante, proprietária do imóvel no registro imobiliário.

Ressalto que a mera averbação do compromisso de compra e venda na matrícula imobiliária não afasta o dever dos contratantes em providenciar a atualização do cadastro imobiliário do Município.

Por fim, deixo de majorar os honorários advocatícios, na

forma do artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil, pois não houve fixação da verba pelo Juízo de Primeira Instância.

Ficam prequestionadas todas as normas legais e matérias constitucionais suscitadas e discutidas pelas partes.

Ante o exposto, pelo meu voto, proponho o **NÃO PROVIMENTO** do recurso.

ADRIANA CARVALHO
Relatora