



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000007845

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0077206-47.2005.8.26.0477, da Comarca de Praia Grande, em que é apelante MUNICIPIO DA ESTANCIA BALNEARIA DE PRAIA GRANDE, são apelados PEDRO PINTO DE PAULA FILHO (E SUA MULHER), MARIA BRANDAO DOS SANTOS DE PAULA, FRANCISCO DE ASSIS ALVES DE MELO (E SUA MULHER), ANTONIA ABREU MESQUITA ALVES DE MELO e CLARK BIRAK NIEDERBICHLER.

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 Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente), GERALDO XAVIER E JOÃO ALBERTO PEZARINI.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

REZENDE SILVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 0077206-47.2005.8.26.0477 e apensos

APELANTE: MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE

APELADO: PEDRO PINTO DE PAULA FILHO E OUTROS

COMARCA: PRAIA GRANDE

VOTO Nº 34948

EMENTA

APELAÇÃO – IPTU - Exercícios de 2002 a 2003 - Execução fiscal ajuizada em 28.04.2005 – Registro da transmissão do imóvel ocorrido em 04.06.2012 – Apelado que era parte legítima ao tempo da distribuição da ação – Súmula 399 STJ e artigo 34 do CTN – Prosseguimento da execução em face do proprietário ao tempo da distribuição da ação - Sentença reformada – Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de tempestivo recurso de apelação interposto por **MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE** por meio do qual objetiva a reforma da sentença de fls. 46 que julgou extinto o feito, com fundamento no artigo 485, VI do CPC e na Súmula 392 do STJ, diante da ilegitimidade passiva.

Sustenta, em suma, que solicitou a inclusão do atual proprietário do imóvel, em atenção a responsabilidade solidária prevista no art. 131, I, c.c. art. 34, ambos do CTN, e não a alteração do polo passivo e que, portanto, não é cabível o entendimento da Súmula 392 do STJ. Sustenta, também, que, ainda que fosse caso de não se admitir a inclusão do novo proprietário, o pedido deveria ser julgado improcedente e não se extinguir a execução fiscal. Requer a reforma da sentença com o prosseguimento da execução fiscal.

Sem contrarrazões.

É o relatório.

O recurso merece provimento.

No julgamento do Recurso Especial n. 1.111.202/SP, com repercussão geral, reconheceu-se a ilegitimidade passiva tanto do possuidor (promitente

comprador) do imóvel quanto do seu proprietário (promitente vendedor) pelo pagamento do IPTU, nos seguintes termos:

"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 do 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 V.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" (Relator Min. Mauro Campbell Marques, 1ª Seção, j. 10.6.2009, DJ 18.6.2009).

Conclui-se, assim, que eventual transferência do imóvel sem registro perante o Cartório de Registro de Imóveis não tem o condão de afastar a responsabilidade pelo pagamento do tributo, uma vez que o imóvel continua sendo de propriedade do vendedor até a

efetivação do registro de venda.

Assim, por força da Súmula nº 399 do Superior Tribunal de Justiça, "**cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU**", a Municipalidade pode eleger o titular do domínio ou o possuidor para figurar como sujeito passivo tributário, a teor do que dispõe o artigo 34 do CTN, configurando-se legitimidade concorrente.

Esse entendimento guarda coerência com o disposto no art. 123 do CTN, segundo o qual, salvo expressa disposição de lei em contrário, não se pode opor à Fazenda Pública convenções particulares que modifiquem a definição legal do sujeito passivo da obrigação tributária.

No caso concreto, verifica-se que a Municipalidade ajuizou a execução fiscal em **28.04.2005** em face de Pedro Pinto de Paula Filho e sua mulher.

No entanto, analisando a matrícula do imóvel a fls. 21, verifica-se que o registro da transmissão do imóvel ao adquirente Clark Birak Niederbichler, ora apelado, deu-se em **04 de junho de 2012**, ou seja, após o ajuizamento da execução fiscal.

Portanto, a Fazenda Municipal, ora apelante, ao ajuizar a execução fiscal em face do apelado o fez quando este ainda detinha o domínio do imóvel.

Dessa forma, é o caso de reforma da sentença, a fim de que, atendendo aos fundamentos aqui trazidos, a execução fiscal prossiga em face do apelado.

Diante do exposto, meu voto dá provimento ao recurso.

REZENDE SILVEIRA
Relator