



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000278804

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2046847-55.2025.8.26.0000, da Comarca de Barueri, em que é agravante TSA HOLDING S/A, é agravado MUNICÍPIO DE BARUERI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram 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) E MARCELO L THEODÓSIO.

São Paulo, 24 de março de 2025.

RICARDO CHIMENTI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto n. 30934

Ano: 2025

Agravo de Instrumento n. 2046847-55.2025.8.26.0000

Comarca: Barueri

Agravante: Tsa Holding S/A

Agravado: Município de Barueri

Agravo de Instrumento. Execução Fiscal. IPTU dos exercícios de 2021 e 2022. Decisão que rejeitou exceção de pré-executividade apresentada, onde alegada a ilegitimidade passiva da executada. Insurgência da excipiente. Pretensão à reforma. Desacolhimento. Propriedade do imóvel tributado que remanesce com o executado, conforme consta da Certidão de Matrícula Imobiliária juntada aos autos. Aplicação do quanto decidido no julgamento definitivo de Recurso Especial Representativo de Controvérsia n. 1.111.202/SP, no qual se reconheceu a legitimidade passiva tanto do proprietário (promitente vendedor, a exemplo da agravante), quanto do possuidor (promitente comprador) quanto aos débitos de IPTU. Decisão mantida. Recurso não provido.

I – Relatório

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **Tsa Holding S/A**, objetivando reformar a r. decisão copiada às p. 230/232, proferida nos autos da execução fiscal de nº 1500101-16.2024.8.26.0068, que rejeitou exceção de pré-executividade apresentada pela ora agravante, onde alegada sua ilegitimidade passiva. Não foram fixados honorários advocatícios.

Preliminarmente, requer a parte agravante a atribuição de efeito suspensivo ao presente recurso.

No mérito, sustenta, em síntese, que: (I) é parte ilegítima para figurar no polo passivo da execução em razão da alienação do imóvel tributado a Alfredo Antônio Cardoso, ainda em 1989, o qual cedeu seus direitos relativos ao negócio a Nerces Vartanian e sua esposa Lena Vartanian em 30.06.1998; (II) diante da recusa dos adquirentes em proceder ao devido registro da transmissão da propriedade do bem, foi proposta ação de obrigação de fazer para escrituração

de imóvel, atualmente em julgamento de Agravo em Recurso Especial (proc. nº 1001469-59.2020.8.26.0068); (III) inobstante o art. 34 do CTN preveja que o sujeito passivo da obrigação tributária é tanto o proprietário, titular do seu domínio útil quanto o possuidor do imóvel a qualquer título, a interpretação a ser dada a tal regramento deve ser no sentido de que escolha ou um ou outro, não se mostrando factível a imposição ao proprietário despojado dos direitos de fruição a responsabilidade quanto aos tributos incidentes sobre o imóvel; (IV) o art. 34 do CTN não prevê a responsabilidade solidária entre os possíveis contribuintes; (V) o compromisso de compra e venda juntado aos autos foi firmado em caráter irrevogável e irretratável, dando ao compromissário comprador direito de aquisição da coisa, de firma que dele depende a iniciativa de lavratura da escritura competente e seu registro em cartório; (VI) o IPTU possui natureza *propter rem*, respondendo por ele o possuidor do bem, a qualquer título, independentemente da propriedade; (VII) a Tese do Tema 122 do STJ é inaplicável quando a alienação do bem tenha se dado em data anterior a fixação do entendimento, a fim de se preservar a segurança jurídica dos negócios realizados em data prévia. Requer seja dado provimento ao presente recurso para reformar a r. decisão agravada, nos termos das razões recursais (p. 01/27).

O pedido de atribuição de efeito suspensivo foi indeferido pela decisão de p. 236/238.

Contraminuta às p. 250/251.

II – Fundamentação

O recurso, tempestivo e preparado (p. 19/20 e 246/247), não comporta provimento.

No tocante à ilegitimidade passiva, com efeito, ao julgar o REsp. n. 1.111.202/SP, o Colendo Superior Tribunal de Justiça reconheceu a

legitimidade passiva tanto do possuidor (promitente comprador) do imóvel quanto do seu proprietário (promitente vendedor) pelo pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU. No mesmo sentido o REsp n. 1.110.551/SP, ambos sob o regime do art. 543-C, do Código de Processo Civil de 1973.

Dentre as razões de decidir do julgado acima citado verifica-se que:

“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).

A decisão da Corte superior encontra total respaldo no artigo 1.227 do Código Civil, do seguinte teor:

“Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código”.

O artigo 1.245 do Código Civil, por sua vez, dispõe que:

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

Complementando, o §1º do aludido artigo preconiza que:

“Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel”.

Neste caso, foi juntada aos autos cópia da Certidão de Matrícula do imóvel tributado (p. 101/102), onde consta expressamente que a propriedade do imóvel remanesce com a executado, a teor do art. 1.245, § 1º, do Código Civil.

Ademais, a própria agravante reconhece que, inobstante tenha

ajuizado ação de obrigação de fazer para outorga de escritura (p. 69/80), a mesma ainda não transitou em julgado, razão pela qual não foi realizada a transmissão da propriedade.

Portanto, nos termos da legislação municipal aplicável, **esta é contribuinte do IPTU e parte legítima para figurar no polo passivo da execução fiscal.**

Nesse sentido, o entendimento das Câmaras especializadas em matéria tributária municipal desta Corte:

Ilegitimidade Passiva "Ad Causam" - Exceção de pré-executividade – Execução fiscal relativa a ITU dos exercícios de 2012 a 2014 – Arguição pautada no fato de ter sido o imóvel alienado a terceiro, mediante compromisso de compra e venda, em data anterior à ocorrência do fato gerador – Rejeição – Agravada que não deixou de figurar no registro de imóveis como titular do domínio do imóvel tributado - Legitimidade passiva tanto do comprador do imóvel quanto do seu proprietário, vendedor, tendo em vista o julgamento definitivo do mérito do REsp nº 1.111.202-SP, pela sistemática do artigo 543-C, do CPC – Convenções particulares que não podem ser opostas à Fazenda Pública - Aplicação à espécie do disposto no artigo 123 do CTN – Precedentes desta Câmara - Necessidade da manutenção da excipiente no polo passivo da relação jurídica processual, para viabilizar o registro da penhora e não vulnerar o princípio da continuidade dos registros e a segurança dos negócios imobiliários, bem como a possibilitar a transferência do domínio do imóvel em hasta pública - Decisão mantida – Exceção de pré-executividade corretamente rejeitada - Recurso de agravo de instrumento desprovido. (AI 2057138-32.2016.8.26.0000; Relator(a): Fortes Muniz; Comarca: São José do Rio Preto; Órgão julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Data do julgamento: 05/10/2016; Data de registro: 05/10/2016)

Agravo de Instrumento – Execução Fiscal - Apelação Imposto Predial e Taxa de Limpeza Pública no período de 2006 a 2008 – Decisão que rejeita objeção prévia de executividade que visava obter a extinção da execução por ilegitimidade passiva - Compromisso de venda e compra, não registrado, que não exime o proprietário da responsabilidade fiscal - Legitimidade passiva concorrente do proprietário e do possuidor a qualquer título – Prosseguimento da execução fiscal- Recurso desprovido (AI 2247186-79.2015.8.26.0000; Relator(a): Octavio Machado de Barros; Comarca: Piracicaba; Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Data do julgamento: 31/03/2016; Data de registro: 31/03/2016)

Ilegitimidade Passiva Ad Causam – Exceção de pré-executividade

- Execução fiscal – IPTU – Exercício de 2008 a 2012 - Excipiente que celebrou contrato Particular de compromisso de venda e compra – Título não registrado – Exceção de pré-executividade parcialmente rejeitada – Decisão agravada mantida – Recurso improvido. (AI 2159334-80.2016.8.26.0000; Relator(a): Burza Neto; Comarca: Americana; Órgão julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Data do julgamento: 22/09/2016; Data de registro: 26/09/2016)

A questão ora tratada consta da Jurisprudência em Teses do C. STJ:

O promitente comprador do imóvel e o proprietário/promitente vendedor são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 - Tema 122)

Por fim, inobstante o contrato firmado entre os executados possua cláusula prevendo a responsabilidade do promitente comprador pela quitação dos tributos incidentes sobre o imóvel, a mesma não é suficiente a fundamentar a alegação de ilegitimidade passiva da proprietária, tendo em vista que as convenções entre particulares não são oponíveis ao Fisco, quando tendentes a modificar a o sujeito passivo de obrigação tributária, nos termos do art. 123 do CTN¹.

Assim, nega-se provimento ao recurso.

A fim de evitar o ritual de passagem estabelecido no artigo 1025 do CPC/2015, a multiplicação dos embargos de declaração prequestionadores e os prejuízos deles decorrentes, nos termos do artigo 8º (em especial dos princípios da razoabilidade e da eficiência) e do artigo 139, II (princípio da duração razoável do processo), ambos do CPC/2015, para fins de “prequestionamento ficto” desde logo considero incluídos neste acórdão os elementos que cada uma das partes suscitou nas suas razões e nas suas

¹ Art. 123. Salvo disposições de lei em contrário, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contrarrazões de recurso.

III – Conclusão

Diante do exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

RICARDO CHIMENTI
Relator
(Assinatura Eletrônica)