



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000279922

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2384211-22.2024.8.26.0000, da Comarca de Santos, em que é agravante KIRRA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é agravado MUNICÍPIO DE SANTOS.

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.

BOTTO MUSCARI
Relator
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento:2384211-22.2024.8.26.0000

Agravante:Kirra Investimentos Imobiliários Ltda.

Agravado:Município de Santos

Comarca:Santos

Voto nº 12.834

EXECUÇÃO FISCAL. IPTU E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR. DECISÃO QUE REJEITA EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. CELEBRAÇÃO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA, REGISTRADA OU NÃO, NÃO TRANSFERE A PROPRIEDADE DO BEM DE RAIZ. TÍTULO TRANSLATIVO LEVADO AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS APÓS A OCORRÊNCIA DOS FATOS GERADORES. RESPONSABILIDADE DA PROPRIETÁRIA TABULAR QUE SUBSISTE, POIS NÃO TRANSFERIDO O DOMÍNIO DO APARTAMENTO ANTES DOS FATOS IMPONÍVEIS. AGRAVO DA EXCIPIENTE DESPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Kirra Investimentos Imobiliários Ltda. contra r. decisão que rejeitou exceção de pré-executividade nos autos da execução fiscal n. 1512800-17.2021.8.26.0562 (fls. 146/147 – cópia).

Argumentos da excipiente: a) celebrou compromisso de venda e compra do imóvel, com Thiago e João, no dia 20/08/2010; b) entregou as chaves em 03/11/2014; c) o negócio está registrado na matrícula; d) merecem lembrança os art. 32 e 34 do Código Tributário Nacional; e) é parte ilegítima; f) conta com jurisprudência (fls. 1/10).

Indeferi efeito suspensivo (fls. 164/167, item 2).

Passou *in albis* o prazo para contraminuta (fls. 169).

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Proposta em face de *Kirra*, a execução versa IPTU e Taxa de Remoção de Lixo Domiciliar -- **2020*** relativos ao apartamento 272 do edifício situado na Avenida Dr. Moura Ribeiro, n. 97 (cópia a fls. 12 – CDA).

Exame dos autos revela que a agravante, João e Thiago firmaram promessa de venda e compra no distante ano de 2010 (fls. 93/129 - cópia).

Certidão da matrícula traz registro feito apenas no dia 08 de março de **2024*** (a excipiente transmitiu o bem de raiz, por venda, a Thiago de Toledo Candido e João Ricardo de Toledo Candido -- fls. 135/137 -- “R.7”).

O Código Tributário Nacional aponta, como contribuinte do IPTU, o **proprietário**, o titular do domínio útil ou o possuidor do imóvel a qualquer título (art. 34), numa clara demonstração de que **respondem por IPTU o proprietário não possuidor e o possuidor não proprietário**. Não discrepa o art. 16 do Código Tributário local.

Promessa de compra e venda é pré-contrato e **não transfere** a propriedade imobiliária, tanto que o compromissário comprador pode exigir do compromitente vendedor a outorga de escritura definitiva de compra e venda e, em caso de recusa, propor ação de adjudicação compulsória (art. 1.418 do Código Civil). Somente o **registro da escritura** ou da carta de sentença na Serventia Predial conferirá propriedade ao compromissário (art. 1.245, *caput*, do Código Reale).

Discorrendo sobre a sujeição passiva do IPTU, o Professor EDUARDO DE MORAES SABBAG ensina: “O compromisso irretratável de compra e venda é um contrato mediante o qual o proprietário do imóvel (promitente vendedor) se compromete a aliená-lo a uma pessoa (promitente comprador) de maneira irrevogável. **O contrato** dá a este um direito real de aquisição de coisa alheia, mas **não transfere a propriedade**, o que será feito *a posteriori*, ao final do contrato” (*Manual de direito tributário*, Saraiva, 13ª ed., 2021, pág. 1.238 – ênfase minha).

Importam nada a transferência da posse e a previsão de que os adquirentes responderiam por tributos incidentes sobre o apartamento, pois propriedade (mesmo sem posse) basta para a tributação e o art. 123 do Código Tributário Nacional torna o agravado infenso ao que dispuseram os particulares contratantes.

Tratando de IPTU, reza a Lei Municipal n. 3.750/71:

"Art. 20. Considera-se ocorrido o fato gerador:

I - em 1º de janeiro do ano a que corresponda o lançamento".

Se a agravante alienou o imóvel somente no mês de março de 2024 (de novo: fls. 135/137, "R.7" - certidão da matrícula), **era proprietária** ao tempo do fato jurígeno e **responde** pelo débito de imposto concernente ao exercício de que tratamos.

Vale recordar lições deste Tribunal (destaques meus):

"AGRAVO DE INSTRUMENTO – Exceção de pré-executividade – Município de São José dos Campos – IPTU e Taxa de Coleta de Lixo – Exercícios de 2013 e 2014 - Transferência do domínio junto ao Cartório de Registro de Imóveis somente em 2016 - **Alegação de ilegitimidade passiva ad causam do vendedor – Não acolhimento - Possibilidade de manutenção no polo passivo da ação daquele cujo nome ainda ostenta, ao tempo do fato gerador, no Cartório de Registro de Imóveis, a condição de proprietário do imóvel** quando do lançamento do tributo – REsp. nº 1.111.202/SP julgado pela sistemática de recursos repetitivos – Tema 122 - Decisão mantida - Recurso desprovido" (Agravado de Instrumento n. 2259415-27.2022.8.26.0000, 15ª Câmara de Direito Público, j. 11/01/2023, rel. Desembargadora TANIA MARA AHUALLI);

"AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução fiscal – IPTU dos exercícios de 2013 a 2015 – Exceção de pré-executividade rejeitada. 1) Alegação de ilegitimidade passiva *ad causam* – Alienação do imóvel registrada em cartório em 02/01/2014 – Fato gerador ocorrido em 1º de janeiro, conforme Art. 4º do CTM. 1.1) Exercícios de 2013 e 2014 – **Agravante que era a proprietária do imóvel na época dos fatos geradores do tributo, de modo que a posterior alienação do imóvel não afasta a sujeição passiva do alienante.** 1.2) Exercício de 2015 - Transferência da propriedade do imóvel mediante compra e venda registrada no CRI antes da ocorrência do fato gerador do tributo – Ilegitimidade configurada – Exceção acolhida. 2) Honorários advocatícios fixados em 20% do valor atualizado do proveito econômico (R\$ 1.828,36, em dezembro de 2016), nos termos do art. 85, § 3º, I, do CPC – Decisão parcialmente reformada – Recurso parcialmente provido" (Agravado de Instrumento n. 2243022-95.2020.8.26.0000, 15ª Câmara de Direito Público, j. 13/01/2021, rel. Desembargador EUTÁLIO PORTO).

"Apelação - Execução Fiscal - IPTU – Exercício(s) de 2016 e 2017 – Exceção de pré-executividade – **Executado que alienou o imóvel e providenciou o registro da escritura de venda e compra no CRI local, todavia, em data posterior ao(s) exercício(s) do fato gerador do tributo** - Sentença que extinguiu

a ação de execução fiscal - Insurgência do exequente - Cabimento - Alienação do imóvel registrada no cartório em 15/05/2017, ou seja, posteriormente aos fatos geradores da cobrança – O fato gerador do IPTU ocorre no dia primeiro do mês de janeiro de cada exercício financeiro - **Registro da alienação que se deu em data posterior ao fato gerador do IPTU** - Precedentes do C. STJ, deste Egrégio Tribunal de Justiça e desta E. 18ª Câmara de Direito Público - Sentença de extinção reformada - Recurso provido para rejeitar a exceção de pré-executividade e determinar o prosseguimento da execução fiscal” (Apelação Cível n. 1542662-02.2018.8.26.0477, 18ª Câmara de Direito Público, j. 03/05/2023, rel. Desembargador MARCELO L THEODÓSIO).

No que tange ao tributo sinalagmático, o art. 97 do Código Tributário santista estabelece: “Contribuinte da taxa é **o proprietário**, o titular do domínio útil ou o possuidor de imóvel construído ou de terreno vago, situado em vias ou logradouros públicos em que haja serviço de remoção de lixo domiciliar”.

Em síntese, a excipiente responde **pelos dois** tributos municipais.

Pelo exposto, meu voto **nega provimento** ao agravo.

BOTTO MUSCARI
Relator