



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000282401

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2021036-93.2025.8.26.0000, da Comarca de Itanhaém, em que são agravantes TEREZINHA FERREIRA DE ARAUJO DA SILVA e MAXIMO NETO DA SILVA, são agravados VANDERLI DOMINGOS DA SILVA e CINTIA REGINA SEKI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

VITOR FREDERICO KÜMPEL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto: 10679

Agravo de Instrumento: 2021036-93.2025.8.26.0000

Agravante: Terezinha Ferreira de Araujo da Silva e outro

Agravado: Vanderli Domingos da Silva e outro

Origem: Foro de Itanhaém - 2ª Vara

Juiz(a) de origem: Dra. Livia Santos Teixeira de Freitas

EMENTA: Direito Processual Civil. Agravo de Instrumento. Legitimidade Passiva. Pedido de exclusão do polo passivo indeferido.

I. Caso em Exame 1. Recursos de Agravo de Instrumento visando à exclusão do polo passivo da demanda em sede liminar, alegando ilegitimidade passiva devido à alienação de parte ideal do imóvel em 2014. A decisão de origem indeferiu o pedido de antecipação dos efeitos da tutela.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se os agravantes podem ser excluídos do polo passivo da demanda, considerando a alienação do imóvel e a responsabilidade tributária.

III. Razões de Decidir 3. A decisão agravada deve ser mantida, pois tanto o promitente vendedor quanto o promitente comprador na posse são solidariamente responsáveis pelos tributos incidentes sobre o imóvel. 4. O contrato particular não afasta a responsabilidade tributária perante terceiros, e a regularização do imóvel junto ao registro imobiliário não foi concluída.

IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. Tanto o promitente comprador quanto o promitente vendedor são responsáveis pelo pagamento do IPTU. 2. A legislação municipal define o sujeito passivo do IPTU.

Vistos.

Tratam-se de Recursos de Agravo de instrumento interpostos por Terezinha Ferreira de Araujo da Silva e outro contra Vanderli Domingos da Silva e outro em razão da decisão de fls. 176/177 dos autos de origem que indeferiu o pedido de antecipação dos efeitos da tutela para sua exclusão do polo passivo da demanda nas seguintes linhas: “*1. Trata-se de pedido de exclusão do polo passivo formulado por TEREZINHA FERREIRA DE ARAUJO DA SILVA e*

MÁXIMO NETO DA SILVA, os quais alegam a ilegitimidade passiva, em razão da alienação de parte ideal do imóvel em 14 de abril de 2014 à APARECIDA DA SILVA MENDES, a qual, portanto, teria a qualidade de responsável tributária, tendo em vista que os fatos geradores da dívida datam do ano de 2019. Em que pese o pedido formulado pelos requeridos mencionados, verifica-se que não é hipótese de antecipação dos efeitos da tutela, tampouco de exclusão do polo passivo. Em primeiro lugar, cumpre notar que, para a concessão da antecipação dos efeitos da tutela, exige a lei processual que haja prova inequívoca e verossimilhança das alegações, bem como haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação (art. 300 do CPC). Tais requisitos não foram demonstrados, razão pela qual indefiro o pedido de concessão de tutela de urgência. Em segundo lugar, ressalta-se que convenções particulares não possuem o condão de afastar a obrigação tributária, conforme disposto nos artigos 123 e 130 do Código Tributário Nacional - CTN. Prevalece, assim, o que determinam os artigos 32 e 34 do CTN e o entendimento consolidado na Súmula nº 399 do Superior Tribunal de Justiça - STJ, segundo o qual cabe à legislação municipal a definição do sujeito passivo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU. Dessa forma, tanto o promitente vendedor do imóvel quanto o promitente comprador na posse são solidariamente responsáveis pelos tributos incidentes sobre o imóvel. Ambos podem ser sujeitos passivos na execução fiscal, sendo facultado à Fazenda Pública mantê-los no polo passivo ou optar por apenas um deles para satisfazer o crédito tributário, sem prejuízo de eventual direito de regresso entre as partes. Esse entendimento encontra respaldo no julgado proferido no Recurso Especial nº 1.111.202/SP (Tema 122), submetido à sistemática dos recursos repetitivos, pelo Superior Tribunal de Justiça, que estabelece: 1-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; 2-cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU. É o caso dos autos. Observo que às fls. 30/32 consta a matrícula, quase ilegível, a qual deverá ser novamente encartada aos autos, de forma legível. Dessa forma, em que pese o conteúdo do contrato de fls. 110/112, este, por si só, não tem o condão de afastar a responsabilidade tributária dos requeridos. Destarte, subsiste o dever de

pagar o tributo e as partes requeridas ostentam legitimidade para integrar o feito, da mesma forma que, solidariamente, a terceira. Aguarde-se o prazo recursal da presente decisão”.

Pretende a parte recorrente a concessão de efeito suspensivo ao argumento de que teria firmado contrato particular de compra e venda da sua fração ideal a terceiros (André e Aparecida) em abril de 2014, oportunidade em que os terceiros assumiram a responsabilidade pelos débitos tributários. No mérito postula pela confirmação da tutela recursal postulada em sede liminar.

Recurso tempestivo e dispensado de preparo.

Não sobrevieram contrarrazões.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Relevante fazer menção à regular tramitação do feito em primeiro grau de jurisdição sob a presidência do(a) MM Juiz(a) de Direito Dra. Livia Santos Teixeira de Freitas, cuja decisão deve ser mantida em sua íntegra.

Inicialmente cumpre fazer menção ao fato de que a rigor não seria cabível o presente agravo de instrumento na medida em que a matéria de fundo do pedido liminarmente formulado na origem é legitimidade de parte, a qual não está elencada no rol do artigo 1.015 do Código de Processo Civil. Entretanto, a questão está pronta para julgamento.

Convém salientar que nesta sede de agravo de instrumento e em fase de cognição sumária, esta Turma Julgadora se limitará a analisar a presença ou não dos pressupostos autorizadores da concessão da tutela antecipada, sob pena de se antecipar o julgamento do mérito, que ainda depende da observação do devido processo legal.

Dispõe o art. 300, do Código de Processo Civil, que a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

E, em que pese a argumentação do recorrente, os elementos constantes nos autos autorizam concluir, no momento, que a decisão agravada deve ser mantida, isto porque conforme bem alinhavado pelo juízo de origem, *tanto o promitente vendedor do imóvel quanto o promitente comprador na posse são solidariamente responsáveis pelos tributos incidentes sobre o imóvel. Ambos podem ser sujeitos passivos na execução fiscal, sendo facultado à Fazenda Pública mantê-los no polo passivo ou optar por apenas um deles para satisfazer o crédito tributário, sem prejuízo de eventual direito de regresso entre as partes.*

Esse entendimento encontra respaldo no julgado proferido no Recurso Especial nº 1.111.202/SP (Tema 122), submetido à sistemática dos recursos repetitivos, pelo Superior Tribunal de Justiça, que estabelece:

1-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;

2-cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU.

Cumpre pontuar que a princípio o contrato de gaveta de fls. 110/112 não produz efeitos perante terceiros, que na hipótese concreta são coproprietários do imóvel que conta com extenso débito tributário.

Destaca-se ainda que competia aos Agravantes envidar os esforços necessários à regularização do imóvel junto ao registro imobiliário, providência que apenas foi iniciada em dezembro de 2021 conforme documento de fls. 97/109 dos autos de origem, sem qualquer notícia arcar do deslinde da causa.

Assim, nesse momento processual, não se justifica a não concessão da medida nos termos determinados na decisão atacada, dada a prevalência



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

da saúde da Agravada, que pode sofrer sequelas decorrentes da morosidade no início do tratamento indicado.

Nessas circunstâncias, considerando a probabilidade do direito alegado, assim como perigo de dano, de rigor a manutenção da decisão vergastada.

Ressalto, finalmente, que o presente acórdão enfocou as matérias necessárias à motivação do julgamento, tornando claras as razões do *decisum*. Todavia, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO**,
ao Agravo.

VITOR FREDERICO KÜMPEL
Relator
Assinatura Eletrônica