



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000297842

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2053519-79.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ROBERTO AVELINO DOS PRAZERES, é agravado MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª 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 REZENDE SILVEIRA (Presidente) E GERALDO XAVIER.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ADRIANA CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2053519-79.2025.8.26.0000

Processo originário nº 1590170-96.2022.8.26.0090¹

Agravante: Roberto Avelino dos Prazeres

Agravado: Município de São Paulo

Comarca: Vara das Execuções Fiscais Municipais - São Paulo

Voto nº 10877

DIREITO TRIBUTÁRIO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame.

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade em execução fiscal de IPTU, afastando a ilegitimidade passiva alegada pelo agravante.

II. Questão em Discussão.

2. A questão em discussão consiste em (i) a nulidade da citação por endereço incorreto e (ii) a ilegitimidade passiva do agravante, que alega ter transferido a propriedade do imóvel.

III. Razões de Decidir.

3. A citação foi considerada válida, pois enviada ao endereço constante do cadastro municipal, conforme entendimento do TJSP e STJ.

4. A ilegitimidade passiva não foi reconhecida, pois a transferência de propriedade não foi registrada no Cartório de Imóveis, mantendo o agravante como proprietário perante o registro.

5. Decisão mantida, sem majoração de honorários sucumbenciais recursais em razão da ausência de fixação em Primeira Instância.

IV. Dispositivo.

6. Recurso não provido.

VISTOS.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **Roberto Avelino dos Prazeres** contra decisão que, nos autos da ação

¹ VALOR DA CAUSA: R\$ 44.111,00

DATA DA DISTRIBUIÇÃO: 28/11/2022

de execução fiscal ajuizada pelo **Município de São Paulo**, versando sobre cobrança de IPTU dos exercícios de 2016 a 2021, rejeitou a exceção de pré-executividade promovida pelo agravante. No Juízo de origem foi reconhecida a legitimidade passiva do recorrente para integrar o polo passivo da execução fiscal, porque ele figura como proprietário perante a matrícula do imóvel e uma vez que o devedor do IPTU pode ser tanto o possuidor (promitente comprador) quanto o proprietário (promitente vendedor). Sem condenação em honorários advocatícios (fls. 90/92).

Em suas razões recursais, suscita o agravante, preliminarmente, a nulidade da citação, sob o argumento de que nunca residiu no local onde foi realizada a diligência, bem como porque o endereço em questão pertencia aos antigos proprietários do imóvel. Alega afronta aos princípios do contraditório e da ampla defesa, devendo ser determinada a citação no endereço correto para viabilizar a apresentação de embargos à execução, em garantia ao devido processo legal. Também suscita sua ilegitimidade passiva, ao argumento de que não possui a propriedade nem a posse do imóvel relacionado ao IPTU, pois transferiu sua parte à filha em maio de 2017, conforme ação judicial de reconhecimento e dissolução de união estável. Acrescenta que a posse e a propriedade do bem foram atribuídas à Sra. Joicileia Gonçalves, sua ex-companheira, que solicitou a transferência de titularidade ao Município. Aduz que o Juízo *a quo* indeferiu a exceção com base na ausência de averbação da transferência no registro de imóveis, desconsiderando a jurisprudência que prioriza a realidade sobre o registro imobiliário para definir o sujeito passivo do IPTU. Afirma que não reside no imóvel desde dezembro de 2014 e não é proprietário desde 2017, e que a Municipalidade tinha conhecimento da alteração de posse e propriedade, pois a real possuidora solicitou a atualização cadastral. Entende que a decisão recorrida aplicou incorretamente o artigo 123 do CTN, porque o presente caso não trata de convenção particular e sim de

decisão judicial com eficácia *erga omnes*, que deve ser observada pelo Fisco. No mérito, defende a inexigibilidade da cobrança e a ausência dos pressupostos essenciais para a validade da execução, uma vez que os débitos de IPTU recaem sobre imóvel que não lhe pertence e sobre o qual ele não exerce posse ou domínio útil. Ressalta que não usufrui do bem, não possui relação jurídica com o imóvel e não pode ser obrigado a pagar tributo devido por terceiro. Ademais, há reconhecimento judicial da transferência da posse e propriedade do imóvel, reforçando a inexistência de vínculo entre o agravante e a obrigação tributária. Desse modo, pleiteia a concessão do efeito suspensivo ao recurso e, ao final, o seu provimento para reforma da decisão recorrida, com decretação da nulidade da citação e reconhecimento da ilegitimidade passiva. Superadas as preliminares, requer o reconhecimento da inexigibilidade da cobrança, com extinção da execução fiscal. Subsidiariamente, pugna pela suspensão da exigibilidade do crédito tributário, com a consequente suspensão dos atos executórios, até a devida apuração da responsabilidade tributária do real contribuinte.

Recurso tempestivo, recorrente dispensado do preparo recursal por ser beneficiário da gratuidade da justiça (fl. 90 do processo de origem), e sem oposição ao julgamento virtual.

RELATADO.

PASSO AO VOTO.

Prejudicada a análise do pedido de efeito suspensivo ativo em razão do imediato julgamento do recurso.

No que tange à alegada nulidade de citação, verifico que a carta de citação foi enviada para o endereço constante do cadastro municipal e assinada por terceiro, que não opôs qualquer ressalva (fls.

02/07 e 13 do processo de origem).

O artigo 8º, I e II, da Lei 6.830/80 dispõe que (negrito não original):

Art. 8º - O executado será citado para, no prazo de 5 (cinco) dias, pagar a dívida com os juros e multa de mora e encargos indicados na Certidão de Dívida Ativa, ou garantir a execução, observadas as seguintes normas:

*I - **a citação será feita pelo correio**, com aviso de recepção, se a Fazenda Pública não a requerer por outra forma;*

*II - **a citação pelo correio considera-se feita na data da entrega da carta no endereço do executado**, ou, se a data for omitida, no aviso de recepção, 10 (dez) dias após a entrega da carta à agência postal;*

(...)

Embora o aviso de recebimento tenha sido assinado por terceiro, adota-se o entendimento de que é suficiente que a carta de citação tenha sido enviada para o endereço do devedor, não havendo necessidade de sua própria assinatura para validar o ato de ciência dos atos e termos do processo.

Em casos semelhantes, são os julgamentos deste Egrégio Tribunal de Justiça, cujas ementas transcrevo como razões de decidir (negritos e grifos não originais):

*Agravo de instrumento. Execução fiscal. Indeferimento de pedido de penhora de ativos financeiros, porque nula a citação postal do executado. Inadmissibilidade. Carta entregue no endereço apontado como da residência daquele. **Aviso de recebimento assinado por terceiro. Validade do ato. Lei especial acerca da matéria.** Inaplicabilidade das normas*

*gerais do Código de Processo Civil. **Inteligência do artigo 8º, I e II, da Lei 6.830/80.** Recurso provido (TJSP; Agravo de Instrumento 2120934-84.2022.8.26.0000; Relator: **Geraldo Xavier**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Paraguaçu Paulista - 3ª Vara; Data do Julgamento: 04/08/2022; Data de Registro: 04/08/2022);*

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO FISCAL – IPTU e taxas – Exercícios de 2014 a 2017 - Insurgência em face de decisão, que indeferiu o pedido de penhora "on line" de valores, porque o aviso de recebimento foi assinado por pessoa estranha ao processo - **O envio de carta de citação para o endereço que consta dos cadastros municipais, firma presunção de validade do ato, mesmo que assinado o "AR" por terceiro** - Decisão reformada – Recurso provido (TJSP; Agravo de Instrumento 2081232-34.2022.8.26.0000; Relator: **Rezende Silveira**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Paraguaçu Paulista - 3ª Vara; Data do Julgamento: 11/05/2022; Data de Registro: 11/05/2022);*

Assim, não há que se falar em nulidade da citação.

No mais, a preliminar de ilegitimidade passiva se confunde com o mérito, e com este será apreciada.

No mérito, o recurso não comporta provimento.

Trata-se de execução que visa à cobrança de IPTU dos exercícios de 2016 a 2021, relativo ao imóvel situado na Rua Cachoeira de Minas, s/n, lote 63, quadra 42, Jardim Adélia, São Paulo/SP e inscrito sob o nº 152.159.0065-4.

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).

O excipiente, ora agravante, aduz ter doado sua meação no imóvel à sua filha, nos autos de nº 1015654-67.2015.8.26.0007, que tramitou perante a 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Itaquera, anteriormente ao fato gerador que deu origem à cobrança de IPTU.

De fato, os documentos juntados às fls. 57/59 comprovam a celebração de acordo entre o agravante e sua ex-companheira, em 09/05/2017, no que se refere ao imóvel em questão, nos seguintes termos:

3) Em relação ao bem imóvel, a meação do cônjuge varão será doada a filha do casal, com direito de usufruto para a autora, se comprometendo às partes desde já, a providenciarem o necessário para a averbação no Registro de Imóveis; sendo que, com o reconhecimento da união estável nesta data, a outra metade, ou seja, 25% do referido imóvel já pertence a autora.

No entanto, o acordo firmado entre o agravante e a terceira, homologado judicialmente, 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.

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

Apesar da doação realizada no acordo noticiado, o imóvel tributado, de matrícula nº 197.570, do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, permanece na titularidade do executado (fls. 60/62 do processo de origem).

Assim, ante o entendimento do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, o proprietário 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 dispõem:

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).

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

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