



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Presidência da Seção de Direito Público
Câmara Especial de Presidentes

Registro: 2025.0000296494

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 2284105-86.2023.8.26.0000/50001, da Comarca de Porto Ferreira, sendo Agravante(s) Irmãos Moda Empreendimento Imobiliários Spe Ltda. e Agravado(s) Município de Porto Ferreira

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Câmara Especial de Presidentes 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 FERNANDO TORRES GARCIA (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), HERALDO DE OLIVEIRA (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO), CAMARGO ARANHA FILHO (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL) E BERETTA DA SILVEIRA (VICE PRESIDENTE).

São Paulo, 27 de março de 2025.

TORRES DE CARVALHO
Presidente da Seção de Direito Público
Relator.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Presidência da Seção de Direito Público
Câmara Especial de Presidentes

CÂMARA ESPECIAL DE PRESIDENTES

VOTO Nº AR-4336-CP

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL N.º

2284105-86.2023.8.26.0000/50001 – SÃO PAULO

AGRAVANTE: IRMÃOS MODA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

AGRAVADO: MUNICÍPIO DE PORTO FERREIRA

AGRAVO INTERNO – Decisão monocrática que negou seguimento ao recurso especial.

- A legitimidade passiva para o pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) é matéria idêntica à tratada no rito dos recursos repetitivos - Resp. n. 1.111.202/SP e 1.110.551/SP - TEMA 122/STJ.

- Demais questões rebatidas que não se encontram submetidas à sistemática de recursos repetitivos – impugnação por recurso próprio.

Nega-se provimento ao recurso.

Trata-se de agravo interno interposto com fundamento no artigo 1.021 do Código de Processo Civil (fls. 1/10 – 50001) contra decisão que negou seguimento (CPC, art. 1.030, I, “b”) ao recurso especial por reconhecida identidade da matéria com orientação firmada pela Corte Superior nos autos dos REsp’s nºs 1.111.202/SP e 1.110.551/SP, e o inadmitiu quanto às demais questões.

Alegou a agravante, em síntese, que não poderia figurar como contribuinte do IPTU, na medida em que transferiu todos os atributos da propriedade a terceiro, em data anterior ao fato gerador, por compromisso irretratável, embora formalmente continue figurando no



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Presidência da Seção de Direito Público
Câmara Especial de Presidentes

registro imobiliário como proprietário do bem. Arguiu ainda que em razão do imóvel ter sido objeto de contrato de compra e venda com alienação fiduciária, há a necessidade de sobrestamento do feito em razão da afetação do Tema 1158/STJ.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

Com efeito, com o permissivo do artigo 1.030, inciso I, alínea b do Código de Processo Civil, parcela da decisão agravada considerou que o v. acórdão da Turma Julgadora converge com o decidido no REsp nº 1.111.202/SP e no REsp 1.110.551/SP (Tema 122), DJe de 18.06.2009, do Col. Superior Tribunal de Justiça, quando se fixou a seguinte tese: *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.*

Não se avista desacerto na decisão ora agravada quanto aos REsp. nºs. 1.111.202/SP e 1.110.551/SP, sob a técnica de casos seriais, haja vista a questão abordada referente à legitimidade passiva pelo pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano — IPTU:

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 nº 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).

Consigne-se, por oportuno, trecho do v. acórdão recorrido, convergente ao tema aplicado na sistemática dos repetitivos:

Entendo que o v. Acórdão de fls.225/238, complementado às fls.252/264, não contrariou o entendimento firmado pelo C. STJ no julgado supramencionado quanto à legitimidade do agravante para responder ao débito de IPTU, considerando a ausência de registro do negócio jurídico celebrado junto ao CRI competente.

Assim consignou, em suma, o v. Acórdão de fls.225/238:

(...)

Consequentemente, a propriedade somente poderá ser considerada transferida para fins tributários com a efetiva averbação do título de alienação no Cartório de Registro de Imóveis.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Presidência da Seção de Direito Público
Câmara Especial de Presidentes

Ademais, vale lembrar que contratos com terceiros, compromissários compradores, não a afastam o proprietário do polo passivo da execução fiscal, como é expresso o CTN:(...)

E, mesmo que a venda do imóvel tenha se dado com pacto de alienação fiduciária em garantia, nos termos da LF 9.514/97, o próprio caput artigo 23 não afasta a necessidade do registro do contrato no CRI e, muito menos, a solidariedade dos contratantes, possuidores direto (fiduciante) e indireto (fiduciário) do imóvel para fins do pagamento do IPTU, pois obrigação tributária de natureza propter rem.

(...)

Em que pese a anterioridade do instrumento particular de compromisso de venda e compra aos lançamentos tributários e ao ajuizamento da execução fiscal, a publicidade erga omnes não se efetivou, diante da ausência do registro do negócio celebrado pelo coexecutado agravante junto ao competente cartório de imóveis.

Portanto, considerando a ausência de prova do registro da escritura definitiva, não há como se acolher a ilegitimidade sustentada, na medida em que na data da propositura da ação executiva e para o exercício do lançamento dos tributos não ficou comprovada a efetiva transferência do imóvel ao adquirente.

No mais, é prerrogativa do exequente credor do tributo, ao propor a execução fiscal, em razão da solidariedade tributária, escolher contra quem irá manejar a ação, ou seja, se contra o proprietário, o possuidor do domínio útil, o possuidor a qualquer título ou, até mesmo, contra todos eles, ao mesmo tempo.

Estes entendimentos do C. STJ consolidaram-se, rumando na edição da Súmula 399 'Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU (Imposto predial e territorial urbano).'

Aliás, a matéria em questão encontra-se consolidada junto ao E. STJ, no julgamento do REsp. nº 1.111.202/SP, processado à luz do rito dos recursos repetitivos (art. 543-C do CPC/73), no qual restou decidido que tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Presidência da Seção de Direito Público
Câmara Especial de Presidentes

propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pela obrigação tributária.

(...)

Destarte, tendo em vista a ausência do registro oficial da escritura de venda e compra definitiva, fica afastada a ilegitimidade passiva invocada pelo agravante e coexecutado Irmãos Moda Empreendimentos Imobiliários - SPE Ltda. para os créditos de IPTU.

(...)

Consequentemente, o julgamento proferido por esta Colenda Câmara ratificando a legitimidade do agravante para responder ao débito de IPTU, considerando a ausência de registro do negócio jurídico celebrado junto ao CRI competente, está de acordo com o decidido pelo E. STJ no julgamento do mérito do Resp. nº1.111.202/SP e do REsp 1.110.551/SP, Tema nº 122. (fls. 324, 326/329 e 335)

Assim, não há como se proceder à modificação do decidido, pois está em perfeita harmonia com o paradigma julgado pela Corte Superior.

Como se nota, a Turma Julgadora consignou que caso exista, o pacto de alienação fiduciária não foi levado a registro no Cartório Imobiliário, de modo que, considerando o disposto no artigo 23 da Lei nº 9.514/97 (“Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título”), mostra-se inviável o sobrestamento do recurso especial pelo Tema 1158/STJ.

Ademais, a questão referente à alienação fiduciária mereceu capítulo próprio na decisão que procedeu ao juízo de admissibilidade do recurso especial apresentado, porquanto não abarcada na tese jurídica aplicada e ora mantida (Tema 122). Tal irresignação desafiou o agravo de fls. 350/364, fundado no art. 1.042 do Código de Processo Civil, cuja competência para apreciação é do Eg. Superior Tribunal de Justiça.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Presidência da Seção de Direito Público
Câmara Especial de Presidentes

Por derradeiro, sem avistar intuito protelatório no manejo do presente recurso, deixa-se de infligir ao agravante a multa prevista no artigo 1.021, § 4º do Código de Processo Civil.

Em face de tais razões, **nega-se provimento** ao agravo interno.

TORRES DE CARVALHO
Relator
Presidente da Seção de Direito Público
(Assinatura eletrônica)