



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000301990

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1503083-91.2022.8.26.0417, da Comarca de Paraguaçu Paulista, em que é apelante MUNICIPIO DE PARAGUAÇU PAULISTA, são apelados THALES MONTEIRO JUNIOR, GABRIEL BORGUETTI DA SILVA e PEDRO SERAFIM.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente sem voto), EUTÁLIO PORTO E RAUL DE FELICE.

São Paulo, 28 de março de 2025.

SILVA RUSSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 41819

Apelação nº 1503083-91.2022.8.26.0417

Comarca de Paraguaçu Paulista/SP

Apelante: Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista

**Apelados: Pedro Serafim, Aparecida Conceição Tomazinho
Serafim, Gabriel Borguetti da Silva (terceiro interessado), Thales
Monteiro Júnior e Maria Cristina Alcade Monteiro**

EXECUÇÃO FISCAL – IPTU – Exercícios de 2018, 2019, 2020 e 2021 - Município de Paraguaçu Paulista - Ajuizamento em 22.12.2020 - ILEGITIMIDADE PASSIVA “AD CAUSAM” alegada por TERCEIRO INTERESSADO, em sede de EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE, ante ao objeto de INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA apresentado nos autos – LEGITIMIDADE DO EXCIPIENTE reconhecida em primeiro grau, acolhida a exceção de pré-executividade e julgou extinto o processo, sem resolução do mérito, com fundamento no artigo 485, inciso VI, do CPC/2015 – REGISTRO DO IMÓVEL em nome dos executados (Av.07 – M. 17.480) – Executados que figuravam como proprietários do imóvel em questão, à época dos lançamentos - Manutenção da qualidade de contribuintes do aludido imposto – Emprego dos artigos 34 e 123, ambos do CTN e Resp 1.111.202 – LEGITIMIDADE “AD CAUSAM” PARA FIGURAR NO POLO PASSIVO DESTA EXECUÇÃO – Exceção agora rejeitada – Sucumbência cancelada - Sentença reformada – Apelo da municipalidade provido.

Cuida-se de apelação contra a r. sentença de fls. 126/129, a qual extinguiu esta execução fiscal pela

ILEGITIMIDADE PASSIVA “AD CAUSAM”, nos termos do *artigo 485, inciso VI, do CPC/2015*, buscando a municipalidade, nesta sede, pela reforma do julgado, em suma, sustentando que o excipiente apresentou “CONTRATO DE GAVETA”, sem apresentar o devido REGISTRO IMOBILIÁRIO, e alega solidariedade passiva deste, com fulcro no *artigo 34 do CTN*, bem como, na LEI COMPLEMENTAR Nº 233/2018 – CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL DE PARAGUAÇU PAULISTA – em seu *artigo 255*, ressaltando o dever acessório de atualização cadastral, citando no presente recurso, julgado deste C. Tribunal (Apelação nº 1000732-33.2021.8.26.0420), daí postulando pelo prosseguimento do feito executivo (fls. 137/146).

Recurso tempestivo, isento de preparo, sem resposta, conforme certidão da serventia à fl. 168, e remetido a este E. Tribunal.

É o relatório, adotado, no mais, o da respeitável sentença.

O apelo da municipalidade comporta guarida.

Como se vê dos autos, a apelante propôs a presente execução fiscal contra os apelados, objetivando o recebimento do importe de R\$ 3.857,88 (três mil e oitocentos e cinquenta e sete reais e oitenta e oito centavos), referente ao IPTU, dos exercícios de 2018, 2019, 2020 e 2021, conforme demonstrado nas CDA's de fls. 02/05, constando dos autos: Despacho ordinatório de citação em 12.01.2023 (fl. 06). CITAÇÃO POSTAL recebida por terceiro em 18.01.2023 (fl. 10). TERCEIRO INTERESSADO que opôs EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE, alegando ILEGITIMIDADE

PASSIVA DOS EXECUTADOS, postulando para que se declare nula a presente execução fiscal (fls. 13/25 e 110/112). REGISTRO IMOBILIÁRIO às fls. 28/32 e 64/66, sobre imóvel de **MATRÍCULA Nº 17.480 (Av.07)**, e cujo objetivo de construir sobre o imóvel matriculado, um conjunto de habitações isoladas, com a denominação de CONDOMÍNIO RECREIO DE PINHAIS, situado na Rodovia Kiujiro Marubayashi, ocorrendo o cancelamento da incorporação em 07.07.2015 (cf. fl. 32). CONTRATO DE COMPRA E VENDA às fls. 33/37 e 67/70 (datado de 27.10.2000), fls. 39/44 e 72/77 (datado de 15.10.2003), e fls. 45/50 e 78/83 (datado de 03.09.2011). Requerimento administrativo à fl. 53 e seguintes. Impugnação à exceção às fls. 124/125.

Referidas certidões que aparelham a execução fiscal, apresentam o nome de **Pedro Serafim e outros** (cf. fls. 28/32 e 64/66, sendo os proprietários **Pedro Serafim, Aparecida Conceição Tomazinho Serafim, Thales Monteiro Júnior e Maria Cristina Alcade Monteiro**), como devedores do crédito fiscal.

O excipiente **Gabriel Borguetti da Silva (terceiro interessado)**, sustenta ILEGITIMIDADE PASSIVA “AD CAUSAM”, pois teria negociado o imóvel tributado com os executados — antigos proprietários, por meio do CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA, reproduzido e anexado à fl. 33 e seguintes, sem o registro no competente CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS.

Ocorre que, à época dos fatos e da própria execução fiscal, ao contrário dos argumentos do excipiente, a PROMESSA DE VENDA OU MESMO A ESCRITURA — SEM REGISTRO — não transfere a propriedade, o que faz partes legítimas,

os executados, para figurarem no polo passivo desta execução fiscal.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça editou a *Súmula nº 399* que dispõe sobre o sujeito passivo do IPTU:

Súmula nº 399 do C. STJ - “Cabe à Legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU”.

E mais, neste sentido, seguem outros julgados:

C. STJ - “Tributário. Execução fiscal. IPTU. Contrato de promessa de compra e venda. Legitimidade passiva do proprietário do imóvel não excluída pela existência de possuidor apto a sofrer a incidência do imposto. 1. “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 927.275/SP, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, 1ª Turma, DJ de 30/4/2007). 2. Recurso Especial conhecido e provido. (REsp nº 712.998/RJ, - SEGUNDA TURMA – j. 04.09.2007 - Relator Ministro HERMAN BENJAMIN) – aqui destacado - .

C. STJ - “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 nº 1.111.202/SP – S1 – j. 10.06.2009 - Relator Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES)."

aqui destacado - .

Portanto, pode a municipalidade eleger o titular do domínio ou o possuidor, para figurar como sujeito passivo tributário, conforme disposto no *artigo 34 do Código Tributário Nacional*.

Assim, o IPTU — de caráter real — tem como fato gerador primordial a propriedade, a ela seguindo-se, por força do *artigo 34 do Código Tributário Nacional*, o domínio útil ou a posse de imóvel localizado na zona urbana, razão pela qual o proprietário — vale dizer, aquele em cujo nome acha-se o bem registrado — é o sujeito passivo da obrigação tributária, neste caso, os executados originários, conforme a matrícula estampada à fls. 28/32.

Ademais, ante o disposto no *artigo 123 do Código Tributário Nacional*, a convenção entre particulares não os exime dessa responsabilidade, certo que só a Lei tributária pode eleger outro responsável tributário pelo pagamento correspondente, excluindo-os, do que não se cuida na espécie.

Com efeito, ausente prova da efetiva transferência da propriedade, o bem ainda se encontra gravado em nome dos executados, ora apelados, o que lhe confere a condição de sujeitos passivos da obrigação tributária em testilha, não excluída pela existência de eventuais possuidores, pois à luz do *artigo 34 do Código Tributário Nacional*, todos podem ser executados para pagamento do débito.

Consequentemente, malgrado o teor da *Súmula nº 393 do Colendo Superior Tribunal de Justiça* permita o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

exame, até mesmo de ofício, da legitimidade das partes, neste caso a execução fiscal foi bem ajuizada e deve, sim, prosseguir contra os executados originários, restando afastada a extinção do feito executivo, bem como a respectiva sucumbência, assim determinando-se o prosseguimento deste processo, em seus ulteriores termos de direito.

Por tais motivos, para os fins supra, dá-se provimento ao apelo municipal, assim reformando-se a v. sentença recorrida.

SILVA RUSSO
RELATOR