



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

Registro: 2025.0000303256

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 2299483-48.2024.8.26.0000/50000, da Comarca de Mogi das Cruzes, sendo Agravante(s) Splf Investimentos e Participacoes Ltda e Agravado(s) Município de Mogi das Cruzes

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, 28 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-4356-CP

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL N.º

2299483-48.2024.8.26.0000/50000 - SÃO PAULO

AGRAVANTE: SPLF – INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

AGRAVADO: MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES

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 - TEMAS 122/STJ.

- Inviabilidade de reexame de prova em Recurso Especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

Nega-se provimento ao recurso.

Trata-se de agravo interposto com fundamento no artigo 1.021 do Código de Processo Civil (págs. 1/12 do Incidente) 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 REsps n.ºs 1.111.202/SP e 1.110.551/SP.

Alegou o agravante, em síntese, equivocada aplicação do paradigma. Aduziu que não poderia figurar como contribuinte do IPTU, na medida em que transferiu o imóvel a terceiro, em data anterior ao fato gerador. Diz se tratar de caso de exceção à aplicação do Tema 122/STJ.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

Com efeito, a decisão agravada, proferida à luz do artigo 1.030, inciso I, alínea “b”, do Código de Processo Civil, considerou que a decisão da Turma Julgadora converge com o decidido no Resp. n.º



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

1.111.202/SP e do REsp 1.110.551/SP, Tema nº 122, STJ, 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 Territorial Urbano – IPTU.

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

No tocante à ilegitimidade passiva, com efeito, ao julgar o REsp. n. 1.111.202/SP, o Colendo Superior Tribunal de Justiça reconheceu a legitimidade passiva tanto do possuidor (promitente comprador) do imóvel quanto do seu proprietário (promitente vendedor) pelo pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU. No mesmo sentido o REsp n. 1.110.551/SP, ambos sob o regime do art. 543-C, do Código de Processo Civil de 1973.

Dentre as razões de decidir do julgado acima citado verifica-se que:

“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).

A decisão da Corte superior encontra total respaldo no artigo 1.227 do Código Civil, do seguinte teor:



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

“Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código”.

O artigo 1.245 do Código Civil, por sua vez, dispõe que:

“Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”.

Complementando, o §1º do aludido artigo preconiza que:

“Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel”.

Neste caso, em que não há prova de que a transferência da propriedade do imóvel objeto do IPTU tenha ocorrido, já que da matrícula de p. 53/54 dos autos da execução, não consta a transmissão da propriedade do imóvel ao adquirente, mas apenas a prenotação da Promessa de Compra e Venda, a qual não possui o condão de transferir a propriedade do bem. Assim, há que se reconhecer que a agravante remanesce como proprietária do bem, a teor do art. 1.245, § 1º, do Código Civil e, portanto, nos termos da legislação municipal aplicável, é contribuinte do IPTU e parte legítima para figurar no polo passivo da execução fiscal. (fls. 15/16).

Por fim, não é possível, nesta etapa processual, a revisão das premissas adotadas pela Turma Julgadora, seja porque extrapolaria o espectro deste recurso, seja porque extrapolaria o âmbito de análise reservado à aplicação de temas julgados pelos Tribunais Superiores, seja sobretudo porque inexoravelmente dependeria da reanálise de provas contidas nos autos, sendo, portanto, matéria fática, que não se coaduna com o recurso especial conforme preceituado na Súmula 7 da Corte Superior.

Assim, não há como se proceder à modificação do decidido, de vez que está em perfeita harmonia com o paradigma julgado pela Corte



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

Superior.

Diante da inexistência de erro na subsunção do caso concreto à sistemática dos recursos repetitivos, de rigor a preservação da decisão hostilizada.

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)