



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

Registro: 2025.0000303261

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 2214599-86.2024.8.26.0000/50001, da Comarca de Barueri, sendo Agravante(s) Tsa Holding S/A e Agravado(s) Município de Barueri

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 AR-4362-CP

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL N.º

2214599-86.2024.8.26.0000/50001 - SÃO PAULO

AGRAVANTE: TSA HOLDING S.A.

AGRAVADO: MUNICÍPIO DE BARUERI

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.

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

Nega-se provimento ao recurso.

Trata-se de agravo interno interposto com fundamento no artigo 1.030, §2º, do Código de Processo Civil (fls. 1/16 - 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 REsps nºs 1.111.202/SP e 1.110.551/SP.

Alegou a agravante, em síntese, que o paradigma não seria aplicável à hipótese dos autos, tendo em vista 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 registro imobiliário como proprietária do bem.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.



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

Com efeito, com o permissivo do artigo 1.030, inciso I, alínea b do Código de Processo Civil, a decisão agravada considerou que a decisão da Turma Julgadora converge com o decidido no REsp nº 1.111.202/SP e no REsp 1.110.551 (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 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.



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

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:

A ora agravante alega não ter mais a posse o referido imóvel, pois transferiu para o promitente comprador, em 17.10.1989, por meio de instrumento particular de compromisso de venda e compra para Alcides Jesus Órfão, juntando instrumento particular de compromisso de venda e compra (fls. 31/44). Porém, não trouxe aos autos nenhuma certidão do registro de imóveis que comprovasse tal transferência.

A legislação é clara, que a efetiva transmissão do direito real sobre bem imóvel, se dá com o registro do título translativo no Registro de Imóveis, nos termos do disposto nos artigos 1.227 e 1.245, ambos do Código Civil.

Dessa forma, a agravante ainda figura como proprietária do imóvel, pois não há como verificar se o compromisso de compra e venda foi ou não levado a registro.

Neste sentido veja-se o julgamento do Recurso Especial n. 1.111.202/SP, com repercussão geral, que reconheceu a legitimidade passiva tanto do possuidor (promitente comprador) do imóvel quanto do seu proprietário (promitente vendedor) pelo pagamento do IPTU, nos seguintes termos:

(...)



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

Assim, por força da Súmula nº 399 do Superior Tribunal de Justiça, a qual prevê que "*cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU*", o Município pode eleger o titular do domínio ou o possuidor para figurar como sujeito passivo tributário, a teor do que dispõe o artigo 34 do Código Tributário Nacional, configurando-se legitimidade concorrente.

Esse entendimento guarda coerência com o disposto no art. 123 do Código Tributário Nacional, segundo o qual, salvo expressa disposição de lei em contrário, não se pode opor à Fazenda Pública convenções particulares que modifiquem a definição legal do sujeito passivo da obrigação tributária.

Por isso, sem qualquer comprovação de haver ou não registro do instrumento particular de compromisso de compra e venda junto à matrícula do imóvel, não pode o promitente vendedor invocar a ilegitimidade passiva "*ad causam*", devendo responder pelo débito.

(...)

Por fim, a presente execução fiscal cobra IPTU e TSU do exercício de 2000, anterior à arrematação (edital em 05.11.2018), portanto, a exceção do parágrafo único do art. 130 do Código Tributário Nacional não favorece o antigo proprietário, que é responsável pelo pagamento do tributo.

Agiu com acerto a Magistrada prolatora da decisão agravada ao rejeitar a exceção de pré-executividade por ser, a ora agravante, parte legítima para figurar no polo passivo da execução fiscal. (fls. 126/130)

Quanto à possibilidade de a autoridade tributária optar por um dos sujeitos passivos do IPTU, ou demandar contra ambos conjuntamente, visando facilitar o procedimento de arrecadação, registre-se excerto do voto proferido pelo Min. Mauro Campbell Marques, nos autos dos REsp's nºs 1.111.202/SP e 1.110.551/SP (DJe 18/06/2009), paradigmas do Tema 122/STJ:

Assim, **analisando-se o art. 34 do CTN, conclui-se que o proprietário do imóvel, na qualidade de promitente vendedor, é contribuinte do IPTU, cuja responsabilidade**

deve ser somada a do promitente comprador (possuidor do imóvel).

A propósito:

*PROCESSO CIVIL. TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. COBRANÇA. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. **LEGITIMIDADE PASSIVA. DILAÇÃO PROBATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA-E-VENDA. PROPRIETÁRIO E POSSUIDOR. CONCOMITÂNCIA.***

[...]

4. Ademais, **o possuidor, na qualidade de promitente-comprador, pode ser considerado contribuinte do IPTU, conjuntamente com o proprietário do imóvel,** responsável pelo seu pagamento. (Precedentes: RESP n.º 784.101/SP, deste relator, DJ de 30.10.2006; REsp 774720 /RJ; Relator Ministro Teori Albino Zavascki DJ 12.06.2006; REsp 793073/RS Relator Ministro Castro Meira DJ 20.02.2006; REsp 712.998/RJ, Rel. Ministro Herman Benjamin, DJ 08.02.2008; REsp 774720 /RJ, Relator Ministro Teori Albino Zavascki, DJ 12.06.2006)

5. O art. 34 do CTN estabelece que contribuinte do IPTU "é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título".

6. A existência de possuidor apto a ser considerado contribuinte do IPTU não implica a exclusão automática, do pólo passivo da obrigação tributária, do titular do domínio (assim entendido aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis).

7. Recurso Especial desprovido. (RESP n.º 979.970/SP, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, DJ de 18.6.2008)

PROCESSUAL CIVIL – EXECUÇÃO FISCAL – IPTU – LEGITIMIDADE AD CAUSAM – COMPROMISSÁRIO VENDEDOR – POSSIBILIDADE.

1. Hipótese de cobrança de IPTU de promissário-vendedor cujo nome ainda consta no registro de imóveis.

2. A questão refere-se a responsabilidade tributária que é atribuída ao proprietário, qual seja, aquele que tem a

propriedade registrada no Registro de Imóveis.

3. Existência de lei municipal que atribui responsabilidade tributária ao possuidor indireto.

4. O entendimento desta Corte é no sentido de que o promitente comprador é legitimado para figurar no pólo passivo conjuntamente com o proprietário, qual seja, aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis, em demandas relativas à cobrança do IPTU. E, assim, cabe, ao legislador municipal, eleger o sujeito passivo do tributo, contemplando qualquer das situações previstas no CTN. Agravo regimental improvido. (AgRg no REsp 1022614 / SP, Rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, DJ de 17.4.2008)

(...)

Salienta-se, ainda, que, havendo mais de um contribuinte responsável pelo pagamento do IPTU, pode o legislador tributário municipal optar prioritariamente por um deles. Porém, caso a lei aponte ambos ou não aponte qualquer um deles, a escolha será da autoridade tributária. Neste ponto, cite-se a ementa proferida no julgamento do REsp 475.078/SP, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, DJ 27.9.2004, *in verbis*:

TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA-E-VENDA. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROPRIETÁRIO E POSSUIDOR. LEGISLAÇÃO MUNICIPAL.

1. O art. 34 do CTN estabelece que contribuinte do IPTU "é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título".

2. A existência de possuidor apto a ser considerado contribuinte do IPTU não implica a exclusão automática, do pólo passivo da obrigação tributária, do titular do domínio (assim entendido aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis).

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



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

qualquer título, pode a autoridade administrativa optar por um ou por outro visando a facilitar o procedimento de arrecadação.

4. Recurso especial a que se nega provimento.

Assim, **só há a exclusão do proprietário do imóvel da qualidade de contribuinte do IPTU caso a própria legislação municipal retire sua responsabilidade**, não havendo informação nos autos acerca da existência de norma nesse sentido. (grifo nosso)

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

Impertinente para fins de análise da adequada subsunção do acórdão à tese repetitiva perquirir-se sobre o correto dimensionamento feito 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.

Por derradeiro, sem avistar intuito protelatório no manejo do presente recurso, deixa-se de infligir à 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)