



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000303735

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2071188-48.2025.8.26.0000, da Comarca de Altinópolis, em que é agravante LOTEAMENTO VILA TOSCANA SPE LTDA., é agravado MUNICÍPIO DE ALTINÓPOLIS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Por maioria de votos, negaram provimento ao recurso, sendo contrário o 3º juiz, que não declara voto**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente), GERALDO XAVIER E JOÃO ALBERTO PEZARINI.

São Paulo, 28 de março de 2025.

REZENDE SILVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2071188-48.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: LOTEAMENTO VILA TOSCANA SPE LTDA.

AGRAVADO: MUNICÍPIO DE ALTINÓPOLIS

COMARCA: ALTINÓPOLIS

VOTO Nº 36141

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO FISCAL – EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE – IPTU – Exercícios de 2020 a 2022 – Insurgência em face de decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade – Alegação de ilegitimidade passiva – Descabimento – Ilegitimidade passiva – Inocorrência – Inexistência de registro do contrato de compra e venda no Registro de Imóveis – Legitimidade concomitante do compromissário vendedor e do promitente comprador para figurar no polo passivo da execução fiscal – Inteligência do art. 34 do CTN – Súmula 399 do STJ – Decisão mantida – Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de tempestivo recurso de agravo de instrumento com pedido de atribuição de efeito suspensivo, interposto por **LOTEAMENTO VILA TOSCANA SPE LTDA.**, por meio do qual objetiva a reforma da decisão de fls. 131/132, integrada pela decisão de fls. 149/151, que rejeitou a exceção de pré-executividade por ser parte legítima para figurar no polo passivo da execução fiscal.

Em suas razões alega, em suma, que é parte ilegítima para figurar no polo passivo da execução fiscal, por ter firmado contrato de compra e venda com alienação fiduciária do imóvel, em 17.08.2018, quando o comprador foi imitado na posse. Alega ainda, que como credor fiduciário possui tão somente a propriedade resolúvel e posse indireta do imóvel, nos termos do art. 27, § 8º da Lei 9514/97. Transcreve precedentes jurisprudenciais em favor de sua tese. Requer a reforma da decisão.

O pedido de atribuição de efeito suspensivo

foi indeferido (fls. 191/192).

Contraminuta a fls. 196/208.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

Trata-se de execução fiscal que visa à cobrança de IPTU dos exercícios de 2020, 2021 e 2022, do imóvel situado na Avenida Dr. Pio Antunes Figueiredo, Quadra “01”, Lote “07”, cadastro nº 000086935, no valor de R\$ 3.478,10, distribuída em 29.08.2023, em face de Loteamento Vila Toscana SPE Ltda.

A executada foi citada, via postal (fls. 31 dos autos originais) e apresentou exceção de pré-executividade, alegando ilegitimidade passiva e requereu a extinção da execução fiscal.

E se insurge em face de decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade por ser parte legítima para figurar no polo passivo da execução fiscal.

Mas, sem razão.

A exceção de pré-executividade tem cabimento como meio de defesa em execução fiscal, sempre que envolva matéria de ordem pública cognoscível de ofício pelo juiz e que haja prova pré-constituída, sem a necessidade de ampliação da fase instrutória, adotado o entendimento contido na Súmula 393 do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual “a exceção de pré-executividade é admissível na execução fiscal relativamente às matérias conhecíveis de ofício que não demandem dilação probatória”, o que é o caso dos autos.

A ora agravante alega ter alienado o referido imóvel por meio de instrumento particular de compra e venda de imóvel e alienação fiduciária em garantia e outras avenças para Vagner de Oliveira Santos e Rafaela Conceição dos Santos (fls. 78/116 dos autos originais), 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.

E o art. 34 do Código Tributário Nacional atribui a condição de contribuinte do IPTU ao proprietário, ao titular do domínio útil ou ao possuidor do imóvel a qualquer título, de modo que eles podem ser sujeitos passivos pelo tributo, cabendo ao Município a escolha.

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:

"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 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 V.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" (Relator Min. Mauro Campbell Marques, 1ª Seção, j. 10.6.2009, DJ 18.6.2009).

Dessa forma, a ora 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.

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.

Nesse sentido são os julgamentos desta 14ª Câmara de Direito Público:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução fiscal - IPTU - Exercícios de 2012, 2013 e 2015 - Exceção prévia de executividade rejeitada - Alegada ilegitimidade passiva pelo fato de não exercer posse do imóvel há muitos anos, com perda dos direitos inerentes à propriedade - Imóvel que permanece registrado em nome da executada - Possibilidade de a Fazenda Pública escolher o sujeito passivo da exação Súmula 399 do STJ - Presunção de liquidez, certeza e exigibilidade não afastada - Decisão mantida - Recurso desprovido." (TJSP – 14ª Câmara de Direito Público – Agravo de instrumento nº 2056712-05.2025.8.26.0000 – Relator Desembargador Octávio Machado de Barros, j. 05.03.2025)

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. São Paulo. IPTU. Exercício de 2021. Decisão que rejeitou a

exceção de pré-executividade. Ilegitimidade passiva. Irresignação da parte executada. Descabimento. Possibilidade de análise da ilegitimidade passiva através da exceção de pré executividade apresentada. Compromisso de compra e venda do imóvel 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 afastada. Precedentes. Recurso não provido.” (TJSP – 14ª Câmara de Direito Público – Agravo de instrumento nº 2023670-62.2025.8.26.0000 – Relator Desembargador Walter Barone, j. 26.02.2025)

“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, mantendo a execução apenas contra o executado original e indeferindo a inclusão do adquirente do imóvel. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste na possibilidade de cobrança de IPTU contra o promissário vendedor do imóvel, mesmo após a permuta do bem, sem o registro da transação no Cartório de Imóveis. III. Razões de Decidir 3. A responsabilidade pelo pagamento do IPTU recai sobre o proprietário registrado no Cartório de Imóveis. A permuta não registrada não exime o proprietário da responsabilidade fiscal. 4. A ausência de registro da transação no Cartório de Imóveis mantém a agravante como proprietária, legitimando a cobrança do IPTU. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso não provido.” (TJSP – 14ª Câmara de Direito Público – Agravo de instrumento nº 2019657-20.2025.8.26.0000 – Relatora Desembargadora Adriana Carvalho, j. 10.03.2025)

Agiu com acerto o Magistrado prolator da decisão agravada ao rejeitar a exceção de pré-executividade.

Pelo exposto, meu voto nega provimento ao recurso, mantendo-se a decisão agravada.

REZENDE SILVEIRA
Relator