



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Registro: 2025.0000315233

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2072255-48.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que são agravantes ARMANDO REA (E SUA MULHER) e VERA CONSTANTINI REA (E SEU MARIDO), é agravado MUNICÍPIO DE GUARULHOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público 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 Exmos. Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente) E GERALDO XAVIER.

São Paulo, 31 de março de 2025.

WALTER BARONE

RELATOR

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 34.282

Agravante(s): Armando Rea e outro

Agravado(s): Município de Guarulhos

Comarca: Guarulhos - Foro de Guarulhos/SETOR DE EXECUÇÕES
FISCAIS DA COMARCA DE GUARULHOS

Juiz(a): JOÃO LUIZ VIEGAS RODRIGUES DA SILVA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução Fiscal. Guarulhos. IPTU. Exercício de 2022. Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade, afastando a alegação de ilegitimidade passiva. Irresignação da parte executada. Descabimento. Hipótese em que a transferência do imóvel tributado ao compromissário comprador não foi levada a registro, razão pela qual o promitente vendedor, ora agravante, continua figurando como proprietário. Incidência do art.1.245, §1º, do CC. Legitimidade concorrente entre o promitente vendedor e o promitente comprador. Tema nº122 do C.STJ. Inteligência dos artigos 32 e 34 do CTN. Legitimidade passiva configurada. Decisão mantida. Recurso não provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls.56/58 dos autos de origem que, em execução fiscal, rejeitou a exceção de pré-executividade oposta pela parte executada.

A parte excipiente, ora agravante, sustenta, em síntese, que: 1) o IPTU está relacionado com o proveito econômico inerente à propriedade, ao domínio útil ou a posse do imóvel, nos termos dos artigos 32 e 34 do CTN; 2) o tributo não incide sobre o proprietário

registral, mas sobre quem efetivamente exerce a posse do imóvel e dele obtém benefícios econômicos; 3) o imóvel foi vendido há mais de 13 anos, sendo a posse e a responsabilidade tributária do comprador; 4) não há legitimidade dos agravantes para figurar no polo passivo da execução, devendo prevalecer a realidade dos fatos na definição do sujeito passivo do IPTU.

É o relatório.

Por medida de economia e celeridade processuais, procede-se ao imediato julgamento do recurso, já que os elementos e documentos constantes dos autos são suficientes para a resolução da controvérsia em exame.

Trata-se de execução fiscal ajuizada pelo Município de Santos, tendo por objeto a exigência de IPTU referente ao exercício de 2022.

A parte executada opôs exceção de pré-executividade, a qual foi rejeitada pelo D. Juízo 'a quo', sob o entendimento de que a promitente vendedora mantém a obrigação de arcar com o IPTU incidente sobre o imóvel, dando azo ao presente recurso.

A irresignação não comporta acolhimento.

'In casu', a transmissão do imóvel sobre o qual incide a exação 'sub judice' não foi objeto de registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis, fato incontroverso nos autos (tanto que a parte agravante afirma, nas razões recursais, que o dever de registrar a transferência era do adquirente), de tal sorte que a parte executada continua figurando como proprietária do bem, na medida em que, nos termos do art.1.245, §1º, do Código Civil, *“enquanto não se registrar o título*

translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel”.

No que se refere à legitimidade para figurar no polo passivo da execução que tem por objeto o IPTU de imóvel negociado por meio de compromisso de compra e venda, o C. Superior Tribunal de Justiça, quando do julgamento do Tema nº122, firmou o entendimento de que *“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”.*

A respeito do IPTU, o artigo 32 do Código Tributário Nacional dispõe que *“tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física”* e, no mesmo sentido, o artigo 34 do referido código dispõe que o contribuinte do IPTU *“é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título”.*

E, nesse ponto, sem razão a parte agravante ao afirmar que o Município somente poderia realizar o lançamento do tributo em face de um dos sujeitos acima indicados, pois, conforme assentado pelo Min. Mauro Campbell Marques por ocasião do julgamento do REsp nº 1.111.202/SP (Tema nº 122), *“só há a exclusão do proprietário do imóvel da qualidade de contribuinte do IPTU caso a própria legislação municipal retire sua responsabilidade [...]. É inviável a exclusão do recorrido do polo passivo da ação de execução fiscal, o qual poderá ser demandado, juntamente com o promitente comprador”*, sendo certo que não há nos autos notícia da existência de eventual norma local que exclua a responsabilidade do promitente vendedor.

Cabe acrescentar, por fim, que, por expressa previsão legal, as convenções particulares não servem de fundamento para a pretendida desoneração da obrigação tributária, como preconiza o art.123 do Código Tributário Nacional ('in verbis', “[s]alvo disposições de lei em contrário, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes”).

Sendo assim, correto o reconhecimento da legitimidade passiva da parte executada.

Nesse sentido, precedentes desta C. Câmara:

2190369-77.2024.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano

Relator(a): Geraldo Xavier

Comarca: Santos

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 17/07/2024

Data de publicação: 17/07/2024

Ementa: Agravo de instrumento. Execução fiscal. Imposto predial e territorial urbano. Taxa de coleta de lixo. Exercícios de 2017. Rejeição da objeção de não executividade. Acerto. Alegação de falta de responsabilidade da promitente vendedora do imóvel pelo pagamento do tributo. Improcedência. Compromisso de compra e venda firmado em 2009 e não registrado na matrícula do imóvel. Sujeição passiva de ambas as partes do ajuste. Precedente do Superior Tribunal de Justiça. Recurso denegado.

2077466-02.2024.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano

Relator(a): Octavio Machado de Barros

Comarca: Santos

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 27/06/2024

Data de publicação: 29/07/2024

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução fiscal – IPTU e Taxa de Lixo – Exercício de 2017 – Objeção prévia de executividade rejeitada –



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Compromisso de compra e venda que não exime o proprietário da responsabilidade fiscal – Legitimidade passiva concorrente – Possibilidade de a Fazenda Pública escolher o sujeito passivo da exação – REsp nº 1.111.202/SP, submetido à sistemática dos recursos repetitivos (Tema nº 122) – Súmula 399 do STJ – Decisão mantida. Recurso desprovido.

De rigor, portanto, a manutenção da r. decisão agravada.

Consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

WALTER BARONE
Desembargador Relator