



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312634

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2046813-80.2025.8.26.0000, da Comarca de Barueri, em que é agravante TSA HOLDING S/A, é agravado MUNICÍPIO DE BARUERI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente), ERBETTA FILHO E SILVA RUSSO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

EURÍPEDES FAIM

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 32578

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2046813-80.2025.8.26.0000

COMARCA DE BARUERI

AGRAVANTE: TSA HOLDING S/A

AGRAVADO: MUNICÍPIO DE BARUERI

JUÍZA DE 1º GRAU: GRACIELLA LORENZO SALZMAN

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou exceção de pré-executividade.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em determinar se a agravante é parte legítima para figurar no polo passivo da execução fiscal, considerando a alienação do imóvel por instrumento particular de compromisso de compra e venda.

III. Razões de Decidir

O artigo 34 do Código Tributário Nacional estabelece que o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor do imóvel são contribuintes do IPTU. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça confirma que tanto o promitente comprador quanto o proprietário registrado são responsáveis pelo pagamento do IPTU, permitindo ao Município escolher o sujeito passivo.

IV. Dispositivo e Tese

Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A legitimidade passiva para o IPTU pode recair sobre o proprietário registrado ou o possuidor a qualquer título. 2. A ausência de registro da alienação no Cartório de Registro de Imóveis mantém a responsabilidade do proprietário registrado.

Legislação Citada: Código Tributário Nacional, art. 34, art. 204.

Jurisprudência Citada: STJ, REsp nº 1.111.202/SP; STJ, REsp nº 1607878/SP; TJSP, AI nº 2054345-23.2016.8.26.0000.

Trata-se de agravo de instrumento interposto na ação de execução fiscal que o **MUNICÍPIO DE BARUERI** move contra **TSA HOLDING S/A**.

O agravo foi oferecido pela executada contra a r. decisão de fls. 106/108 desses autos que rejeitou a exceção de pré-executividade por ela oposta, sob o fundamento de que a executada é parte legítima para figurar no polo passivo da execução fiscal, uma vez que a alienação do imóvel não foi levada a registro perante o Cartório de Registro de Imóveis.

A agravante alega (fls. 01/19) que não é parte legítima para figurar no polo passivo da execução fiscal, tendo em vista que o imóvel foi alienado a terceiro por meio de

instrumento particular de compromisso de compra e venda. Sustenta que o valor devido a título de IPTU deve ser recolhido pelo promitente comprador. Pleiteia a concessão de efeito suspensivo para que seja determinada a suspensão do andamento do feito. Requer a reforma da r. decisão para que seja reconhecida a sua ilegitimidade passiva.

O recurso foi recebido, sendo indeferido o pedido de efeito suspensivo (fls. 112/113).

A contraminuta veio (fls. 118/119).

Este é o relatório.

Passa-se a analisar o recurso.

O artigo 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 são sujeitos passivos do respectivo recolhimento, cabendo ao Município a escolha.

O C. Superior Tribunal de Justiça, em julgado nos moldes do art. 543-C do Código de Processo Civil de 1973, já decidiu 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 do IPTU:

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. (Recurso Especial n.º 1.111.202-SP, Primeira Seção, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, j. 10/06/2009, DJe: 18/06/2009, V. U.) (grifo nosso)

Este Relator entendia que o compromisso de compra e venda devidamente

registrado no Cartório de Registro de Imóveis afastava a legitimidade passiva do promitente vendedor do imóvel.

Entretanto, esse entendimento resta superado em razão das decisões proferidas pelo C. Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o compromisso de compra e venda registrado não excepciona a regra geral fixada no REsp nº. 1.111.202-SP, julgado pelo rito do artigo 543-C do Código de Processo Civil de 1973:

RECURSO ESPECIAL. TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. **LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR) PARA FIGURAR NO POLO PASSIVO DA DEMANDA.** PRECEDENTE: RESP 1.111.202/SP, REL. MIN. MAURO CAMPBELL MARQUES, DJE 10.6.2009, JULGADO SOB O REGIME DO ART. 543-C DO CPC. RECURSO ESPECIAL A QUE SE DÁ PROVIMENTO. (STJ, Primeira Turma, REsp nº 1607878/SP, Rel. Min. Napoleão Nunes Maia Filho, J. 10/08/2016) (grifo nosso)

Do corpo do acórdão se extrai:

Dessa forma, **apenas o registro no Cartório Imobiliário teria o condão de afastar a responsabilidade do vendedor**, sendo que a promessa de compra e venda pode gerar o pedido de restituição do legítimo devedor. (STJ, Primeira Turma, REsp nº 1607878/SP, Rel. Min. Napoleão Nunes Maia Filho, J. 10/08/2016) (grifo nosso)

Ainda no mesmo sentido: STJ, REsp nº 1447357/SP, Rel. Min. Benedito Gonçalves, J. 05/10/2016; STJ, REsp nº 1619112/SP, Rel. Min. Regina Helena Costa, J. 09/09/2016; STJ, REsp nº 1426065/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, J. 17/12/2013.

No mesmo sentido essa C. Câmara passou a decidir:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução fiscal – IPTU dos exercícios de 2007 a 2010 - Exceção de pré-executividade rejeitada - **Compromisso de venda e compra do imóvel** - Alegação de ilegitimidade passiva ad causam do promitente vendedor afastada - **Possibilidade de manutenção no polo passivo da ação daquele cujo nome ainda ostenta, no Cartório de Registro de Imóveis, a condição de proprietário do imóvel quando do lançamento do tributo** - Precedentes do STJ - Decisão mantida - Recurso improvido. (TJ/SP, 15ª Câmara de Direito Público, AI nº 2054345-23.2016.8.26.0000, Rel. Eutálio Porto, J. 10/11/2016, V. U.) (grifo nosso)

No caso dos autos, a executada alega que não é parte legítima para figurar no polo passivo da execução fiscal, tendo em vista que o imóvel foi alienado a terceiro por meio de instrumento particular de compromisso de compra e venda (fls. 45/65).

No entanto, a agravante não providenciou a matrícula atualizada do imóvel, não havendo elementos suficientes que permitam concluir que a transferência da propriedade tenha sido registrada no Cartório de Registro de Imóveis. Dessa forma, a presunção de veracidade da CDA (artigo 204 do Código Tributário Nacional) não foi elidida.

Embora referido instrumento particular possa ser considerado uma modalidade de transferência da posse e que, por si só, poderia legitimar o compromissário comprador a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

figurar na condição de sujeito passivo da relação tributária, o Superior Tribunal de Justiça tem decidido que é possível a manutenção, tanto deste, quanto daquele cujo nome ainda ostenta, no Cartório de Registro de Imóveis, a condição de proprietário do imóvel e, para tanto, pode o Município optar por quaisquer das situações.

Dessa forma, a respeitável decisão recorrida deve ser mantida.

Por derradeiro, considera-se questionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se jurisprudência consagrada, inclusive no Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que para fins de interposição de recursos extremos às cortes superiores é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. Bem por essa razão eventuais embargos declaratórios não se prestariam à eventual supressão de falta de referência a dispositivos de lei (STJ, EDcl no RMS 18.205/SP, Rel. Ministro Felix Fischer, Quinta Turma, DJ 08/05/2006).

Ante o exposto, meu voto propõe que **NEGUE PROVIMENTO** ao recurso.

EURÍPEDES FAIM
RELATOR