



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312645

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2364792-16.2024.8.26.0000, da Comarca de Itu, em que é agravante METALQUIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é agravado MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE ITU.

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 31889

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2364792-16.2024.8.26.0000

COMARCA: ITU

AGRAVANTE: METALQUIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

AGRAVADO: MUNICÍPIO DE ITU

JUIZ DE 1º GRAU: FERNANDO FRANÇA VIANA

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. RECURSO IMPROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto por METALQUIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão que rejeitou exceção de pré-executividade em execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DE ITU. A agravante alega ilegitimidade passiva, afirmando que a promitente compradora do imóvel é a real devedora do tributo.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em determinar se a METALQUIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. pode ser mantida no polo passivo da execução fiscal de IPTU, considerando a existência de compromisso de compra e venda do imóvel.

III. Razões de Decidir

O artigo 34 do Código Tributário Nacional define como contribuintes do IPTU o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor do imóvel.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que tanto o promitente comprador quanto o proprietário registrado são contribuintes do IPTU, permitindo ao Município optar por qualquer um deles.

IV. Dispositivo e Tese

Recurso improvido.

Tese de julgamento: 1. A ilegitimidade passiva não se configura apenas com a promessa de compra e venda. 2. O Município pode eleger o sujeito passivo entre o proprietário registrado e o possuidor.

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

Jurisprudência Citada: STJ, REsp nº 1.111.202/SP, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, j. 10/06/2009; STJ, REsp nº 1607878/SP, Rel. Min. Napoleão Nunes Maia Filho, j. 10/08/2016; TJ/SP, AI nº 2054345-23.2016.8.26.0000, Rel. Eutálio Porto, j. 10/11/2016.

Trata-se de agravo de instrumento interposto na execução fiscal que o **MUNICÍPIO DE ITU** move contra **METALQUIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

O agravo foi oferecido pela executada contra a r. decisão de fls. 183/188 daqueles

autos que rejeitou a exceção de pré-executividade por ela oferecida.

A agravante alega (fls. 01/10) não ser parte legítima para figurar no polo passivo da execução fiscal. Afirmar ter como atividade empresarial o ramo de empreendimentos imobiliários, e que firmou compromisso de compra e venda do imóvel tratado nesta lide, sendo a promitente compradora a real devedora do tributo. Sustenta que com a alienação, deixou de possuir *animus domini* sobre o bem. Aduz que o contrato de compromisso de compra e venda é documento hábil a comprovar que houve efetiva transferência do imóvel, antes mesmo do fato gerador. Argumenta que o sujeito passivo do IPTU só pode ser a pessoa física ou jurídica que detém a disponibilidade econômica do imóvel.

O recurso foi recebido e o pedido de efeito suspensivo foi indeferido (fls. 45/46).

A contraminuta não veio (fls. 48).

Este é o relatório.

Passa-se a analisar o recurso.

DA ILEGITIMIDADE PASSIVA.

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 nº. 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 proprietária do imóvel, por força de instrumento particular de compromisso de venda e compra, juntado às fls. 13/17.

Entretanto, a executada não providenciou a matrícula atualizada do imóvel, não



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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 o compromisso de venda e compra possa ser considerado uma modalidade de transferência da posse e que, por si só, poderia legitimar o compromissário comprador a 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.

Assim, não há que se falar em ilegitimidade passiva da executada, devendo a r. decisão 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, V. U.).

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

EURÍPEDES FAIM
RELATOR