



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000321411

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2075550-93.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante JOÃO FERREIRA MARQUES, é agravado MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª 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 WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente sem voto), HENRIQUE HARRIS JÚNIOR E RICARDO CHIMENTI.

São Paulo, 31 de março de 2025.

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 11068

Agravo de Instrumento nº 2075550-93.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Agravante: João Ferreira Marques (executado - excipiente)

Agravado: Município de São Paulo (exequente - excepto)

Ementa: Agravo de Instrumento – Execução Fiscal – IPTU do exercício de 2017 – Município de São Paulo – Decisão que rejeita a exceção de pré-executividade – Irresignação do excipiente – Não cabimento – Escritura definitiva do contrato de compra e venda levada a registro no CRI após a propositura da execução fiscal, sendo inaplicável a cláusula de responsabilidade tributária do adquirente por débitos do imóvel “vencidos e vencidos”, diante da inoponibilidade de avenças particulares em face da Fazenda Pública – Inteligência do disposto no art.123 do CTN – Alienação do imóvel posterior ao ajuizamento da execução que não afasta a legitimidade passiva do antigo proprietário – Precedentes do E. STJ e desta C. Câmara – Redirecionamento da execução ou inclusão do atual proprietário do imóvel que é faculdade do exequente, inexistindo nos autos pedido da Municipalidade neste sentido – Decisão mantida – Recurso não provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo **João Ferreira Marques** nos autos de execução fiscal nº 1553272-26.2018.8.26.0090 movida pelo **Município de São Paulo**, tendo por objeto a cobrança de IPTU do exercício de 2017 do imóvel de Cadastro nº 084.014.0012-0 (fls.1/2).

Naqueles autos, após a citação pela via postal (fls.5), o executado apresentou exceção de pré-executividade sustentando, em síntese, a sua ilegitimidade para ocupar o polo passivo da execução por não ser o devedor dos respectivos tributos de fls.1/2, uma vez que o imóvel foi vendido em 28/01/2022, sendo registrado junto ao CRI em 21/10/2022 com cláusula de responsabilidade tributária do adquirente. Requereu, ao final, sua exclusão do polo passivo da execução (fls.15/20). Juntou documentos (fls.22/33).

Com a apresentação da impugnação pelo Município exequente (fls.47/50), pelo juízo de primeiro grau foi rejeitada a exceção de pré-executividade (fls.52/54).

Discordando da r. Decisão (fls.52/54), o excipiente interpôs recurso, em resumo, reiterando os argumentos e fundamentos jurídicos já apresentados em sua exceção, em especial para a sua ilegitimidade passiva, pois ficou avençado junto à escritura de compra e venda que “o comprador se responsabiliza pelo pagamento de todos os débitos fiscais que incidam sobre o imóvel, vencidos ou vincendos”, nos termos do art. 502 do Código Civil. Enfatiza que “o responsável tributário promoveu seu ingresso no feito executivo conforme fls. 36/37, inclusive ofertando bem imóvel de sua propriedade à garantia do Juízo, requerendo ainda a abertura de prazo para oferecimento de Embargos do Devedor”. Cita jurisprudência, pedindo a concessão do efeito ativo e o acolhimento do recurso (fls.1/9).

Recurso tempestivo e preparado (fls.70/71).

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço o agravo de instrumento interposto pelo excipiente.

Destaque-se que o agravo comporta imediato exame, independentemente da abertura de prazo para apresentação de contraminuta pelo Município agravado, sendo certo que o inciso V do artigo 932 e o incisos II e III do artigo 1.019, ambos do CPC, devem ser interpretados sob a luz do Contraditório Útil, ou seja, o da eficiência indicada na parte final do artigo 8º do CPC.

Nesse sentido, oportuno destacar a orientação emanada dos enunciados nº 3, 5 e 6 da ENFAM, *in verbis*:

3) “É desnecessário ouvir as partes quando a manifestação não puder influenciar na solução da causa”.

5) “Não viola o art. 10 do CPC/2015 a decisão com base em elementos de fato documentados nos autos sob o contraditório”.

6) “Não constitui julgamento surpresa o lastreado em fundamentos jurídicos, ainda que diversos dos apresentados pelas partes, desde que embasados em provas submetidas ao contraditório”.

O recurso, todavia, não merece provimento.

O IPTU tem por fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e o seu contribuinte é o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor.

Nesse sentido, como é incontroverso em nosso sistema jurídico civil e tributário, oportuno relembrar o que dispõem os seguintes artigos relacionados ao tema em exame:

Artigo 32 do CTN - "O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município."

Artigo 34 do CTN - "Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título."

*Artigo 124 do CTN – "São solidariamente obrigadas:
I - as pessoas que tenham interesse comum na situação que constitua o fato gerador da obrigação principal;"*

Artigo 204 do CTN – "A dívida regularmente inscrita goza da presunção de certeza e liquidez e tem o efeito de prova pré-constituída.

Parágrafo único. A presunção a que se refere este artigo é relativa e pode ser ilidida por prova inequívoca, a cargo do sujeito passivo ou do terceiro a que aproveite."

Artigo 3º da LEF – "A Dívida Ativa regularmente inscrita goza da presunção de certeza e liquidez.

Parágrafo Único - A presunção a que se refere este artigo é relativa e

pode ser ilidida por prova inequívoca, a cargo do executado ou de terceiro, a quem aproveite.”

Artigo 4º da LEF - *A execução fiscal poderá ser promovida contra:*

I - o devedor;

II - o fiador;

III - o espólio;

IV - a massa;

V - o responsável, nos termos da lei, por dívidas, tributárias ou não, de pessoas físicas ou pessoas jurídicas de direito privado; e

VI - os sucessores a qualquer título.

§ 1º -

§ 2º - À Dívida Ativa da Fazenda Pública, de qualquer natureza, aplicam-se as normas relativas à responsabilidade prevista na legislação tributária, civil e comercial.

Artigo 1.227 do CC - *"Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código."*

Artigo 1.245 do CC - *Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.*

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Artigo 781 do CPC, de aplicação subsidiária nas execuções fiscais (artigo 1º da LEF) – *“A execução fundada em título extrajudicial será processada perante o juízo competente, observando-se o seguinte:*

...

IV - havendo mais de um devedor, com diferentes domicílios, a execução será proposta no foro de qualquer deles, à escolha do exequente;

V - a execução poderá ser proposta no foro do lugar em que se praticou o ato ou em que ocorreu o fato que deu origem ao título, mesmo que nele não mais resida o executado.”

Consequentemente, a propriedade somente poderá ser considerada transferida para fins tributários com a efetiva averbação do título de alienação no Cartório de Registro de Imóveis, a qual, no caso dos presentes autos, foi efetivada em 28/01/2022 (fls.32/33 dos autos principais), após o ajuizamento da presente execução fiscal (24/07/2018 – fls.1 dos autos principais).

Vale lembrar que embora tenha sido estabelecida na escritura de compra e venda “cláusula de responsabilidade tributária” do adquirente pelos “débitos vencidos e vincendos do imóvel” (fls.25 dos autos principais), o certo é que tal convenção particular se mostra inoponível à Fazenda Pública, não afastando o anterior proprietário do polo passivo da execução fiscal, como é expresso o CTN:

Artigo 123 - “Salvo disposição 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.”

Nesta esteira, em que pese o registro definitivo da escritura pública junto ao CRI ter sido realizado em janeiro de 2022 (fls.32/33 dos autos principais), o certo é que efetivada após o ajuizamento da execução fiscal (24/07/2018 – fls.1 dos autos principais), bem como do próprio fato gerador (exercício de 2017), razão pela qual não afastada a responsabilidade do agravante pelo pagamento do IPTU.

Ademais, é prerrogativa do exequente credor do tributo, ao propor a execução fiscal, em razão da solidariedade tributária, escolher contra quem irá manejar a ação, ou seja, se contra o proprietário, o possuidor do domínio útil, o

possuidor a qualquer título ou, até mesmo, contra todos eles, ao mesmo tempo.

Estes entendimentos do C. STJ consolidaram-se, rumando na edição da Súmula 399 - "*Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU (Imposto predial e territorial urbano).*"

Aliás, a matéria em questão encontra-se consolidada junto ao E. STJ, no julgamento do REsp. nº 1.111.202/SP, processado à luz do rito dos recursos repetitivos (art. 543-C do CPC/73), no qual restou decidido 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 pela obrigação tributária.

Neste sentido, o entendimento desta Egrégia Câmara:

APELAÇÃO - Execução fiscal IPTU, taxas e emolumentos Exercícios de 2014 a 2017 Sentença de extinção - Pretensão à reforma Admissibilidade Ação proposta contra quem ostentava condição de proprietário do imóvel tributado no Cartório Imobiliário à época do ajuizamento, vez que ausente o registro do instrumento particular de venda e compra Promitente vendedor e compromissário comprador que podem ser tidos como contribuintes do IPTU no caso concreto Faculdade de o Município eleger o sujeito passivo com vistas a facilitar o procedimento de arrecadação Súmula 399 do C. STJ em consonância com art. 34 do Cód. Tributário Nacional e art. 1.245 do Cód. Civil Aplicação ao caso do decidido no REsp 1.111.202/SP, sob o regime dos repetitivos Ilegitimidade passiva ad causam não configurada Sentença reformada Recurso provido (TJSP; Apelação Cível nº 1501540- 92.2018.8.26.0417; 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo; Rel. ROBERTO MARTINS DE SOUZA j. 21 de junho de 2021).

Portanto, de rigor a manutenção da r. decisão recorrida, sem condenação na verba honorária, vez que indevida a fixação de honorários advocatícios na rejeição de exceção de pré-executividade (STJ, AgInt. No REsp. nº



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1.972.516-RJ, rel. Min. Mauro Campbell Marques, j. 21/03/2022).

Por derradeiro, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico no Superior Tribunal de Justiça que, tratando-se de pré-questionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

E mais, os embargos declaratórios, mesmo para fins de prequestionamento, só são admissíveis se a decisão embargada estiver eivada de algum dos vícios que ensejariam a oposição dessa espécie recursal (EDROMS-18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ-08.05.2006 p.240).

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso, consoante especificado.**

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator