



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000316677

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2389236-16.2024.8.26.0000, da Comarca de Santos, em que é agravante J.P.C. INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA, é agravado MUNICÍPIO DE SANTOS.

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) E BEATRIZ BRAGA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

BOTTO MUSCARI
Relator
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento:2389236-16.2024.8.26.0000

Agravante:J.p.c. Incorporações e Construções Ltda

Agravado:Município de Santos

Comarca:Santos

Voto nº 12.897

EXECUÇÃO FISCAL. IPTU E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR. DECISÃO QUE REJEITA EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. "CDA" QUE PREENCHE OS REQUISITOS PREVISTOS EM LEI. CONTRADITÓRIO E AMPLA DEFESA ASSEGURADOS À EXCIPIENTE, AUSENTE NULIDADE. MERA CELEBRAÇÃO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA, REGISTRADA OU NÃO, NÃO TRANSFERE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL E, POR ISSO, A PROMITENTE VENDEDORA SEGUE RESPONDENDO PELOS TRIBUTOS CONTRIBUTIVO E RETRIBUTIVO, SE ASSIM DISPUSER A LEI MUNICIPAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO DA CONTRIBUINTE DESPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por J.P.C. INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA. contra r. decisão que rejeitou exceção de pré-executividade nos autos da execução fiscal n. 1517051-20. 2017.8.26.0562 (fls. 254/256 – cópia).

Embargos declaratórios não vingaram (cópia a fls. 268).

Argumentos da excipiente: a) há nulidade da CDA, por nela constar endereço incorreto do imóvel; b) não tem legitimidade *ad causam*; c) o bem de raiz foi alienado em 2000, antes do lançamento; d) consta no cadastro municipal o nome do atual proprietário; e) cumpre ter em mente a Súmula 392/STJ; f) conta com jurisprudência (fls. 1/24).

Indeferi efeito suspensivo (fls. 277/280, item 2).

Passou *in albis* o prazo para contraminuta (fls. 282).

Inexiste oposição ao julgamento virtual.

É o **relatório**.

Não vinga o agravo.

Estamos a braços com execução fiscal relativa a IPTU e Taxa de Remoção de Lixo Domiciliar – 2016 concernentes ao imóvel matriculado sob n. **75153** (fls. 2 na origem – CDA).

Certidões de dívida ativa têm que indicar **obrigatoriamente**: i) o nome do devedor; ii) o valor originário da dívida, bem como o termo inicial e a forma de calcular os encargos da mora; iii) a origem, a natureza e o fundamento legal do crédito e da correção monetária; iv) a data e o número da inscrição no registro de dívida ativa; v) o número do processo administrativo, se nele estiver apurado o valor da dívida (art. 202 do CTN e art. 2º, §§ 5º e 6º, da Lei Federal n. 6.830/80).

A CDA de fls. 2 (autos da execução) **preenche** tais requisitos, pois indica expressamente: a) o nome da contribuinte (campo “devedor”); b) a origem, a natureza e o fundamento dos débitos (campos “referente a” e “capitulação”); c) a data e o número de inscrição na dívida ativa (campos “nº de inscrição” e “data”); d) o valor originário devido e o termo inicial, com todos os parâmetros de atualização (campos “valor em R\$”, “vencimento” e “interpretação do cálculo atualizado da dívida”).

Irregularidade de certidões de dívida ativa tem relevância apenas quando dificulta a compreensão da origem do débito, a conferência dos montantes perseguidos pelo Fisco e/ou a defesa do contribuinte. No caso *sub judice*, a JPC não enfrentou dificuldade alguma, tanto que dedicou **várias laudas** à *exceptio* (fls. 47/61 na origem) e ao recurso que temos em mãos (fls. 1/24 deste instrumento).

Lição do Tribunal da Cidadania: “A nulidade da CDA não deve ser declarada por eventuais falhas que não geram prejuízos para o executado promover a sua defesa, informado que é o sistema processual brasileiro pela regra da instrumentalidade das formas (*pas de nullité sans grief*)” (STJ -

EDcl no AREsp n.213903/RS, j. 05/09/2013, rel. Ministra ELIANA CALMON).

Magistérios da 18ª Câmara de Direito Público (destaques meus):

“APELAÇÃO - EXECUÇÃO FISCAL – IPTU – Extinção da ação pelo reconhecimento, *ex officio*, da nulidade do título executivo – Descabimento – **Nulidade não constatada - Clareza e suficiência das informações constantes da Certidão de Dívida Ativa em comento que possibilitam à contribuinte executada o pleno conhecimento da dívida exequenda, bem como o exercício do contraditório e da ampla defesa** - CDA que preenche os requisitos previstos no art. 202 do CTN e no art. 2º, § 5º, da Lei nº 6.830/80 – Reforma da r. sentença, determinando-se o regular prosseguimento do feito, que se impõe - Recurso provido” (Apelação Cível n. 0011961-39.2002.8.26.0366, j. 16/12/2021, rel. Desembargador WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI);

“Agravado de Instrumento – Execução Fiscal – IPTU – Exercícios 2015 a 2018 – Município de Tupã – Insurgência da agravante alegando nulidade da CDA – **Inexistência de nulidade - Circunstâncias em que a nulidade da CDA não deve ser decretada por eventuais falhas que não geram prejuízos para o executado promover a sua defesa [...]** - Hipótese em que não se configura qualquer óbice ao prosseguimento da execução CDA que goza de presunção de liquidez e certeza, regular e válida - **Títulos executivos que preenchem os requisitos necessários à composição da defesa da parte executada** - Pressupostos legais do art. 202 do CTN e do § 5º do art. 2º da Lei nº 6.830/80 atendidos – Presunção de liquidez e certeza do título não ilidida – Decisão mantida – Recurso Improvido” (Agravado de Instrumento n. 2111834-42.2021.8.26.0000, j. 19/07/2021, rel. Desembargador BURZA NETO).

Em suma, são hígidos os títulos.

Avançando, exame dos autos da execução fiscal revela que o sócio da agravante PAULO ROBERTO PIRES (fls. 115 – “titular/sócios/diretoria”) firmou “Instrumento Particular de Compromisso Venda e Compra” do imóvel matriculado sob n. **75153** com IEDO GARRIDO LOPES JÚNIOR, no distante ano de 2000 (v. cláusula I - fls. 64).

Contudo, nessa mesma certidão (fls. 110 na origem) consta um **único** registro feito em 03/02/2005, cuja proprietária é **J.P.C INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.**, apesar de o compromisso de venda e compra ter sido celebrado um quinquênio mais cedo.

A Carta de 1988 atribui aos Municípios e ao Distrito Federal competência para instituir imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (arts. 147 e 156, inc. I).

O Código Tributário Nacional aponta, como contribuinte do IPTU, o **proprietário**, o titular do domínio útil ou o possuidor do imóvel a qualquer

título (art. 34), numa clara demonstração de que **respondem por IPTU o proprietário não possuidor e o possuidor não proprietário**. Não discrepa o art. 16 da Lei Santista n. 3.750/71.

Promessa de compra e venda é pré-contrato e **não transfere** a propriedade imobiliária, tanto que o promissário comprador pode exigir do promitente vendedor a outorga de escritura definitiva de compra e venda e, em caso de recusa, propor ação de adjudicação compulsória (art. 1.418 do Código Civil). Somente o **registro da escritura** ou da carta de sentença na Serventia Predial conferirá propriedade ao promissário (art. 1.245, *caput*, do Código Reale).

Lição antiga e sempre atual de PONTES DE MIRANDA merece lembrança: “A diferença entre o direito da pessoa que conseguiu contrato de opção e o daquela que apenas tem promessa de contratar (compra e venda) é da máxima importância. O optante já não precisa de declaração de vontade do outorgante; o pré-contratante da compra e venda precisa e tem o pré-contratante vendedor como obrigado a ela. A ação nasce ao pré-contratante comprador para que o pré-contratante vendedor execute, ou o Estado execute por ele a obrigação de contratar; ao passo que o titular do direito de opção não tem e não precisa de qualquer dessas ações” (*Tratado de direito privado*, Revista dos Tribunais, 4ª ed., 1983, Parte Especial, Tomo XIII, pág. 129).

Discorrendo sobre a sujeição passiva do IPTU, o Professor EDUARDO DE MORAES SABBAG ensina: “O compromisso irretratável de compra e venda é um contrato mediante o qual o proprietário do imóvel (promitente vendedor) se compromete a aliená-lo a uma pessoa (promitente comprador) de maneira irrevogável. **O contrato** dá a este um direito real de aquisição de coisa alheia, mas **não transfere a propriedade**, o que será feito *a posteriori*, ao final do contrato” (*Manual de direito tributário*, Saraiva, 13ª ed., 2021, pág. 1.238 – ênfase minha).

Havendo proprietário não possuidor e possuidor não proprietário, não foi por acaso que, julgando **na sistemática do art. 543-C do Código**

Buzaid, o Superior Tribunal de Justiça assentou: “**o proprietário do imóvel, na qualidade de promitente vendedor, é contribuinte do IPTU**, cuja responsabilidade deve ser somada a do promitente comprador (possuidor do imóvel)” (Recurso Especial n. 1.110.551/SP, 1ª Seção, j. 10/06/2009, rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES - destaquei).

Na esfera de liberdade reconhecida pela Súmula 399/STJ (“Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU”), **pode** o ente federativo tributar **apenas o proprietário**, somente o possuidor ou ambos. Isso representa faculdade dos Municípios, **sem que se possa exigir deles que demandem um em vez de outro**, ou ambos em litisconsórcio passivo.

Importam nada a transferência da posse e a previsão de que o compromissário comprador responderia por tributos incidentes sobre o bem, pois propriedade (mesmo sem posse) basta para a tributação e o art. 123 do Código Tributário Nacional torna o agravado infenso ao que dispuseram os particulares contratantes.

Tratando de IPTU, reza a Lei Municipal n. 3.750/71:

"Art. 20. Considera-se ocorrido o fato gerador:

I - em 1º de janeiro do ano a que corresponda o lançamento”.

Vale recordar lições da 18ª Câmara de Direito Público (destaques meus):

“Apelação - Execução Fiscal - IPTU – Exercício(s) de 2016 e 2017 – Exceção de pré-executividade – **Executado que alienou o imóvel e providenciou o registro da escritura de venda e compra no CRI local, todavia, em data posterior ao(s) exercício(s) do fato gerador do tributo** - Sentença que extinguiu a ação de execução fiscal - Insurgência do exequente - Cabimento - Alienação do imóvel registrada no cartório em 15/05/2017, ou seja, posteriormente aos fatos geradores da cobrança – O fato gerador do IPTU ocorre no dia primeiro do mês de janeiro de cada exercício financeiro - **Registro da alienação que se deu em data posterior ao fato gerador do IPTU** - Precedentes do C. STJ, deste Egrégio Tribunal de Justiça e desta E. 18ª Câmara de Direito Público - Sentença de extinção reformada - Recurso provido para rejeitar a exceção de pré-executividade e determinar o prosseguimento da execução fiscal” (Apelação Cível n. 1542662-02.2018.8.26.0477, j. 03/05/2023, rel. Desembargador MARCELO L THEODÓSIO);

"AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução fiscal. **IPTU e Taxa de Coleta de Lixo**. Decisão que reconheceu a legitimidade passiva do recorrente. **Proprietário tabular ao tempo da ocorrência dos fatos**

geradores responde pelos tributos. Sub-rogação, nos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional, que não afasta a responsabilidade do devedor primitivo. Precedentes do Tribunal da Cidadania e da Câmara julgadora. Agravo de Instrumento desprovido" (Agravo de Instrumento n. 2227819-54.2024.8.26.0000, j. 1º/10/2024, de minha relatoria).

Idêntico raciocínio se aplica à Taxa de Remoção de Lixo Domiciliar, cujo contribuinte **é o mesmo do tributo contributivo referido há pouco**, nos termos da Lei Santista n. 3.750/71 (arts. 96, 97 e 101).

Em suma: porque **era proprietária** ao tempo dos fatos jurígenos, a recorrente responde pelos tributos contributivo e retributivo, devendo a execução prosseguir em seu desfavor.

Por todo o exposto, meu voto **nega provimento** ao agravo.

BOTTO MUSCARI
Relator