



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000321390

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2055635-58.2025.8.26.0000, da Comarca de Itanhaém, em que é agravante JOSE HENRIQUES JUNIOR (ESPÓLIO), é agravado MUNICÍPIO DE ITANHAÉM.

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), RICARDO CHIMENTI E MARCELO L THEODÓSIO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 11160

Agravo de Instrumento nº 2055635-58.2025.8.26.0000

Comarca: Itanhaém.

Agravante: José Henrique Júnior - Espólio (exequente-excepto)

Agravado: Município de Itanhaém (executado-excipiente)

Ementa: Agravo de Instrumento – Execução Fiscal – IPTU e Taxa – Exercícios de 2012 a 2021 – Município de Itanhaém – Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade – Pretensão ao reconhecimento da ilegitimidade passiva em razão de anterior compromisso particular de venda e compra – Irresignação do executado – Não cabimento – Escritura definitiva correspondente não levada a registro no CRI até a propositura da execução fiscal – Inocorrência da ilegitimidade passiva – Aplicação do decidido no REsp nº 1.111.202/SP e da Súmula 399 do STJ – Transferência de propriedade que apenas se perfaz mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis – Aplicação do artigo 1.245 do Código Civil – Legitimidade passiva do executado, diante do disposto nos artigos 34 e 123 do CTN – Decisão mantida – Recurso não provido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto pelo executado **Espólio de José Henriques Júnior**, no curso de execução fiscal nº1507881-73.2016.8.26.0266 proposta pelo **Município de Itanhaém**, tendo por objeto a cobrança de IPTU e Taxa de Lixo dos exercícios de 2012 a 2015, de imóvel localizado à Rua: João Alves de Oliveira, S/N - Balneário Paranapuan - Itanhaém/SP - Quadra 015 - Lote 001 (fls.1/9).

Registro que, ao processo piloto, estão apensados os seguintes processos de execução fiscal: processo nº 1508610-89.2022.8.26.0266, relativo a débitos de IPTU dos exercícios de 2018 a 2021; processo nº 1512805-59.2018.8.26.0266, relativo a débitos de IPTU dos exercícios de 2016 e 2017; e processo nº 1500903-12.2018.8.26.0266, relativo a débitos de IPTU e Taxa de Lixo, dos exercícios de 2009 a 2011.

Naqueles autos, o executado foi citado por via postal (fls.13) em 16/12/2016 e, em sua defesa, apresentou exceção de pré-executividade, alegando, em

síntese, sua ilegitimidade passiva, pois teria alienado o imóvel durante o curso da lide, com o registro da venda na Matrícula do imóvel em 29/07/2020. Ao final, requereu o reconhecimento da ilegitimidade passiva, com a consequente exclusão do polo passivo da execução fiscal, pleiteando a extinção do feito e a condenação da exceção ao pagamento de honorários advocatícios (fls. 77/84). Juntou documentos (fls. 87/105).

Com a impugnação do município exequente (fls.111), o juízo de primeiro grau rejeitou as exceções de pré-executividade (fls.112/118).

Discordando da r. decisão de fls.112/118, o executado interpôs agravo, reiterando, em resumo, os argumentos e fundamentos jurídicos já apresentados na exceção de pré-executividade, ou seja, a alegação de ilegitimidade passiva. Aduz que realizou promessa de compra e venda do imóvel objeto das exações referidas no ano de 1986, quando ainda em vida, por meio de contrato particular com firma reconhecida, tendo lavrado a escritura pública de venda e compra e, posteriormente, realizado o registro na matrícula do imóvel em 29/07/2020. Tece comentários sobre o artigo 1.245 do Código Civil e os artigos 34 e 130 do Código Tributário Nacional. Transcreve jurisprudência em apoio à sua tese e, ao final, requer o provimento do recurso, "com a consequente acolhida da exceção de pré-executividade, em razão da ilegitimidade passiva superveniente da agravante, o que implicaria a exclusão da agravante do polo passivo das execuções fiscais nº 1507881-73.2016.8.26.0266, 1500903-12.2018.8.26.0266 e 1512805-59.2018.8.26.0266, bem como a alteração da inscrição em dívida ativa do Município de Itanhaém/SP" (fls. 1/12 do agravo).

Contraminuta às fls.284/286.

Recurso tempestivo e devidamente preparado (fls.277/278).

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço o agravo de instrumento interposto pelo executado, o qual, todavia, não comporta 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.

Ademais, vale lembrar que contratos com terceiros, compromissários compradores, não afastam o proprietário do polo passivo da execução fiscal, como é expreso 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 a anterioridade do instrumento particular de compromisso particular de venda e compra (fls.100/103 dos autos originais) ao ajuizamento da execução fiscal, a publicidade *erga omnes* não se efetivou, diante da ausência do registro do negócio celebrado pelo executado junto ao competente cartório de imóveis.

Portanto, considerando a ausência de prova do registro da escritura definitiva, não há como se acolher a ilegitimidade sustentada pelo excipiente, na medida em que na data da propositura da ação executiva e para os exercícios dos lançamentos dos tributos não ficou comprovada a efetiva transferência do imóvel ao adquirente.

No mais, 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, a r. decisão deve ser mantida pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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