



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Décima Quinta Câmara de Direito Público

Registro: 2025.0000322295

Agravo de Instrumento nº 2091039-73.2025.8.26.0000

DECISÃO MONOCRÁTICA

Voto nº 50.095.

V i s t o s.

Trata-se de agravo de decisão que, nos autos da execução fiscal intentada pela ora agravada, rejeitou a exceção de pré-executividade oposta.

É o relatório.

O caso é de negar-se provimento desde logo ao agravo, por manifesta improcedência, nos termos do art. 932, inciso IV, *a* do Novo Código de Processo Civil.

Segundo alega a excipiente, firmou promessa de compra e venda do imóvel sobre o qual recai a cobrança de IPTU, razão pela qual é parte ilegítima para integrar o polo passivo da execução.

No entanto, a mera celebração do contrato particular de cessão, não tem o efeito de transferir a propriedade imobiliária, pois, consoante estabelece a lei civil, a propriedade de um imóvel não se transmite senão com o regular registro do título translativo no competente cartório de registro de imóveis (art. 1.245, *caput* e § 1º, do Código Civil).

E referido instrumento particular não pode ser considerado título translativo, pois, para a transferência de direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 (trinta) salários mínimos, é



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Décima Quinta Câmara de Direito Público

essencial o registro da correspondente escritura pública (art. 108 do Código Civil).

Sendo assim, considerando-se que o contribuinte do IPTU é “*o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título*” (art. 34 do Código Tributário Nacional), a condição de contribuinte deve, de fato, ser reconhecida à agravada.

Além disso, a exemplo do entendimento jurisprudencial relativamente ao sujeito passivo do IPTU nos casos de compromisso de compra e venda, deve-se aplicar o entendimento já firmado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça e consignado na Súmula nº 399 do STJ, segundo a qual, “*Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU*”.

Como se extrai do teor dos precedentes que inspiraram esse enunciado – dentre os quais destaca-se o REsp nº 1.111.202/SP (1ª Seção, Relator Ministro Mauro Campbell Marques, v.u. em 10/06/2009, DJe de 18/06/2009), cujo acórdão respectivo foi submetido ao regime do art. 543-C do CPC/73 – a sua formação se deveu justamente à controvérsia sobre ser ou não o promissário-comprador sujeito passivo daquele tributo, concluindo a mencionada Corte Superior pela possibilidade de o Município também identificá-lo como tal, sem prejuízo de manter nessa posição, conjuntamente, o proprietário de direito, bem como de executar um ou outro.

No caso concreto, a legislação da Municipalidade-credora optou por prever o lançamento do referido



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Décima Quinta Câmara de Direito Público

imposto em nome do proprietário transmitente.

Diante do que dispõe o art. 123 do CTN, salvo expressa disposição de lei em contrário, não se pode opor à Fazenda Pública convenções particulares que modifiquem a definição legal do sujeito passivo da obrigação tributária.

Por outro lado, voltando-se a atenção para o pretendido reconhecimento da imunidade e isenção tributária da entidade interessada, igualmente, sem razão se mostra a excipiente, uma vez que a exceção se apresenta, *in casu*, como via inadequada, por versar matéria insuscetível de conhecimento de ofício pelo juiz ou tribunal.

De regra, a via mais adequada para a suscitação das questões levantadas pelo devedor é a dos embargos, nada impedindo, todavia, por economia processual, o conhecimento das mesmas por meio da chamada exceção de pré-executividade, que encontra amparo legal no art. 803, parágrafo único do Novo Código de Processo Civil, hodiernamente admitida pela Doutrina e pela Jurisprudência, com fim de se arguir matérias cognoscíveis de ofício e cujo exame, concorrentemente, dispense a produção de provas.

Tal entendimento, a propósito, encontra-se cristalizado nos dizeres da Súmula nº 393 do STJ, *in verbis*: “*A exceção de pré-executividade é admissível na execução fiscal relativamente às matérias conhecíveis de ofício que não demandem dilação probatória*”.

Todas essas razões, em suma, exigem a confirmação da decisão agravada, a fim de que seja rejeitada a exceção



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Décima Quinta Câmara de Direito Público

da CDHU, com o regular prosseguimento da presente execução.

Para que dúvida alguma paire a respeito, consideram-se prequestionados todos os dispositivos jurídicos invocados, para assentar que o aqui decidido de forma alguma implica ofensa aos mesmos. A propósito desse tema, aliás, consoante já decidiu o Egrégio Superior Tribunal de Justiça com o EDcl no REsp nº 1131762-DF (2ª Turma, Relator Ministro Humberto Martins, v.u., publicado no DJ de 14/09/2012), *“nos termos da jurisprudência do STJ, o prequestionamento não exige a expressa menção dos dispositivos violados; basta que a matéria por eles versada tenha sido discutida pelo Tribunal de origem”*.

Ante o exposto, em suma, meu voto propõe negar provimento ao recurso.

Int.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ERBETTA FILHO

Relator