



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000328887

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2080120-25.2025.8.26.0000, da Comarca de Jaboticabal, em que é agravante STÉFANI NOGUEIRA ENGENHARIA LTDA., é agravado MUNICÍPIO DE JABOTICABAL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª 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 REZENDE SILVEIRA (Presidente) E WALTER BARONE.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

OCTAVIO MACHADO DE BARROS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto 37.851.

Agravo de Instrumento nº 2080120-25.2025.8.26.0000

Agravante: Stéfani Nogueira Engenharia Ltda.

Agravada: Prefeitura Municipal de Jaboticabal.

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução fiscal – IPTU e CIP – Exceção prévia de executividade rejeitada – Contrato particular de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária não registrado no Cartório de Imóveis, que não exime o proprietário/compromissário vendedor da responsabilidade fiscal - Legitimidade passiva concorrente – Possibilidade de a Fazenda Pública escolher o sujeito passivo da exação - Súmula 399 do STJ – Decisão mantida - Recurso desprovido.

Agravo de Instrumento interposto contra decisão que, nos autos da execução fiscal¹ por dívida de IPTU e CIP, rejeitou exceção prévia de executividade, sob o fundamento de que cabe ao Município eleger o sujeito passivo do tributo, respondendo tanto o compromissário vendedor como o compromissário comprador e que a parte executada permanece proprietária do imóvel, pois a transferência da titularidade se dá apenas com a efetiva transmissão do bem no registro no Cartório de Imóveis, nos termos do art. 1.245, do CC. A agravante alega ilegitimidade passiva porque vendeu o imóvel por instrumento particular em 16/04/2021, com cláusula de alienação fiduciária e responsabilidade tributária do adquirente, transmitindo de imediato a posse ao comprador, e que, quanto à CIP, trata-se de tributo de natureza pessoal em que a responsabilidade é daquele que efetivamente utilizou os serviços, daí propugnando pelo acolhimento de sua objeção com exclusão de seu nome do polo passivo da execução (fls.

¹ Valor da ação em junho de 2023: R\$ 1.979,05

01/31). Recurso processado no efeito devolutivo e não respondido.

Relatado.

O recurso não merece provimento.

A exceção prévia de executividade é admitida em face de vício que possa ser reconhecido desde logo no processo executório ou de matéria de ordem pública, a ser declarada de ofício, independente do contraditório e da produção de provas (Súmula 393), como reiteradamente examinadas pelos tribunais. Assim, não se exige produção de prova, além daquelas pré-constituídas, para análise das questões de ordem pública, como às relativas à prescrição e decadência ou à nulidade do título executivo.

No caso, a agravante busca afastar sua legitimidade passiva pelo fato de o imóvel tributado ter sido vendido por instrumento particular de venda e compra em 16/04/2021, contudo deixou de comprovar o registro imobiliário da alienação fiduciária ou a transferência feita ao comprador, de maneira que as convenções particulares não servem de fundamento para desonerar a obrigação tributária, como preconizam os artigos 123 e 130, do CTN, de modo a prevalecer o disposto nos artigos 32 e 34, do CTN e na Súmula 399, do STJ - *Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU.*

Assim, tanto o proprietário promitente vendedor como o possuidor promitente comprador respondem solidariamente pelos tributos incidentes sobre o imóvel, ambos podendo figurar como sujeito passivo da execução fiscal, pois cabe à Fazenda Pública mantê-

los no polo passivo ou escolher apenas um deles para obter a satisfação do seu crédito tributário, sem embargo de eventual direito de regresso, conforme entendimento expresso no REsp nº 1.204.294/RJ, do Superior Tribunal de Justiça, em que foi Relator o Ministro MAURO CAMPBELL, da 2ª Turma, julgado em 14/05/2011, além de outros tantos julgados como: REsp 979.970/SP, Rel. Min. Luiz Fux, 1ª Turma, DJ 18/06/2008; AgRg no REsp 1022614/SP, Rel. Min. Humberto Martins, 2ª Turma, DJ 17/04/2008; REsp 712.998/RJ, Rel. Min. Herman Benjamin, 2ª Turma, DJ 08/02/2008; REsp 759.279/RJ, Rel. Min. João Otávio de Noronha, 2ª Turma, DJ 11/09/2007; REsp 8689.826/RJ, Rel. Min. Castro Meira, 2ª Turma, DJ 01/08/2007; REsp 793073/RS, Rel. Min. Castro Meira, 2ª Turma, DJ 20/02/2006.

Importante asseverar que o instrumento particular de venda e compra com cláusula de alienação fiduciária não registrado no Cartório de Imóveis, não confere direito real nem constitui ato translativo da propriedade, pois versa sobre direito pessoal e não real.

Em suma, *ex vi* do artigo 123, do CTN, o instrumento particular não exonera o proprietário vendedor da obrigação tributária sobre o imóvel objeto do negócio, enquanto não formalizado o necessário registro de transmissão da propriedade (CC, art. 1.245), pois, sem ato translativo nem recolhimento do ITBI, *os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis* (CTN, art. 130), devem ser suportados pelo proprietário ou pelo possuidor a qualquer título, ficando a critério da Fazenda Pública escolher contra quem ajuizará a execução fiscal.

Por fim, a lei Complementar nº 155/2014, do

Município de Jaboticabal, dispõe que:

Art. 4º O fato gerador da Contribuição de Iluminação Pública - CIP é o consumo de energia elétrica por pessoa natural ou jurídica, mediante ligação regular à rede de distribuição de energia elétrica e a propriedade de terrenos sem ligação de energia elétrica localizados na zona urbana do Município de Jaboticabal.

Art. 5º O contribuinte é o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor, a qualquer título, de unidade imobiliária estabelecida na zona urbana do Município de Jaboticabal, que possua ligação de energia elétrica junto à rede de distribuição da Empresa Concessionária de Distribuição de Energia Elétrica, conforme regulamentação da Agência Nacional de Energia Elétrica - ANEEL e o proprietário de terreno sem ligação de energia elétrica.

Logo, figurando a agravante como proprietária na matrícula do imóvel beneficiado pela rede de energia elétrica, sem demonstrar à desvinculação da titularidade junto à concessionária de energia, responde pelo pagamento da contribuição para o custeio de iluminação pública – CIP, como já decidiu esta 14ª Câmara de Direito Público em caso análogo:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO FISCAL – EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE – IPTU e contribuição para custeio de serviço de iluminação-CIP – Exercícios de 2019 a 2021 – Ilegitimidade passiva - Alegação de ilegitimidade passiva "ad causam" do promitente vendedor e a CIP ser de natureza pessoal – Descabimento - Ilegitimidade passiva – Inocorrência – Inexistência de registro do contrato de compra e venda no Registro de Imóveis – Legitimidade concomitante do compromissário vendedor e do promitente comprador para figurar no polo passivo da execução fiscal - Inteligência do art. 34 do CTN - Súmula 399 do STJ - Possibilidade de cobrança da contribuição de custeio para o serviço de iluminação pública, instituída pela EC nº 39/02 e prevista no



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

artigo 149-A, da CF - Precedente do STF que confirma a constitucionalidade de sua instituição e forma de cobrança – Legitimidade da proprietária do imóvel beneficiado pela rede de energia elétrica – Decisão mantida – Recurso improvido (Agravado de Instrumento 2187221-29.2022.8.26.0000; Relator (a): REZENDE SILVEIRA; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Porto Ferreira - Setor de Execuções Fiscais; Data do Julgamento: 23/11/2022; Data de Registro: 23/11/2022).

Por tais razões, **nega-se provimento ao recurso.**

OCTAVIO MACHADO DE BARROS

Relator