



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000327773

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2078662-70.2025.8.26.0000, da Comarca de Araraquara, em que é agravante PRJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, é agravado MUNICÍPIO DE ARARAQUARA.

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, 2 de abril de 2025.

BEATRIZ BRAGA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 46035

Comarca: Araraquara

Agravante: Parque Residencial Jatobá
Empreendimentos Imobiliários SPE - Ltda
(executado)

Agravado: Município de Araraquara (exequente)

Ementa: Execução fiscal. O agravante opôs exceção de pré-executividade, sob o fundamento de ser parte ilegítima para responder à cobrança de IPTU e ISS dos anos de 2021 e 2022, respectivamente.

A decisão recorrida que rejeitou o incidente em referência deve ser mantida.

Com relação ao imposto predial, a ausência de registro da escritura de doação é óbice para o provimento do recurso. Legitimidade passiva do doador deve ser reconhecida. Súmula 399 do STJ, em consonância com os artigos 34 e 123 do CTN e 1.245 do CC.

Quanto ao ISS – Construção Civil, a responsabilidade pelo pagamento incide sobre o proprietário ou responsável pela obra no período de sua realização. Responsabilidade solidária prevista no artigo 159, I, da Lei Complementar Municipal nº 17/97. Nega-se provimento ao recurso.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo **Parque Residencial Jatobá Empreendimentos Imobiliários SPE - Ltda**, contra a decisão, que nos autos da execução fiscal ajuizada pelo **Município de Araraquara**, rejeitou exceção de pré-executividade.

Defende o agravante o reconhecimento de sua ilegitimidade passiva, ao argumento de que o imóvel atrelado à exação foi objeto de doação a terceiro por meio de escritura lavrada em 13 de agosto de 2019, antes da ocorrência dos fatos geradores dos tributos ora cobrados. Alega que a

responsabilidade pelo pagamento do IPTU e ISSQN deve recair sobre o donatário, razão pela qual pugna pelo provimento do recurso.

Passa-se direito ao julgamento do agravo, pois a controvérsia assim permite.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

A execução fiscal ajuizada pelo Município de Araraquara tem por objeto a cobrança de IPTU referente ao exercício de 2021 e ISS – Construção Civil, relativo ao ano de 2022, ambos incidentes sobre o imóvel descrito na inicial.

No que toca ao IPTU, o agravante sustenta que, em razão da doação do bem formalizada em 2019, não mais figurava como proprietário à época dos fatos geradores.

No entanto, nos termos do artigo 1.245, § 1º, do Código Civil, “enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel”.

Sendo assim, enquanto não registrada a escritura de doação no Cartório de Registro de Imóveis, subsiste a presunção legal de propriedade em favor do doador.

Esse entendimento é reforçado pela Súmula 399 do STJ, segundo a qual “cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU”.

Já o artigo 34 do CTN dispõe que “o contribuinte do IPTU é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título”.

Além disso, o artigo 123 do CTN veda que convenções particulares possam ser opostas à Fazenda Pública para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias.

Assim, uma vez que obrigação tributária se vincula à situação jurídica formal e registral do imóvel, deve ser mantida a legitimidade do agravante para responder pela cobrança do IPTU.

No que se refere ao ISS incidente sobre construção civil, a responsabilidade pelo seu pagamento recai solidariamente sobre aquele que, à época da realização da obra, detinha a titularidade do imóvel ou figurava como responsável pela construção.

Nesse ponto, merece destaque o disposto no artigo 159, inciso I, da Lei Complementar Municipal nº 17/1997, que dispõe:

“Art. 159. Respondem solidariamente com o contribuinte pelo pagamento do imposto:

I - o proprietário da obra, em relação aos serviços de construção que lhe forem prestados sem a documentação fiscal correspondente ou sem prova de recolhimento do imposto pelo prestador de serviços.”

Ora, mesmo que a escritura de doação tenha sido lavrada anteriormente à ocorrência do fato gerador, subsistindo o agravante como proprietário formal do imóvel ou responsável direto pela obra no período de sua realização, é legítima sua inclusão no polo passivo da execução, a título de responsabilidade solidária.

Portanto, não se verifica nulidade do título executivo, tampouco ilegitimidade do agravante para figurar no polo passivo da execução fiscal.

Destarte, é de rigor a manutenção da decisão recorrida, nos seus exatos termos.

Por fim, para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional discutida, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no acórdão,

como de fato ocorreu, sendo desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais.

Atentem-se as partes para o cabimento de embargos declaratórios nas estreitas hipóteses delineadas no artigo 1.022, sob pena de eventual aplicação das multas processuais previstas nos §§ 2º e 3º do artigo 1.026, ambos dispositivos do Código de Processo Civil. Assinale-se que esta medida está em consonância com a atual jurisprudência dos Tribunais Superiores sobre o tema.

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

BEATRIZ BRAGA
Relatora