



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000324497

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2374677-54.2024.8.26.0000, da Comarca de Jandira, em que é agravante SP-04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, é agravado MUNICIPIO DE JANDIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Por maioria de votos, negaram provimento ao recurso, vencido o Relator Sorteado, que declara, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente sem voto), WALTER BARONE, vencedor, JOÃO ALBERTO PEZARINI, vencido E OCTAVIO MACHADO DE BARROS.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

WALTER BARONE
RELATOR DESIGNADO
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 34.610

Agravante: SP-04 Empreendimentos Imobiliários Ltda

Agravado: Município de Jandira

Interessado: Mauro Luiz de Barros Penteado Junior

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução Fiscal. Jandira. IPTU. Exercício de 2022. Pedido de Justiça Gratuita formulado diretamente em Segunda Instância. Não conhecimento, sob pena de ofensa ao duplo grau de jurisdição. Possibilidade de concessão da gratuidade apenas para a análise do presente recurso, devendo o d. Juízo de origem apreciar, oportunamente, o cabimento ou não do benefício. Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade, afastando as alegações de ilegitimidade passiva. Irresignação da parte coexecutada. Descabimento. Ausência de celebração e registro da alienação fiduciária, apenas autorizada em compromisso de venda e compra. Conjunto probatório dos autos que demonstra que a parte recorrente não exerceu essa faculdade. Compromisso de venda e compra que não exime o proprietário tabular da responsabilidade fiscal. Legitimidade passiva concorrente entre promitente vendedor e promitente comprador. Tema nº 122 do STJ. Mero registro do compromisso de venda e compra, sem o registro da efetiva transferência da propriedade, que não tem o condão de afastar a responsabilidade pelo pagamento do tributo. Agravante que ainda figura como proprietária na matrícula do imóvel e, portanto, é parte legítima para figurar no polo passivo do feito. Precedentes desta C. Câmara. Recurso não provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto
contra a r. decisão de fls. 47/51 que, em execução fiscal, rejeitou a exceção

de pré-executividade, afastando a alegada ilegitimidade passiva.

A parte coexecutada, ora agravante, sustenta, em síntese, que: 1) alienou o imóvel sobre o qual incide o tributo 'sub judice'; 2) o instrumento particular de compromisso de compra e venda celebrado foi registrado junto à matrícula do imóvel; 3) há, no contrato, cláusula de alienação fiduciária e, sendo assim, o comprador, devedor fiduciante, passou à condição de possuidor direto e detentor do domínio útil do bem, sendo ele o responsável pelo pagamento do imposto exigido na presente execução fiscal.

Recurso processado no efeito devolutivo (fls. 76).

Houve resposta.

Iniciado o julgamento virtual, o E. Relator Sorteado, Desembargador João Alberto Pezarini, propôs, em seu voto, o provimento do recurso.

Ousei discordar, propondo o não provimento do agravo de instrumento, e a Turma Julgadora acompanhou a divergência, ocasião em que fui designado Relator.

É o relatório.

Trata-se de execução fiscal ajuizada pelo Município de Jandira visando ao recebimento de IPTU referente ao exercício de 2022 (fls.22).

A parte coexecutada, ora agravante, opôs exceção de pré-executividade, a qual foi rejeitada pelo Juízo “a quo”, sob o entendimento de que a compromitente vendedora mantém a obrigação de

arcar com o IPTU incidente sobre o imóvel, dando azo ao presente recurso.

A irresignação não comporta acolhimento.

Para a solução da controvérsia em exame, em primeiro, lugar, é necessário perquirir se a parte agravante deve ser considerada credora fiduciária.

A alienação fiduciária depende da solenidade do registro para aperfeiçoar-se, nos termos do art. 23, “caput”, da Lei nº 9.514/1997: “*Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título*”.

No caso em exame, a “Cláusula Décima Sexta”, item “e” (fls. 54/72), do instrumento particular, estabelece que fica “facultado as VENDEDORAS, durante o prazo de vigência deste contrato, optar por outorgar, antecipadamente, a respectiva escritura definitiva do(s) lote(s) ao(s) COMPRADO(ES), que se obriga a recebê-la, no mesmo ato, então na qualidade de proprietário e FIDUCIANTE (devedor), em garantia do pagamento integral do preço pactuado neste instrumento, e a transferir as VENDEDORAS, essas então na qualidade de FIDUCIÁRIAS (credoras), [...] a propriedade resolúvel do imóvel objeto do presente”.

Analisando-se essa cláusula em conjunto com a certidão de matrícula do imóvel (fls. 73/74), verifica-se que não houve alienação fiduciária, mas mera autorização contratual para sua realização, faculdade não exercida pela parte recorrente, que permaneceu como comprometente vendedora do bem.

Nesse sentido, também já decidiu esta C. Câmara:

2332246-39.2023.8.26.0000

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano

Relator(a): Walter Barone

Comarca: Jandira

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 16/04/2024

Data de publicação: 17/04/2024

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução Fiscal. Jandira. IPTU. Exercício de 2018. Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade, afastando as alegações de ilegitimidade passiva. Irresignação da parte coexecutada. Descabimento. Ausência de celebração e registro da alienação fiduciária, apenas autorizada em compromisso de venda e compra. Conjunto probatório dos autos que demonstra que a parte recorrente não exerceu essa faculdade. Compromisso de venda e compra que não exime o proprietário tabular da responsabilidade fiscal. Legitimidade passiva concorrente entre promitente vendedor e promitente comprador. Tema nº 122 do STJ. Mero registro do compromisso de venda e compra, sem o registro da efetiva transferência da propriedade, que não tem o condão de afastar a responsabilidade pelo pagamento do tributo. Agravante que ainda figura como proprietária na matrícula do imóvel e, portanto, é parte legítima para figurar no polo passivo do feito. Precedentes desta C. Câmara. Recurso não provido.

2176082-46.2023.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano

Relator(a): Silvana Malandrino Mollo

Comarca: Jandira

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 24/07/2023

Data de publicação: 24/07/2023

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução Fiscal – IPTU do exercício de 2017 – Município de Jandira – Exceção de pré-executividade rejeitada pela decisão agravada – Ausência de celebração e registro da alienação fiduciária, apenas prevista no compromisso de compra e venda – Agravante mera compromitente vendedora, obrigada a arcar com o IPTU (art. 26 do Código Tributário Municipal) – Legitimidade passiva para a execução fiscal – Entendimento de acordo com jurisprudência (tema repetitivo 122 do STJ) – Recurso não provido.

A parte agravante, portanto, é

compromitente vendedora, e não credora fiduciária, devendo sua legitimidade ser analisada sob esse prisma.

Depreende-se das informações constantes dos autos que, em 07 de janeiro de 2012 a parte agravante celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra com o coexecutado Mauro Luiz de Barros Penteado Junior e seu cônjuge Janaina Barbosa Penteado (fls. 54/72), o qual foi registrado na matrícula do referido imóvel (fls.73/74).

Por ocasião do julgamento do Recurso Especial nº 1.110.551/SP, submetido à sistemática dos recursos repetitivos (Tema nº 122), o Superior Tribunal de Justiça reconheceu a responsabilidade solidária entre o promitente comprador e o promitente vendedor pelos débitos de IPTU relativos ao imóvel objeto do compromisso, fixando as seguintes teses:

- “1. 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 pelo pagamento do IPTU.*
- 2. Cabe à legislação Municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU”*

Assim, tanto promitente comprador quanto promitente vendedor têm responsabilidade concorrente para o recolhimento do tributo, cabendo ao Município escolher o sujeito passivo da exação.

Em consonância com o referido entendimento, a Lei Municipal nº 1.426/2003 de Jandira, em seu artigo 26, estabelece que o contribuinte do IPTU *“é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título”*.

A despeito da celebração do referido Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra e de seu registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis, não consta nos autos qualquer documento que comprove a efetiva transferência do imóvel 'sub judice' e, por consequência, afaste a responsabilidade pelo pagamento do tributo.

Assim já decidiu esta C. Câmara em casos análogos:

2332246-39.2023.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano

Relator(a): Walter Barone

Comarca: Jandira

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 16/04/2024

Data de publicação: 17/04/2024

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução Fiscal. Jandira. IPTU. Exercício de 2018. Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade, afastando as alegações de ilegitimidade passiva. Irresignação da parte coexecutada. Descabimento. Ausência de celebração e registro da alienação fiduciária, apenas autorizada em compromisso de venda e compra. Conjunto probatório dos autos que demonstra que a parte recorrente não exerceu essa faculdade. Compromisso de venda e compra que não exime o proprietário tabular da responsabilidade fiscal. Legitimidade passiva concorrente entre promitente vendedor e promitente comprador. Tema nº 122 do STJ. Mero registro do compromisso de venda e compra, sem o registro da efetiva transferência da propriedade, que não tem o condão de afastar a responsabilidade pelo pagamento do tributo. Agravante que ainda figura como proprietária na matrícula do imóvel e, portanto, é parte legítima para figurar no polo passivo do feito. Precedentes desta C. Câmara. Recurso não provido.

2074186-91.2022.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano

Relator(a): Octavio Machado de Barros

Comarca: Jandira

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 16/05/2022



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Data de publicação: 16/05/2022

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução fiscal – IPTU – Exercício de 2019 – Exceção prévia de executividade rejeitada – Compromisso de compra e venda 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.

2031656-38.2023.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano

Relator(a): Rezende Silveira

Comarca: Jandira

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 29/05/2023

Data de publicação: 29/05/2023

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO FISCAL – EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE – IPTU – Exercício de 2021 - Insurgência em face de decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade por entender ser parte legítima para figurar no polo passivo da execução fiscal - Ilegitimidade passiva – Inocorrência – Agravante que ainda figura como proprietária na certidão de registro imobiliário – Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU (Súmula 399 do STJ) – Inteligência do artigo 123 do CTN - Decisão mantida – Recurso improvido.

De rigor, portanto, a manutenção da r. decisão agravada.

Consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Ante o exposto, pelo meu voto vencedor,
NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso.

Des. WALTER BARONE
Relator Designado



Voto nº 48.353

Agravo de Instrumento nº 2374677-54.2024.8.26.0000

Comarca: Jandira

Agravante: Sp-04 Empreendimentos Imobiliarios Ltda

Agravado: Município de Jandira

Interessado: Mauro Luiz de Barros Penteado Junior

DECLARAÇÃO DE VOTO

Divirjo da maioria.

O recurso merece provimento.

A execução tem por objeto cobrança de IPTU do imóvel localizado na Rua Alameda da Acácia Imperial, Bairro das Pitás, loteamento da reserva, quadra 24, lote 08.

O agravante comprovou que referido imóvel foi alienado a terceiros por meio de instrumento particular compromisso de venda e compra celebrado em 7/01/2012.

E conquanto não registrada no Cartório de Registro de Imóveis, afigura-se indubitosa a transferência da posse a terceiro, que passou a exercê-la com *animus domini*, tudo a afastar a responsabilidade do agravante.

Assim, a existência de instrumento, público ou particular, com a consequente transferência da posse, afasta a responsabilidade tributária do embargante, sendo este, portanto, parte ilegítima para figurar no polo passivo da execução fiscal.

Nesse quadro, de rigor a reforma da sentença para reconhecer a ilegitimidade passiva do excipiente, devendo prosseguir a execução, oportunizando-se ao Município a substituição do polo passivo.

Acolhido o incidente, condena-se o Município ao reembolso de eventuais despesas processuais e ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da execução.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Posto isso, pelo meu voto, dá-se **provimento** ao recurso.

João Alberto Pezarini
Desembargador



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	8	Acórdãos Eletrônicos	WALTER ROCHA BARONE	2A306650
9	10	Declarações de Votos	JOAO ALBERTO PEZARINI	2A3CB723

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 2374677-54.2024.8.26.0000 e o código de confirmação da tabela acima.