



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336885

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2045837-73.2025.8.26.0000, da Comarca de Santos, em que é agravante ADERLINDO SANTANA, é agravado MUNICÍPIO DE SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 EURÍPEDES FAIM (Presidente) E SILVA RUSSO.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

MARCOS SOARES MACHADO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 3168 – 15ª Câmara de Direito Público

Agravo de instrumento nº 2045837-73.2025.8.26.0000

Agravante: Aderlindo Santana

Agravado: Município de Santos

Comarca: Santos

Agravo de Instrumento. Execução fiscal. IPTU. Município de Santos. Exceção de pré-executividade rejeitada. Alegação de ilegitimidade passiva. Imóvel tributado objeto de compromisso particular de compra e venda em 1989. Transferência de direitos e obrigações que, por si só, não comprova a transferência da propriedade. Registro da alienação do bem no Cartório de Registro de Imóveis competente não realizado. Legitimidade do promitente vendedor do imóvel para figurar no polo passivo da execução fiscal. Inteligência do art. 34 do Código Tributário Nacional. Incidência do Tema nº 122 do STJ. Precedentes deste Tribunal de Justiça. Decisão mantida. Recurso não provido.

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto por Aderlindo Santana contra r. decisão de fls. 124/125, dos autos da execução fiscal (IPTU e Taxa de Remoção de Lixo Domiciliar do exercício de 2014) intentada por Município de Santos, não integrada pelo r. *decisum* de fls. 142 dos autos de origem, que rejeitou a exceção de pré-executividade oposta pelo agravante em face do agravado.

Alega o agravante a fls. 1/26, em síntese, (1) não é mais proprietário ou possuidor do imóvel situado na Rua Kleiber Facundo Leite, nº 194, Bairro Jardim Rádio Clube, na cidade de Santos/SP, devidamente matriculado sob nº 30.732 e registrado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, (2) é parte ilegítima para constar no polo passivo da execução fiscal, porque alienou o imóvel objeto da exação para Eletropaulo – Eletricidade de São Paulo S.A. em

1989, (3) o compromisso de compra e venda, independentemente do seu registro, transfere ao compromissário comprador importantes atributos da propriedade, tais como a posse, o uso e a fruição do bem, de tal modo que ele os recebe com *animus domini*, razão pela qual deve responder pelo IPTU, (4) transmitida a posse ao compromissário comprador, o qual a exerce, configurado está o fato gerador do IPTU (art. 34 do CTN).

Pede-se a concessão do efeito suspensivo e o provimento a fim de que seja reconhecida a ilegitimidade passiva do executado e, por consequência, julgada extinta a execução fiscal.

Processada a insurgência, dispensaram-se informações e contraminuta (ausência de prejuízo ao Fisco) e determinou-se o início do julgamento virtual.

É o relatório.

2. O recurso não comporta provimento.

3. O executado, ora agravante, titular de direito real (propriedade) do imóvel objeto da execução fiscal promovida pelo Município de Santos, opôs-se à cobrança do crédito tributário de R\$1.793,24, relativo ao IPTU do exercício de 2014, ao fundamento de ilegitimidade passiva, considerando ter alienado o bem, em 1989, para Eletropaulo – Eletricidade de São Paulo S.A. por meio de compromisso de compra e venda.

Dispõe o art. 34 do Código Tributário Nacional, no tocante ao IPTU que “*Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título*”, portanto, qualquer deles é responsável solidário pelo respectivo recolhimento (art. 124, I, do CTN), de sorte que cabe ao ente tributante eleger quem figurará como sujeito passivo da obrigação tributária”.

A sobredita norma é seguida pela legislação do Município de Santos conforme se infere do artigo 5º da Lei Municipal nº 3.750/1971.

Já o art. 121, parágrafo único, I, do CTN, dispõe que o contribuinte, como sujeito passivo da obrigação principal, é qualquer pessoa que tenha relação pessoal e direta com a situação que constitua o respectivo fato gerador.

A questão posta em julgamento restou pacificada pela jurisprudência do C. STJ no REsp 1.111.202/SP (Tema nº 122), submetido à sistemática dos recursos repetitivos, nos termos art. 543-C do CPC 1973, o qual dirimiu a controvérsia acerca da legitimidade do apelado para responder pelo IPTU, a saber:

“TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR). 1. Segundo o art. 34 do CTN, consideram-se contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título. 2. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de 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 pelo pagamento do

IPTU. *Precedentes: RESP n.º 979.970/SP, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, DJ de 18.6.2008; AgRg no REsp 1022614/SP, Rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, DJ de 17.4.2008; REsp 712.998/RJ, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJ 8.2.2008; REsp 759.279/RJ, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Segunda Turma, DJ de 11.9.2007; REsp 868.826/RJ, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJ 1º.8.2007; REsp 793073/RS, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJ 20.2.2006. 3. 'Ao legislador municipal cabe eleger o sujeito passivo do tributo, contemplando qualquer das situações previstas no CTN. Definindo a lei como contribuinte o proprietário, o titular do domínio útil, ou o possuidor a qualquer título, pode a autoridade administrativa optar por um ou por outro visando a facilitar o procedimento de arrecadação' (REsp 475.078/SP, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, DJ 27.9.2004). 4. Recurso especial provido. Acórdão sujeito ao regime do art. 543-C do CPC e da Resolução STJ 08/08." (STJ-1ª Seção, REsp 1.111.202/SP, J. 10.06.2009, Rel. Min. MAURO CAMPBELL MARQUES) (g. n.).*

No presente caso, apesar de o imóvel tributado ter sido alienado para Eletropaulo – Eletricidade de São Paulo em 1989 (fls.

106/108 dos autos de origem), a transferência da propriedade no competente Cartório de Imóveis não foi realizada, conforme demonstra a certidão atualizada da matrícula do imóvel, trasladada a fls. 104/105 dos autos de origem, na qual o insurgente ainda figura como proprietário.

Como bem asseverado pelo MM. Juízo singular, somente o registro do título translativo da propriedade no respectivo Cartório de Registro de Imóveis tem o condão de transferir o direito de propriedade, por força do artigo 1.245, *caput*, e § 1º do Código Civil.

Aliás, é certo que, salvo disposições de lei em contrário, as convenções particulares (como é o caso do compromisso de compra e venda), 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 (art. 123, do CTN).

Não seria razoável exigir que a administração pública lançasse o tributo em nome do promitente comprador, haja vista a ausência de registro do negócio jurídico no Cartório competente e, conseqüentemente, a troca de titularidade da propriedade na matrícula do imóvel.

Em arremate, não se demonstrou que a Legislação Municipal estabeleça a exclusiva responsabilidade tributária do promitente comprador, subsistindo a legitimidade do promitente vendedor em conformidade com a tese nº 122, do STJ: *“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”.

Em hipóteses semelhantes, já se manifestou este Tribunal de Justiça:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO FISCAL - EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE IPTU - Exercícios de 2018 a 2021 - Insurgência em face de decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade por ser parte legítima para figurar no polo passivo da execução fiscal - Compromisso de compra e venda não registrado - A legitimidade concorrente a que alude o art. 34 do CTN deve ser interpretada à luz do art. 123 do CTN - Súmula nº 399 do STJ Decisão mantida - Recurso improvido.”
(TJSP; Agravo de Instrumento 2284959-80.2023.8.26.0000; Relator (a): Rezende Silveira; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro das Execuções Fiscais Municipais - Vara das Execuções Fiscais Municipais; Data do Julgamento: 29/01/2024; Data de Registro: 29/01/2024)

“EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL – IPTU – Exercício de 2012 – Município de São Paulo – CDHU sustentando, na exordial, ILEGITIMIDADE PASSIVA, ISENÇÃO TRIBUTÁRIA e IMUNIDADE TRIBUTÁRIA RECÍPROCA – Julgados improcedentes – CDHU -

IMUNIDADE RECÍPROCA - Benefício que não se estende às SOCIEDADES DE ECONOMIA MISTA – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Não registrado – Propriedade que só se transfere com o registro no Cartório de Registro de Imóveis – Aplicação do artigo 173, § 2º, da CF/88 – Precedentes desta C. Corte - Autora que detém a atual propriedade do imóvel, logo, sendo parte legítima para figurar no polo passivo da execução ISENÇÃO - Reconhecimento - Interpretação teleológica, da legislação municipal concessiva – Tributos exigidos recaídos, sem dúvidas, sobre unidades imobiliárias integrantes de conjuntos habitacionais implantados, pela embargante – Embargos acolhidos, nesta sede, por tal motivo - Sucumbência invertida - Sentença reformada - Apelo da embargante provido.” (TJSP; Apelação Cível 1015767-47.2020.8.26.0071; Relator (a): Silva Russo; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro de Bauru - Setor de Execuções Fiscais; Data do Julgamento: 16/06/2021; Data de Registro: 16/06/2021)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução fiscal - Exceção de pré-executividade - IPTU dos exercícios de 2015 e 2017 - Arguição de ilegitimidade passiva ad causam - Compromisso de compra e venda não

registrado - Possibilidade da manutenção no polo passivo da ação daquele cujo nome ainda ostenta, no Cartório de Registro de Imóveis, a condição de proprietário do imóvel - Decisão reformada - Recurso provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2097147-60.2021.8.26.0000; Relator (a): Eutálio Porto; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro de Jundiaí - Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 22/06/2021; Data de Registro: 22/06/2021)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO FISCAL – IPTU – Exercícios de 2018 – Exceção de pré-executividade parcialmente acolhida – Impossibilidade - Alegação de ilegitimidade para figurar no polo passivo da execução - Ausência do registro da escritura na matrícula do imóvel – Cabe ao legislador municipal eleger o sujeito passivo do tributo, contemplando qualquer das situações previstas no C.T.N. – Questão pacificada – Súmula 399 do C. Superior Tribunal de Justiça – IMUNIDADE TRIBUTÁRIA - CDHU - Sociedade de Economia Mista - Imunidade recíproca - inexistente na espécie - Benefício que não alcança sociedade de economia mista - Precedentes desta Corte - Orientação do Colendo STF no sentido de que o serviço prestado por empresa de economia mista,

para resultar em inaplicabilidade da vedação de que trata o art. 173, §2º, da Constituição Federal, deve ser público, indisponível e prestado em regime de exclusividade, o que não é o caso – Decisão reformada. Recurso Improvido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2036636-96.2021.8.26.0000; Relator (a): Burza Neto; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Ferraz de Vasconcelos - SAF - Serviço de Anexo Fiscal; Data do Julgamento: 15/06/2021; Data de Registro: 01/06/2021)

Imperiosa, pois, a manutenção da r. decisão impugnada, nos moldes como lançada.

4. Posto isso, nega-se provimento ao recurso.

MARCOS SOARES MACHADO
Relator