



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Registro: 2025.0000339454

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1004929-87.2016.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é apelante MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES, é apelado CURB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente) E GERALDO XAVIER.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

WALTER BARONE

RELATOR

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 34.326

Apelante(s): Município de Mogi das Cruzes

Apelado(s): Curb Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Comarca: Mogi das Cruzes - Foro de Mogi das Cruzes/Vara da Fazenda Pública

Juiz(a): Bruno Machado Miano

EXECUÇÃO FISCAL. Mogi das Cruzes. IPTU. Exercícios de 2012 a 2015. Sentença que acolheu a exceção de pré-executividade, julgando extinta a execução, ante o reconhecimento da ilegitimidade passiva. Irresignação da parte exequente. Cabimento. Hipótese em que o compromisso de compra e venda do imóvel sobre o qual incide a exação em tela não foi levado a registro, razão pela qual o promitente vendedor continua figurando como proprietário. Mera averbação do compromisso de compra e venda na matrícula, sem o registro da efetiva transferência da propriedade, que não tem o condão de afastar a sujeição da parte ao recolhimento do IPTU. Incidência do art. 1.245, §1º, do CC. Legitimidade concorrente entre o promitente vendedor e o promitente comprador. Tema nº122 do C.STJ. Inteligência dos artigos 32 e 34 do CTN. Legitimidade passiva caracterizada. Precedentes. Sentença reformada para afastar a extinção da execução fiscal. Recurso provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença que acolheu a exceção de pré-executividade para reconhecer a ilegitimidade passiva e extinguiu o feito nos termos do art. 485, VI, do CPC.

A parte exequente, ora apelante, sustenta, em síntese, que: 1) o ajuizamento ocorreu com os dados constantes no cadastro imobiliário da Municipalidade, evidenciando que a parte exequente não agiu com desídia, requerendo sempre na tentativa de receber seu crédito; 2) não há que se falar em ilegitimidade passiva, na medida em que o comprador de um imóvel só passa a ser o legítimo proprietário no momento de registro do título translativo. Pleiteia o prosseguimento da execução em face da parte executada.

Houve resposta (fls. 98/104).

É o relatório.

Cuida-se de execução fiscal derivada de crédito proveniente da incidência de IPTU referente aos exercícios de 2012 a 2015, proposta em 04/04/2016 em face de Cipasa Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda, atualmente denominada Curb Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda (fls.01/05).

A parte executada opôs exceção de pré-executividade, sustentando, em suma, ser parte ilegítima para figurar no polo passivo do feito, uma vez que o imóvel foi objeto de compromisso de compra e venda, averbado junto à matrícula do bem, sendo o compromissário comprador o único responsável por pagamentos de impostos e manutenção do local.

O D. Juízo de origem acolheu a exceção, para julgar extinta a execução em relação à parte excipiente, por conta do reconhecimento da sua ilegitimidade passiva, dando ao azo ao presente recurso.

Assiste razão à parte recorrente.

'In casu', o instrumento particular de compromisso de compra e venda do imóvel sobre o qual incide a exação 'sub judice', ainda que averbado na matrícula do bem (fls. 65/66), não exime a responsabilidade tributária do promissário vendedor, na medida em que a parte excipiente apelada continua figurando como proprietária do bem, nos termos do art. 1.245, §1º, do Código Civil, *“enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel”*.

No que se refere à legitimidade para figurar no polo passivo da execução que tem por objeto o IPTU de imóvel negociado por meio de compromisso de compra e venda, o C. Superior Tribunal de Justiça, quando do julgamento do Tema nº122, firmou o entendimento de que:

*“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”*.

A respeito do IPTU, o artigo 32 do Código Tributário Nacional dispõe que *“tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física”* e, no mesmo sentido, o artigo 34 do referido código dispõe que o contribuinte do IPTU *“é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título”*.

Sendo assim, descabe a alegação de ilegitimidade arguida pela executada em exceção de pré-executividade.

PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Nesse mesmo sentido, precedentes desta C.

14ª Câmara de Direito Público:

2107418-26.2024.8.26.0000

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

Relator(a): Walter Barone

Comarca: Salto

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 27/05/2024

Data de publicação: 27/05/2024

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. Exercícios de 2017 e 2018. Decisão que acolheu a exceção de pré-executividade da pessoa jurídica codevedora, julgando extinto o feito em relação a ela, ante o reconhecimento de sua ilegitimidade passiva. Irresignação da parte exequente. Cabimento. Preliminar de intempestividade do recurso, arguida em contrarrazões, afastada. Hipótese vertente em que, diante da inexistência, nos autos, de certidão de ciência da intimação ou da certidão de não leitura, não se mostra possível considerar aperfeiçoado o ato intimatório da Fazenda Pública, mediante Portal Eletrônico. Precedentes. **Compromisso de venda e compra que não exige o proprietário tabular da responsabilidade fiscal. Legitimidade passiva concorrente entre promitente vendedor e promitente comprador. Tema nº 122 do STJ. Mera averbação da exoneração de responsabilidade sobre tributos, sem o registro da efetiva transferência da propriedade, que não tem o condão de afastar a sujeição da parte ao recolhimento do IPTU. Agravante que ainda figura como proprietária na matrícula do imóvel e, portanto, é legítima para figurar no polo passivo do feito. Legitimidade passiva caracterizada. Decisão reformada, para afastar a extinção.** Recurso provido, rejeitada a preliminar arguida em contrarrazões.

1502830-46.2016.8.26.0116

Classe/Assunto: Apelação Cível / IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano

Relator(a): Walter Barone

Comarca: Campos do Jordão

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 25/09/2024

Data de publicação: 26/09/2024

Ementa: EXECUÇÃO FISCAL. Campos do Jordão. IPTU. Exercícios de 2012 a 2015. Sentença que acolheu a exceção de pré-executividade, julgando extinta a execução fiscal em relação à parte excipiente, ante o reconhecimento de sua ilegitimidade passiva. Irresignação da parte exequente. Cabimento. **Hipótese em que o compromisso de compra e venda do imóvel sobre o qual incide a exação em tela não foi levado a registro, razão pela qual o promitente vendedor continua figurando como proprietário. Incidência do art.1.245, §1º, do CC. Legitimidade concorrente entre o promitente vendedor e o promitente**

PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

comprador. Tema nº122 do C.STJ. Inteligência dos artigos 32 e 34 do CTN. Legitimidade passiva reconhecida. Precedentes. Impossibilidade de redirecionamento da execução em face do promitente comprador falecido antes do ajuizamento do feito. A alteração do devedor equivale, no caso concreto, à alteração do próprio lançamento. Súmula 392 do C. STJ. Sentença reformada, para afastar a extinção. Recurso provido.

Destarte, de rigor a reforma da r. sentença, com a rejeição da exceção de pré-executividade e o consequente afastamento da extinção da execução, devendo o feito prosseguir em face da parte executada, ora apelada.

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

Ante o exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso.

WALTER BARONE
Desembargador Relator