



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Registro: 2025.0000341519**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2064076-28.2025.8.26.0000, da Comarca de Itapevi, em que é agravante MUNICÍPIO DE ITAPEVI, é agravado RAUL CALFAT.

**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 GERALDO XAVIER.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

**ADRIANA CARVALHO**

**Relatora**

Assinatura Eletrônica

**Agravo de Instrumento nº 2064076-28.2025.8.26.0000**

**Processo originário nº 1514455-87.2022.8.26.0271<sup>1</sup>**

**Agravante: Município de Itapevi**

**Agravado: Raul Calfat**

**Comarca: Serviço de Anexo Fiscal - Itapevi**

**Voto nº 11006**

DIREITO TRIBUTÁRIO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame.

1. Recurso de agravo de instrumento interposto pelo contra decisão que acolheu a exceção de pré-executividade, reconhecendo a ilegitimidade de coexecutado em execução fiscal de IPTU de 2021, e julgou extinta a execução fiscal em relação a ele. Município condenado ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios.

II. Questão em Discussão.

2. A questão em discussão consiste na possibilidade de ajuizamento de ação fiscal para cobrança de IPTU contra o compromissário vendedor do imóvel, considerando a transferência do imóvel antes do fato gerador dos tributos.

III. Razões de Decidir.

3. O agravado celebrou Instrumento Particular de Compra e Venda antes do fato gerador dos tributos, e a transferência de domínio foi registrada no Cartório de Registro de Imóveis, cumprindo a disposição legal.

4. A responsabilidade tributária deve recair sobre o adquirente do imóvel, conforme artigo 131, inciso I, do CTN, sendo o Município responsável por identificar o sujeito passivo correto antes de ingressar com a demanda.

IV. Dispositivo.

5. Recurso não provido.

### **Vistos.**

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto pelo **Município de Itapevi** contra decisão que, nos autos da execução

<sup>1</sup> VALOR DA CAUSA: R\$ 3.170,00

DATA DA DISTRIBUIÇÃO: 07/06/2022

fiscal versando sobre a cobrança de IPTU de 2021, acolheu a exceção de pré-executividade com o fim de reconhecer a ilegitimidade de parte de Raul Calfat e, por conseguinte, julgou extinta a execução fiscal em relação àquele. Em razão da sucumbência, condenou o Município de Itapevi ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios fixados no percentual mínimo, de acordo com o art. 85, §3º, do Código de Processo Civil, considerando o proveito econômico da demanda (fls. 53/55 do processo de origem).

Nas razões recursais, o agravante alegou que a transferência do imóvel não exclui a responsabilidade do alienante pelos tributos incidentes sobre o bem até a data da alienação. Argumentou que o Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento no sentido de que a responsabilidade tributária prevista no artigo 130 do CTN é solidária, de modo que o adquirente do imóvel se coloca ao lado do devedor primitivo, sem que haja liberação ou desoneração deste. Discorreu acerca da aplicação do Tema Repetitivo 122/STJ e da interpretação sistemática do artigo 130 do CTN. Ainda, insurgiu-se contra a condenação do Município ao pagamento de honorários advocatícios. Desse modo, requereu o provimento do recurso para que a decisão recorrida seja reformada, a fim de que seja reconhecida a legitimidade passiva do executado para o regular processamento da execução fiscal.

Sem contraminuta.

Recurso tempestivo. Municipalidade isenta do preparo, nos termos do artigo 39 da Lei nº 6.830/80 e sem oposição ao julgamento virtual.

#### **RELATADO.**

#### **PASSO AO VOTO.**

O recurso não comporta provimento.

Trata-se de execução fiscal promovida pelo **Município de Itapevi** em face de **Raul Calfat e Roque Evandro Camilo de Oliveira**, objetivando a cobrança de IPTU do exercício de 2021, no valor histórico de R\$ 3.170,11 (três mil e cento e setenta reais e onze centavos), conforme CDA juntada a fl. 02 da execução fiscal.

A controvérsia, *sub exame*, versa sobre a possibilidade de ajuizamento de ação fiscal para cobrança de IPTU contra o compromissário vendedor do imóvel, observando-se os fundamentos da r. decisão que extinguiu a execução fiscal em relação ao coexecutado, Raul Calfat.

O agravado apresentou exceção de pré-executividade às fls. 04/14 da execução fiscal alegando ilegitimidade passiva, uma vez que celebrou Instrumento Particular de Compra e Venda anteriormente ao fato gerador que deu origem à cobrança dos tributos vinculados ao imóvel.

De fato, consoante análise da matrícula nº 17.648 juntada às fls. 41/43 do processo de origem verifica-se que o imóvel foi alienado a Roque Evandro Camilo de Oliveira (coexecutado) e José Carlos da Silva, em 07 de dezembro de 2018, e que a transferência de domínio foi registrada na matrícula, em 28 de abril de 2021.

Dispõe o art. 1.245, *caput* e §1º, do Código Civil que:

*Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.*

*§1º. Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.*

No caso em análise, o agravado registrou a transferência de domínio perante o Cartório de Registro de Imóveis, cumprindo com a disposição legal. Ainda, a alienação do imóvel ocorreu antes do fato gerador e da execução fiscal que foi proposta em 07/06/2022.

Com efeito, tendo realizado a transferência da propriedade através do registro do título translativo no registro imobiliário, cabia ao agravante promover a execução fiscal contra o adquirente e novo proprietário que passou a responder pelos tributos relativos ao bem imóvel adquirido, porquanto configurada a responsabilidade decorrente da sucessão no domínio, nos expressos termos do artigo 131, inciso I, do CTN.

Nesse sentido, são precedentes desta Câmara, cujas ementas transcrevem-se como razão de decidir (negritos e grifos não originais):

*APELAÇÃO – EXECUÇÃO FISCAL – EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE – IPTU – Exercício de 2017 – Reconhecimento de ilegitimidade passiva – Extinção do processo – **Imóvel alienado antes do ajuizamento da execução com registro na matrícula imobiliária – Impossibilidade de modificação da CDA** – Súmula 392 do STJ – Sentença mantida, com majoração em grau recursal para 15% sobre o valor atualizado da causa de R\$12.611,83 e, dezembro de 2018 – Recurso desprovido (TJSP; Apelação Cível 1500921-95.2018.8.26.0116; Relator: **Octavio Machado de Barros**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Campos do Jordão -*

SAF - Serviço de Anexo Fiscal; Data do Julgamento: 22/09/2022; Data de Registro: 23/09/2022);

*APELAÇÃO – EXECUÇÃO FISCAL – Município de São Paulo – IPTU – Exercício de 2008 – Ação proposta em setembro de 2018 – **Certidão de registro do imóvel que demonstra que o executado já não era proprietário do imóvel quando do ajuizamento da ação – Impossibilidade de substituição da Certidão de Dívida Ativa para alteração do polo passivo** – Inteligência da Súmula nº 392 do STJ – Sentença mantida – Recurso improvido (TJSP; Apelação Cível 1581579-87.2018.8.26.0090; Relator: **Rezende Silveira**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro das Execuções Fiscais Municipais - Vara das Execuções Fiscais Municipais; Data do Julgamento: 10/06/2022; Data de Registro: 13/06/2022);*

*Agravo de instrumento. Execução fiscal. Rejeição de objeção de não executividade. Imposto predial e territorial urbano. Exercício de 2015. **Acórdão a dar provimento ao reclamo para reconhecer a ilegitimidade passiva do executado diante da transmissão da posse do imóvel por meio de escritura pública de compra e venda com alienação fiduciária em garantia.** Interposição de recursos extraordinário e especial. Sobrestamento deste, nos termos do artigo 1.030, II, do Código de Processo Civil. Execução fiscal. Rejeição de objeção de não executividade. Imposto predial e territorial urbano. Exercício de 2015. **Alegação de ilegitimidade passiva. Procedência. Escritura pública de compra e venda do imóvel com alienação fiduciária em***

**garantia registrada em março de 2012.**  
**Transferência da posse direta e do domínio útil do**  
**bem. Sujeição passiva da devedora fiduciante.**  
**Inteligência do estatuído no artigo 34 do Código**  
**Tributário Nacional. Recurso provido.** Julgamento do  
recurso mantido. (TJSP; Agravo de Instrumento  
2165040-10.2017.8.26.0000; Relator: **Geraldo Xavier**;  
Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro das  
Execuções Fiscais Municipais - Vara das Execuções Fiscais  
Municipais; Data do Julgamento: 08/11/2018; Data de  
Registro: 12/11/2018).

Acresça-se que a atualização de cadastro se trata de obrigação acessória, porém o seu descumprimento não tem o condão de afastar a ilegitimidade do executado. Cabe ao Município diligenciar antes de ingressar com a demanda.

Logo, não há que se falar em afastamento da condenação em honorários sucumbenciais, considerando que incumbia ao agravante, ao tempo do lançamento tributário, verificar junto ao registro de imóveis a identificação do sujeito passivo da obrigação tributária para responder pelo pagamento do imposto.

Destarte, de rigor a manutenção da decisão recorrida por suas próprias razões.

Ante o exposto, pelo meu voto, proponho o **NÃO PROVIMENTO** do recurso.

**ADRIANA CARVALHO**  
**Relatora**