



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000344393

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002206-18.2024.8.26.0296, da Comarca de Jaguariúna, em que é apelante MUNICIPIO DE JAGUARIUNA, é apelado EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LUKE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte 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) E MARCELO L THEODÓSIO.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 11263

Apelação nº1002206-18.2024.8.26.0296

Comarca: Jaguariúna

Recorrente: Município de Jaguariúna (réu)

Recorrido: Empreendimentos Imobiliários Luke Ltda. (autor)

Ementa: Apelação – “*Ação Declaratória de Inexigibilidade de Débito e Exclusão do Pólo Passivo c.c Declaratória de Inexistência de Relação Jurídica c.c Pedido de Tutela de Urgência para Suspensão Efeitos dos Processos de Execução Fiscal*” – IPTU e débitos de água e esgoto – Dívidas que já são objetos de execuções fiscais nº 1502188-18.2016.8.26.0296, 1502703-77.2021.8.26.0296, 0009654-11.2014.8.26.0296, 1501893-10.2018.8.26.0296, 1503915-65.2023.8.26.0296, 0004464-48.2006.8.26.0296 – Município de Jaguariúna – Sentença de procedência – Insurgência do Município – Parcial cabimento – Requerente que discute a regularidade do direcionamento das execuções fiscais já propostas pela Municipalidade – Ausência de indicação da data da distribuição e do andamento da execuções fiscais – Lavratura da escritura e o respectivo registro que, em tese, ocorreram após a constituição definitiva do crédito tributário e o ajuizamento das execuções fiscais, o que não exime o alienante da responsabilidade pelo débito de IPTU anterior à transferência formal da propriedade – Convenção particular, como o instrumento particular de compromisso de compra e venda, que não é oponível à Fazenda Pública para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias, conforme disposto no artigo 123, do CTN – Inocorrência da ilegitimidade passiva com relação ao IPTU – Aplicação do decidido no REsp nº 1.111.202/SP e da Súmula 399 do STJ – Transferência de propriedade que apenas se perfaz mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis – Aplicação do artigo 1.245 do Código Civil – Legitimidade passiva da autora, diante do disposto nos artigos 34 e 123 do CTN – Responsabilidade tributária solidária entre proprietário e possuidor adquirente – Indicação de que o coexecutado já quitou parte da dívida por meio de acordos de parcelamento celebrados com a Municipalidade que não tem o condão de afastar a responsabilidade solidária da autora – Ilegitimidade passiva da autora configurada quanto aos débitos de água e esgoto – Créditos de natureza pessoal e não tributária – Obrigação que não acompanha o bem (*propter rem*), mas o usuário do serviço – Irregularidade da cobrança reconhecida – Sentença parcialmente reformada com sucumbência recíproca das partes – Recurso parcialmente provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo **Município de São Jaguariúna** contra a r. sentença de fls.119/122, complementada às fls.135, que julgou procedente ação *Ação Declaratória de Inexigibilidade de Débito e Exclusão do Pólo Passivo c.c Declaratória de Inexistência de Relação Jurídica c.c Pedido de Tutela de Urgência para Suspensão Efeitos dos Processos de Execução Fiscal* ajuizada por **Empreendimentos Imobiliários Luke Ltda.**, que tem por objeto a declaração de inexigibilidade dos débitos das CDAs executadas nas Execuções Fiscais nº 1502188-18.2016.8.26.0296, 1502703-77.2021.8.26.0296, 0009654-11.2014.8.26.0296, 1501893-10.2018.8.26.0296, 15039-15.65.2023.8.26.0296 e 0004464-48.2006.8.26.0296 e ainda declarar como inexistente qualquer relação jurídica da Requerente tais CDAs, determinando-se, ainda, a exclusão do Nome e CNPJ da mesma do polo passivo das execuções fiscais acima listadas e das CDAs nelas executadas (fls.1/10).

A r. Sentença a acolheu o pedido para: (1) declarar como inexigíveis os débitos executados nos autos: (1.1) 1502188-18.2016.8.26.0296; (1.2) 1502703-77.2021.8.26.0296; (1.3) 0009654-11.2014.8.26.0296; (1.4) 1501893-10.2018.8.26.0296; (1.5) 15039-15.65.2023.8.26.0296; (1.6) 0004454-48.2006.8.26.0296, todos do SEF deste foro; (2) determinar a exclusão do nome e CNPJ da parte autora no cadastro tributário municipal relativo ao imóvel de inscrição 03.0218.0136.001., condenando a fazenda requerida a pagar as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios da parte vitoriosa, que fixo em 10% do valor apontado na exordial, devidamente corrigido, nos termos dos artigos 85, § 3º, I, do Código de Processo Civil.

A autora apresentou embargos de declaração às fls.126, apontando a existência de erro material da sentença, que, após a manifestação da parte ré (fls.133/134), foi acolhido pela decisão de fls.135

Inconformada com a r. Sentença de procedência, a Municipalidade interpôs o presente recurso, alegando que, *conforme se denota dos documentos e alegações nos autos, os débitos de IPTU e Água são anteriores a 2022, quando houve a transferência definitiva com o registro da escritura de compra e venda informada pela requerente, portanto antes desse período ela era proprietária do*

referido imóvel, devendo ser mantida como executada nas ações de execução fiscal. Defende a legalidade da cobrança do IPTU, nos termos do art. 34 do CTN, pois possível a sua cobrança do promitente-vendedor, já que o domínio útil do imóvel, nos termos da lei civil, apenas é transferido com o registro imobiliário, o que não ocorreu no caso em tela, transcrevendo jurisprudência. Ao final, requer o provimento do recurso, com a reforma da r. Sentença, para que reconheça a exigibilidade do título, mantendo a autora que à época dos lançamentos era a legítima proprietária do imóvel (fls.140/145).

Contrarrazões às fls.148/155.

Recurso tempestivo e isento de preparo.

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço o recurso de apelação interposto pela Municipalidade, o qual merece parcial provimento.

Inicialmente, quanto à cobrança do IPTU, o inconformismo recursal procede, pois este tem por fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e o seu contribuinte é o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor.

Nesse sentido, como é incontroverso em nosso sistema jurídico civil e tributário, oportuno relembrar o que dispõe os seguintes artigos relacionados ao tema em exame:

Artigo 32 do CTN - "O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município."

Artigo 34 do CTN - "Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título."

Artigo 124 do CTN – “São solidariamente obrigadas:

I - as pessoas que tenham interesse comum na situação que constitua o fato gerador da obrigação principal;”

Artigo 204 do CTN – “A dívida regularmente inscrita goza da presunção de certeza e liquidez e tem o efeito de prova pré-constituída.

Parágrafo único. A presunção a que se refere este artigo é relativa e pode ser ilidida por prova inequívoca, a cargo do sujeito passivo ou do terceiro a que aproveite.”

Artigo 3º da LEF – “A Dívida Ativa regularmente inscrita goza da presunção de certeza e liquidez.

Parágrafo Único - A presunção a que se refere este artigo é relativa e pode ser ilidida por prova inequívoca, a cargo do executado ou de terceiro, a quem aproveite.”

Artigo 4º da LEF - A execução fiscal poderá ser promovida contra:

I - o devedor;

II - o fiador;

III - o espólio;

IV - a massa;

V - o responsável, nos termos da lei, por dívidas, tributárias ou não, de pessoas físicas ou pessoas jurídicas de direito privado; e

VI - os sucessores a qualquer título.

§ 1º -

§ 2º - À Dívida Ativa da Fazenda Pública, de qualquer natureza, aplicam-se as normas relativas à responsabilidade prevista na legislação tributária, civil e comercial.

Artigo 1.227 do CC - "Os direitos reais sobre imóveis constituídos,

ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código."

Artigo 1.245 do CC - 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.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Artigo 781 do CPC, de aplicação subsidiária nas execuções fiscais (artigo 1º da LEF) – “A execução fundada em título extrajudicial será processada perante o juízo competente, observando-se o seguinte:

...

IV - havendo mais de um devedor, com diferentes domicílios, a execução será proposta no foro de qualquer deles, à escolha do exequente;

V - a execução poderá ser proposta no foro do lugar em que se praticou o ato ou em que ocorreu o fato que deu origem ao título, mesmo que nele não mais resida o executado.”

Consequentemente, a propriedade somente poderá ser considerada transferida para fins tributários com a efetiva averbação do título de alienação no Cartório de Registro de Imóveis.

Ademais, vale lembrar que contratos com terceiros, compromissários compradores, não afastam o proprietário do polo passivo da execução fiscal, como é expresso o CTN:

Artigo 123 - “Salvo disposição de lei em contrário, as convenções particulares 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."

Nesta esteira, para as execuções fiscais indicadas na petição inicial (processos nº 1502188-18.2016.8.26.0296, nº 1502703-77.2021.8.26.0296, 0009654-11.2014.8.26.0296, nº 1501893-10.2018.8.26.0296, 1503915-65.2023.8.26.0296 e nº 0004464-48.2006.8.26.0296), embora a autora tenha juntado as CDA de fls.88/118, deixou de informar o andamento de cada uma delas, bem como a data das suas distribuições, devendo ser observado que o débito mais recente exigido se refere ao exercício de 2022, o que, em tese, não afasta a responsabilidade da autora, tendo em vista a data do registro da transferência da propriedade junto ao CRI em 12/12/2022.

Isso porque, embora o instrumento particular de compromisso de compra e venda tenha sido firmado em 25/09/1996, com a posse precária do adquirente, nos termos da cláusula 11ª (fls.27/30), e certo que, as convenções particulares, como o referido contrato, embora tenha efeito entre as partes, não pode ser oposto à Fazenda Pública, em razão do princípio da indisponibilidade do interesse público, que assegura que a definição do sujeito passivo das obrigações tributárias deve obedecer ao que estabelece o artigo 123 do CTN.

Aliás, este dispositivo determina que a responsabilidade tributária é irrenunciável e apenas se transfere nas hipóteses e formas previstas em lei, não sendo admitida a modificação por convenções entre particulares.

A bem da verdade, cumpre esclarecer que a lavratura da escritura e o registro junto ao Cartório competente em 12/12/2022 (fls.31/34 e 35/37), ao que tudo indica, ocorreram após a constituição definitiva dos débitos tributários e o ajuizamento das execuções fiscais.

Destarte, conforme entendimento consolidado na jurisprudência, a alteração na titularidade do imóvel não exime a responsabilidade tributária pela dívida anterior, que permanece vinculada ao proprietário à época em que ocorreu o fato gerador do tributo.

Portanto, considerando a ausência de prova do registro da escritura definitiva anterior ao ajuizamento das execuções fiscais, não há como se acolher a

ilegitimidade sustentada, na medida em que na data da propositura das ações executivas e para os Exercícios dos lançamentos dos tributos, não ficou comprovada a efetiva transferência do imóvel a terceiro.

No mais, é prerrogativa do exequente credor do tributo, ao propor a execução fiscal, escolher contra quem irá manejar a ação, ou seja, se contra o proprietário, o possuidor do domínio útil, o possuidor a qualquer título ou, até mesmo, contra todos eles, ao mesmo tempo, conforme pacificado pelo C. STJ no tema de recursos repetitivos nº 122, cuja tese jurídica foi assim redigida: *“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; 2cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU.”* (REsp. nº 1.111.202-SP e REsp. nº 1.110.551-SP, rel. Min. Mauro Campbell Marques, j. 10/06/2009).

Este entendimento do C. STJ na edição da Súmula 399 - *“Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU (Imposto predial e territorial urbano).”*

Aliás, a matéria em questão encontra-se consolidada junto ao E. STJ, no julgamento do REsp. nº 1.111.202/SP, processado à luz do rito dos recursos repetitivos (art. 543-C do CPC/73), no qual restou decidido 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 pela obrigação tributária.

Neste sentido, o entendimento desta Egrégia Câmara:

“APELAÇÃO - Execução fiscal IPTU, taxas e emolumentos Exercícios de 2014 a 2017- Sentença de extinção - Pretensão à reforma Admissibilidade - Ação proposta contra quem ostentava condição de proprietário do imóvel tributado no Cartório Imobiliário à época do ajuizamento, vez que ausente o registro do instrumento particular de venda e compra - Promitente vendedor e promissário comprador que podem ser tidos como contribuintes do IPTU no caso concreto -Faculdade de o Município eleger o

sujeito passivo com vistas a facilitar o procedimento de arrecadação – Súmula 399 do C. STJ em consonância com art. 34 do Cód. Tributário Nacional e art. 1.245 do Cód. Civil – Aplicação ao caso do decidido no REsp 1.111.202/SP, sob o regime dos repetitivos – Ilegitimidade passiva ad causam não configurada. Sentença reformada. Recurso provido.” (TJSP; Apelação Cível nº 1501540-92.2018.8.26.0417; 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo; Rel. ROBERTO MARTINS DE SOUZA j. 21 de junho de 2021).

Destarte, fica afastada a ilegitimidade passiva invocada no que se refere ao IPTU.

No mais, a alegação de que o coexecutado, adquirente e possuidor do imóvel, efetuou pagamentos em relação aos débitos discutidos nesta demanda, por meio de parcelamento, não tem o condão de afastar a responsabilidade da autora apelada, nos termos da legislação supra citada, pois, como já mencionado, é prerrogativa do exequente credor do tributo, ao propor a execução fiscal, em razão da solidariedade tributária, escolher contra quem irá manejar a ação, ou seja, se contra o proprietário, o possuidor do domínio útil, o possuidor a qualquer título ou, até mesmo, contra todos eles, ao mesmo tempo.

Deste modo, a r sentença julgando procedente a presente ação, deve ser reformada em parte, para reconhecer a legitimidade da autora para figurar no polo passivo das execuções fiscais mencionados, no que se refere aos débitos de IPTU.

Por outro lado, no que se refere aos débitos de água e esgoto, inviável o seu lançamento em nome da autora, já que comprovado nos autos que desde 1996 não exercia a posse do imóvel.

Assim, tendo em vista que não usou, gozou ou dispôs do bem no período em questão e, conseqüentemente, não utilizou dos referidos serviços, torna-se indevida a exigibilidade das tarifas com relação a autora-apelada, eis que não desfrutava, ao tempo dos fatos geradores, da posse do bem.

Ademais, tratando-se de cobrança de tarifa de água e esgoto, que tem a sua origem na efetiva utilização de um serviço, o seu fato gerador não está atrelado

à qualidade do titular do domínio, não se constituindo em obrigação *propter rem*, mas de caráter pessoal.

Sobre o tema já se pronunciou o C. Superior Tribunal de Justiça no sentido de que “a obrigação pelo pagamento de contas de consumo de energia e de água possui natureza pessoal, não se vinculando ao imóvel.” (REsp 1.087.164/SP, Rel. Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 02/08/2011, DJe 10/08/2011.) (AgRg no AREsp 141404 / SP, 2ª Turma, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, j. 24/04/2012, DJe 02/05/2012).

Em outras palavras, “*cuida-se aqui do consumo de serviço público de água, usufruído presumidamente por aquele que solicitou o serviço, sendo ele o responsável pelo pagamento das despesas enquanto tal situação permaneça inalterada*” (TJSP, AI 994.09.313341-2, 14ª Câmara de Direito Público, Rel. Des. MARINO NETO, j. 06.05.10).

Neste sentido:

TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TARIFA DE ÁGUA E ESGOTO. EXERCÍCIOS DE 2012 A 2017. MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ. Sentença que julgou procedentes os embargos à execução, com fundamento na ilegitimidade passiva do embargante. Apelo do Município. ILEGITIMIDADE PASSIVA. OCORRÊNCIA. Em se tratando de serviços de fornecimento de água e esgoto, a natureza da obrigação não é propter rem, mas sim pessoal, não podendo a responsabilidade pelo pagamento ser transferida a quem não usufruiu efetivamente do serviço. Precedentes do STJ e do TJSP. Executado que não residia no imóvel à época dos fatos geradores. Ilegitimidade passiva configurada. Alteração do polo passivo. Descabimento. Impossibilidade de inclusão dos compromissários compradores no polo passivo da execução Inteligência da Súmula 392 do STJ. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça em casos análogos. [...] (Apelação nº 1502009-18.2018.8.26.0554, Rel. Des. Eurípedes Faim, j. em 22/08/2019)

APELAÇÃO - Execução fiscal Tarifa de água e esgoto e taxa de expediente dos exercícios de 2007 a 2010 Sentença que extinguiu o processo Ilegitimidade passiva ad causam - Ocorrência Crédito de natureza pessoal e não tributária Obrigação que não acompanha o bem (propter rem), mas o usuário do serviço - Executado que faleceu em 2003, antes, portanto, do fornecimento dos serviços cobrados na presente ação Impossibilidade de substituição do polo passivo (Súmula 392 do C. STJ) - Sentença mantida - Recurso não provido (Apelação Cível nº 0008089-86.2013.8.26.0024. Rel. Des. Roberto Martins de Souza, j. em 19/10/2021).

Assim, de rigor a manutenção da r. Sentença neste ponto, reconhecendo a ilegitimidade da parte autora para responder pelos débitos oriundos do consumo de água e de esgoto.

Nestes termos, a r. Sentença merece parcial reforma, julgando parcialmente procedente a ação declaratória, para reconhecer a ilegitimidade da parte na autora apenas quanto aos débitos de água e esgoto, bem como para determinar a exclusão do seu nome e CNPJ do cadastro municipal relativo ao imóvel de inscrição nº 03.0218.0136, matrícula 24.002, a partir de 12/12/2022 data do registro da transferência do respectivo CRI da Comarca de Jaguariúna (fls.35/37).

Reformada em parte a r. sentença de fls.119/122, a verba honorária devida pelas partes deve ser fixada em 10% sobre o seu proveito econômico por obtido por cada uma delas, nos termos do art. 85, § 3º, I do CPC, com as custas e despesas processuais rateadas entre as partes.

Os honorários advocatícios não serão majorados nos termos do §11 do artigo 85 do CPC, por não se tratar de recurso não conhecido integralmente ou desprovido pelo Colegiado, conforme posicionamento adotado pela Segunda Turma do C. STJ nos "EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RESP Nº 1.539.725 DF, fixou os seguintes parâmetros para fins de fixação de honorários recursais:...5. É devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso. 6...)".

Por derradeiro, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico no Superior Tribunal de Justiça que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

E mais, os embargos declaratórios, mesmo para fins de prequestionamento, só são admissíveis se a decisão embargada estiver eivada de algum dos vícios que ensejariam a oposição dessa espécie recursal (EDROMS-18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ-08.05.2006 p.240).

Ante o exposto, **dá-se parcial provimento ao recurso, consoante especificado.**

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI
Relator