



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000353974

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2013584-32.2025.8.26.0000, da Comarca de Votorantim, em que é agravante CARLOS ALBERTO VANZIN, é agravado MUNICÍPIO DE VOTORANTIM.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª 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 WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente sem voto), HENRIQUE HARRIS JÚNIOR E RICARDO CHIMENTI.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

BOTTO MUSCARI
Relator
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento:2013584-32.2025.8.26.0000

Agravante:Carlos Alberto Vanzin

Agravado:Município de Votorantim

Comarca:Votorantim

Voto nº 12.951

EXECUÇÃO FISCAL. DECISÃO QUE REJEITOU EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. MERA CELEBRAÇÃO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA, REGISTRADA OU NÃO, NÃO TRANSFERE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL E, POR ISSO, O PROMITENTE VENDEDOR SEGUE RESPONDENDO PELOS TRIBUTOS, SE ASSIM DISPUSER A LEI MUNICIPAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO DO CONTRIBUINTE DESPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Carlos Alberto Vanzin contra r. decisão que rejeitou exceção de pré-executividade na execução fiscal com autos n. 1503967-27.2023.8.26.0663 (fls. 17/18 - cópia).

Afirma o excipiente que: a) deve haver prioridade na tramitação do recurso, por ser idoso; b) alienou o imóvel por instrumento particular de compromisso de venda e compra celebrado em agosto de 2016, quando transferiu ao adquirente a posse do bem; c) embora quitado o preço, não houve registro na Serventia Predial; d) no mês de agosto de 2018, comunicou alteração da titularidade e solicitou modificação no cadastro local; e) o adquirente celebrou acordo de parcelamento; f) merecem lembrança o art. 34 do Código Tributário Nacional e o art. 86 do congênere municipal; g) o proprietário ou o possuidor responde pelos débitos tributários; h) estamos a braços com obrigação *propter rem*; i) cumpre ter em mente os arts. 130 e 131 do C.T.N.; j) é parte ilegítima; k) a responsabilidade pelo pagamento dos tributos é do adquirente, imitado na posse do bem de raiz anos antes dos fatos geradores; l) não exerce posse indireta, nem tem direito sobre o imóvel; m) toca ao adquirente promover

registro do contrato no fólio real; n) o exequente deve suportar os ônus da sucumbência; o) quando menos, a decisão deve ser reformada para aceitar-se a nomeação do imóvel à penhora; p) cumpre recordar o princípio da menor onerosidade (fls. 1/13).

Indeferi efeito suspensivo (fls. 111/117, item 2).

Passou em branco o prazo para contraminuta (fls. 119).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o **relatório**.

Não vinga o agravo.

Tramita na origem uma execução fiscal relativa a Imposto Predial, “Tx. Coleta Lixo”, “Tx. Alinh. Muro”, “Tx. Alvará”, “Tx. Exec. Obras Part.” e ISS – 2017/2020 e 2022 (fls. 20/31 – cópia das CDA's).

Embora Carlos tenha celebrado compromisso de compra e venda no distante ano de 2016 (cópia a fls. 70/73), ele **não nega que segue figurando como proprietário** na Serventia Predial (fls. 65, “R-4” – cópia da certidão da matrícula).

A Constituição atribui aos Municípios e ao Distrito Federal competência para instituir imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (arts. 147 e 156, inc. I).

É certo que estamos a braços com obrigação *propter rem*. No entanto, o Código Tributário Nacional aponta, como contribuinte do IPTU, o **proprietário**, o titular do domínio útil ou o possuidor do imóvel a qualquer título (art. 34), numa clara demonstração de que **respondem por IPTU o proprietário não possuidor e o possuidor não proprietário**. Não discrepa o art. 86 da Lei Municipal n. 1.602/01.

Compromisso de compra e venda é pré-contrato e **não transfere** a propriedade imobiliária, tanto que o promissário comprador pode exigir

do compromitente vendedor a outorga de escritura definitiva de compra e venda e, em caso de recusa, propor ação de adjudicação compulsória (art. 1.418 do Código Civil). Somente o **registro da escritura** ou da carta de sentença na Serventia Predial conferirá propriedade ao compromissário comprador (art. 1.245, *caput*, do Código Reale).

Lição antiga e sempre atual de PONTES DE MIRANDA merece lembrança: “A diferença entre o direito da pessoa que conseguiu contrato de opção e o daquela que apenas tem promessa de contratar (compra e venda) é da máxima importância. O optante já não precisa de declaração de vontade do outorgante; o pré-contratante da compra e venda precisa e tem o pré-contratante vendedor como obrigado a ela. A ação nasce ao pré-contratante comprador para que o pré-contratante vendedor execute, ou o Estado execute por ele a obrigação de contratar; ao passo que o titular do direito de opção não tem e não precisa de qualquer dessas ações” (*Tratado de direito privado*, Revista dos Tribunais, 4ª ed., 1983, Parte Especial, Tomo XIII, pág. 129).

Discorrendo sobre a sujeição passiva do IPTU, o Professor EDUARDO DE MORAES SABBAG ensina: “O compromisso irretratável de compra e venda é um contrato mediante o qual o proprietário do imóvel (promitente vendedor) se compromete a aliená-lo a uma pessoa (promitente comprador) de maneira irrevogável. **O contrato** dá a este um direito real de aquisição de coisa alheia, mas **não transfere a propriedade**, o que será feito *a posteriori*, ao final do contrato” (*Manual de direito tributário*, Saraiva, 13ª ed., 2021, pág. 1.238 – ênfase minha).

Como se vê, à pergunta “quem é o proprietário do imóvel objeto de compromisso de venda e compra?”, cabe uma e só uma só resposta: “o compromitente vendedor”.

Havendo proprietário não possuidor e possuidor não proprietário, não foi por acaso que, julgando **na sistemática do art. 543-C do Código Buzaid**, o Superior Tribunal de Justiça assentou: “**o proprietário do imóvel, na qualidade de promitente vendedor, é contribuinte do IPTU**, cuja

responsabilidade deve ser somada a do promitente comprador (possuidor do imóvel)” (Recurso Especial n. 1.110.551/SP, 1ª Seção, j. 10/06/2009, rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES - destaquei).

Irrelevante saber se o Município conhecia o negócio celebrado muitos anos atrás:

“Agravado de Instrumento – Tributário - Execução Fiscal – IPTU e taxa – Exercícios de 2009 a 2012 – Decisão que acolheu a exceção de pré-executividade – Pretensão à reforma – Admissibilidade – Escritura de venda e compra não registrada no Cartório de Registro de Imóveis – **Registro que, nesses casos, não é exigido apenas para conferir publicidade ao ato, sendo requisito para própria transferência de titularidade, nos termos do art. 1.245 do Código Civil - Se não há registro, não há transferência de propriedade, independentemente de o Município ter ciência instrumento particular não registrado – Tal conhecimento, na verdade, apenas possibilita a cobrança de IPTU também do possuidor – Inteligência do quanto decidido pelo STJ no Resp nº 1.111.202/SP – Súmula 399 do STJ - Inoponibilidade, ademais, de cláusulas contratuais ao Fisco para fins de sujeição passiva, nos termos do art. 123 do CTN – Caso em que o excipiente é um dos elos em cadeia de transmissão de direitos aquisitivos – Sujeição passiva em razão da posse – Situação possessória que, por depender de dilação probatória, não pode ser analisada na estreita via excepcional – Decisão reformada – Recurso provido” (TJSP - Agravo de Instrumento n. 2149590-85.2021.8.26.0000, 18ª Câmara de Direito Público, j. 27/08/2021, rel. Desembargador ROBERTO MARTINS DE SOUZA - negritei).**

Importam nada transferência da posse e previsão de que o compromissário comprador responderia por tributos incidentes sobre o lote, pois propriedade (mesmo sem posse) basta para a tributação e o art. 123 do Código Tributário Nacional torna o agravado infenso ao que dispuseram os particulares contratantes.

Na esfera de **liberdade** reconhecida pela Súmula 399/STJ (“Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU”), **pode o ente federativo tributar** apenas o compromissário comprador, somente o comprometente vendedor ou **ambos**. Isso representa **faculdade** dos Municípios, sem que se possa exigir deles que demandem um em vez de outro, ou ambos em litisconsórcio passivo.

No que tange ao ISS, à Taxa de Fiscalização da Licença para Execução de Obras de Construção Civil e à Taxa de Coleta de Lixo, estabelece o Código Tributário Municipal:

"Art. 149, § 2º - O imposto é devido, ainda, de forma solidária com o contribuinte, podendo ser lançado a critério da repartição competente a qualquer um deles: (...)

III - pela pessoa física ou jurídica, ainda que imune ou isenta, tomadora ou intermediária dos serviços descritos nos subitens 3.04, 7.02, 7.04, 7.05, 7.09, 7.10, 7.11, 7.12, 7.14, 7.15, 7.16, 7.17, 11.02, 12 (exceto o subitem 12.13), 16.01, 17.05 e 17.09, da lista constante do art. 144, desta Lei;

IV - pelo proprietário do bem imóvel, o titular do domínio útil ou seu possuidor a qualquer título, bem como pelo proprietário da obra, em relação aos serviços que lhe forem prestados, referentes aos descritos nos subitens 7.02, 7.03, 7.04 e 7.05, da lista constante do art. 144;

[...]

Art. 208, § 3º - Responde, também, solidariamente com o proprietário da obra, o proprietário, possuidor ou titular do domínio útil do imóvel, sobre o qual se pretende efetuar a construção, reforma ou demolição.

[...]

Art. 237 - São contribuintes da Taxa de Coleta de Lixo os proprietários, titulares do domínio útil ou possuidores de imóveis localizados nas áreas atendidas pelo serviço público a que se refere o art. 236, desta lei".

A execução foi proposta em face **do agravante** e de Fernando. Postura **legítima** do recorrido.

Lição da 18ª Câmara:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO – Rejeição de exceção de pré-executividade em execução fiscal – IPTU – Ilegitimidade passiva – Inocorrência – **Compromisso particular de compra e venda – Legitimidade concorrente do compromissário-vendedor e do compromissário-comprador do imóvel – Propriedade imobiliária que se transmite apenas com o registro do título translativo** – RECURSO DESPROVIDO" (Agravado de Instrumento n. 2247732-56.2023.8.26.0000, j. 29/09/2023, rel. Desembargador HENRIQUE

HARRIS JÚNIOR – pus ênfase).

Observo que Carlos não está de mãos atadas e indefinidamente sujeito aos tributos. Uma vez outorgada escritura definitiva ao compromissário comprador, basta que dele exija o registro no Cartório competente para se ver livre da sujeição passiva. E se esbarrar em recusa, não faltarão juízes e tribunais que solucionem a pendência, como se vê a seguir:

“Compromisso de compra e venda. Obrigação de fazer. Ação objetivando compelir cessionários a receberem escritura definitiva. Admissibilidade. Preço quitado. Obrigação acessória. Manutenção indevida de titularidade do domínio que implica ônus e despesas ao proprietário. Precedentes. Ação procedente. Recurso provido” (TJSP - Apelação Cível n. 1019638-20.2019.8.26.0007, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 20/07/2020, rel. Desembargador AUGUSTO REZENDE);

“Compromisso de compra e venda. Obrigação de fazer. Ação objetivando compelir o comprador a promover a transferência do imóvel para o seu nome. Admissibilidade. Previsão contratual. Hipótese, ademais, de obrigação acessória, inerente ao negócio. Precedentes. Manutenção indevida de titularidade do domínio que implica ônus e despesas ao proprietário. Cominatória procedente. Recurso provido” (TJSP - Apelação Cível n. 1000300-09.2019.8.26.0412, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 12/08/2021, rel. Desembargador AUGUSTO REZENDE).

Em síntese, o excipiente **responde** pelos débitos.

Seguindo avante, em julgamento submetido à sistemática dos recursos repetitivos, o Tribunal da Cidadania firmou a seguinte tese: “Em princípio, nos termos do art. 9º, III, da Lei 6.830/1980, **cumprido ao executado nomear bens à penhora, observada a ordem legal. É dele o ônus de comprovar a imperiosa necessidade de afastá-la**, e, para que essa providência seja adotada, mostra-se insuficiente a mera invocação genérica do art. 620 do CPC” (REsp. n. 1.337.790/ PR, 1ª Seção, j. 12/06/2013, rel. Ministro HERMAN BENJAMIN – negritei).

Em execuções fiscais, a nomeação de bens à penhora pela parte executada está condicionada à: **i) ordem preferencial; ii) aceitação do exequente** (art. 9º, incs. III e IV, da L.E.F.).

Na 18ª Câmara, voto condutor do ilustre Desembargador RICARDO CHIMENTI contém a seguinte passagem:

"o processo executivo se realiza no interesse do credor, nos termos do artigo 797 do CPC. Assim, a **disposição prevista no artigo 805 do CPC, pelo qual a execução deve ser promovida do modo menos gravoso para o executado, não pode ser um obstáculo à efetividade da tutela jurisdicional do direito do exequente**" (Agravado de Instrumento n. 2055493-93.2021.8.26.0000, j. 13/04/2021 - *pus ênfase*).

Imóveis ocupam apenas a **quarta** posição no rol do art. 11 da Lei de Execução Fiscal, de modo que não se pode impedir a constrição de dinheiro (inc. I), de título da dívida pública/título de crédito com cotação em bolsa (inc. II) ou mesmo de pedras e metais preciosos (inc. III), até porque **ainda não houve tentativa de penhora**.

Conquanto possível a nomeação de bem de raiz, pode o exequente recusar a indicação daquilo que não atende aos seus interesses.

No caso *sub judice*, o agravante **não demonstrou** necessidade imperiosa de alterar-se a ordem preferencial estabelecida **em lei**.

Deixo mais um precedente da 18ª Câmara:

"EXECUÇÃO FISCAL. IPTU E TAXA. DECISÃO QUE REJEITOU EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE, MAS DEFERIU PENHORA IMOBILIÁRIA, EM LUGAR DO BLOQUEIO *ON-LINE* PLEITEADO PELO CREDOR. INOBSERVÂNCIA DA ORDEM LEGAL DE PREFERÊNCIA. DESCABIMENTO. AUSENTES TENTATIVA DE CONSTRIÇÃO DE OUTROS BENS E DEMONSTRAÇÃO, PELA EXECUTADA, DA IMPERIOSA NECESSIDADE DE IGNORAR-SE A ORDEM ESTABELECIDO NO ART. 11 DA LEI FEDERAL N. 6.830/80. AGRAVO DO MUNICÍPIO PROVIDO" (Agravado de Instrumento n. 2326182-13.2023.8.26.0000, j. 29/02/2024, de minha relatoria).

Por todo o exposto, meu voto **nega provimento** ao agravo.

BOTTO MUSCARI
Relator