



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000353956

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2070045-24.2025.8.26.0000, da Comarca de Taubaté, em que é agravante SOCIEDADE AGROPECUÁRIA SÃO CARLOS LTDA, é agravado MUNICÍPIO DE TAUBATÉ.

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) E BEATRIZ BRAGA.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

MARCELO L THEODÓSIO

Relator

Assinatura Eletrônica

18ª Câmara de Direito Público

Agravo de Instrumento nº 2070045-24.2025.8.26.0000

Agravante: Sociedade Agropecuária São Carlos Ltda

Agravado: Município de Taubaté

Comarca: Taubaté

Voto nº 31063

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL (IPTU). RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto pela Sociedade Agropecuária São Carlos Ltda contra decisão que rejeitou exceção de pré-executividade em execução fiscal de IPTU movida pelo Município de Taubaté, alegando ilegitimidade passiva.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar a legitimidade passiva da agravante para responder pela execução fiscal de IPTU, considerando a transferência de propriedade do imóvel.

III. Razões de Decidir

3. A propriedade para fins tributários só se transfere com o registro do título no Cartório de Registro de Imóveis, conforme art. 1.245 do Código Civil. 4. A exceção de pré-executividade não comporta dilação probatória, sendo inadequada para discutir questões que demandam prova documental extensa.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A legitimidade passiva para cobrança de IPTU permanece com o proprietário registrado até a efetiva transferência no

Cartório de Registro de Imóveis. 2. A exceção de pré-executividade não é adequada para questões que exigem dilação probatória.

Legislação Citada:

Código Tributário Nacional, arts. 32 e 34.

Código Civil, art. 1.245.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Agravo de Instrumento 2034304-54.2024.8.26.0000, Rel. Fernando Figueiredo Bartoletti, 18ª Câmara de Direito Público, j. 11/03/2024.

TJSP, Agravo de Instrumento 2016893-03.2021.8.26.0000, Rel. Ricardo Chimenti, 18ª Câmara de Direito Público, j. 31/03/2021.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pela **SOCIEDADE AGROPECUÁRIA SÃO CARLOS LTDA** contra r. Decisão que, nos autos da ação de execução fiscal (IPTU) que lhe move o **MUNICÍPIO DE TAUBATÉ**, rejeitou exceção de pré-executividade, refutando alegação de ilegitimidade passiva. A r. Decisão recorrida restou assim proferida:

"Vistos.Trata-se de EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE que a excipiente SOCIEDADE AGROPECUÁRIA DE SÃO CARLOS LTDA move em face da excepta PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ.Alega que não é proprietária do imóvel, que deu origem à dívida executada, pois se trata de um loteamento que foi cancelado nos autos do Processo n.º 6250120110105076, que tramitou perante a 1ª Vara Cível e Corregedoria desta comarca, tendo sido alienado a terceiros, motivo pelo qual pleiteia a extinção da execução. Em sede de tutela antecipada de urgência,pugna para que seja suspensa a ordem de bloqueio via SISBAJUD até o julgamento da presente.Por sua vez, o exequente/excepto Município de Taubaté alegou que o executado diz não ser mais proprietário do imóvel que refere-se ao BC27278001001, no entanto, o objeto da presente execução é aquele inscrito sob on.º 27138016001 (fls. 60).Réplica, às fls. 67/69, alegando que a execução dos autos n.º0505712-72.2006.8.26.0625, que versa sobre as mesmas partes e mesmo imóvel objeto de cobrança de IPTU, foi extinta, em 10/07/2023, em razão do reconhecimento, pela Municipalidade, de que a real proprietária do imóvel é a empresa FERNANDES MEIRA CONSULTORIA E ASSESSORIA DE NEGÓCIOS

LTDA.É O RELATÓRIO.FUNDAMENTO E DECIDO.A exceção de pré-executividade consiste em fenômeno processual adequado para possibilitar a apresentação de defesa, no curso do processo,independentemente de prazo ou formalidade.Ocorre que a exceção de pré-executividade não é o meio adequado a substituir os embargos à execução, peça processual regulamentada no Código de Processo Civil e na LEF.Como é cediço, a jurisprudência apenas aceita a exceção de pré-executividade quando houver objeções processuais, bem como defesas materiais que o juiz possa conhecer de ofício e ainda aquelas que puderem ser provada sde plano.No caso, a interessada apresentou exceção de pré-executividade, na qual alega a sua ilegitimidade passiva.Por se tratar de matéria cognoscível de ofício, a conheço e não a acolho.Conforme se observa da matrícula do imóvel n.º 4.590 (fls. 50/52),referente à Gleba de Terras no bairro do Catagua, o imóvel foi transmitido à FERNANDES MEIRA CONSULTORIA E ASSESSORIA DE NEGÓCIOS LTDA ME, na data de 26/11/2014.No que concerne à sujeição passiva do IPTU, o artigo 34 do CTN aduz que o “contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título”.No entanto, de acordo com o artigo 1.245 do Código Civil, “transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”, e, em seu parágrafo primeiro, restou estabelecido que “enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel”.Desta forma, conforme se observa dos documentos acostados aos autos às fls. 46/52, embora a excipiente não seja mais proprietária do imóvel,uma vez que a proprietária atual do lote é FERNANDES MEIRA CONSULTORIA E ASSESSORIA DE NEGÓCIOS LTDA ME, a quem foi transmitido o imóvel em 2014, após o ajuizamento da execução, verifica-se a legitimidade passiva da excipiente, sendo portanto, responsável solidária pelo débito em questão.Neste sentido:Agravo de instrumento Execução fiscal IPTU do exercício de2012 Município de São Paulo Decisão rejeitando exceção de pré-executividade afastando a alegação de ilegitimidade passiva Insurgência do executado-excipiente Não cabimento Inocorrência de ilegitimidade passiva do executado em razão de anterior "promessa particular de venda e compra" celebrada em 2006 Escritura definitiva correspondente só levada a registro em2018, após o ajuizamento do feito executivo, realizado em 2013 Aplicação do decidido no REsp nº 1.111.202/SP e da Súmula 399 do C. 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 do executado confirmada, diante do disposto nos artigos 34 e 123 do CTN Eventual alienação posterior ao fato gerador que não afasta a legitimidade passiva do

antigo proprietário Precedentes Decisão mantida Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2034304-54.2024.8.26.0000; Relator (a): Fernando Figueiredo Bartoletti; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro das Execuções Fiscais Municipais - Vara das Execuções Fiscais Municipais; Data do Julgamento: 11/03/2024; Data de Registro: 11/03/2024) Ante o exposto, REJEITO A EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. Não há condenação em honorários advocatícios quando a exceção de pré-executividade é rejeitada. Prosiga-se a execução com os atos de constrição de bens. Intimem-se."

Recurso recebido sem efeito suspensivo (fls. 39).

Contraminuta às fls. 42/46.

É O RELATÓRIO.

O recurso não comporta provimento.

Cuida-se de pretensão recursal, voltada a reforma da r. decisão de 1º grau, às fls. 73/76 (autos principais), que o juiz *a quo* rejeitou a exceção de pré-executividade.

Os artigos 32 e 34 do Código Tributário Nacional, declararam expressamente: *"Art.32 "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."*

A Súmula 399 do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, declara expressamente: *"Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU"*.

O artigo 1.245 do Código Civil estabelece que a propriedade (entre vivos) se transfere com o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

No julgamento do **REsp 1.111.202/SP**, o **Egrégio Superior Tribunal de Justiça**, em sede de recurso repetitivo reconheceu a legitimidade passiva tanto do mero possuidor do imóvel (promitente comprador), como do proprietário (promitente vendedor) para responder pelo pagamento tributário, conforme ementa a seguir transcrita:

“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 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. (REsp 1111202/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 10/06/2009, DJe 18/06/2009). Grifo nosso.

Ressalta-se por oportuno, que a propriedade somente poderá ser considerada transferida para fins tributários com a efetiva averbação do título de alienação no Cartório de Registro de Imóveis, vale lembrar que contratos com terceiros, compromissários compradores, não afastam o proprietário do polo passivo da execução fiscal, **como é expresso no artigo 123 do Código Tributário Nacional**, que assim dispõe: “*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*”.

Diante desse contexto, **a execução fiscal refere às CDA's constantes às fls. 03/05 do processo principal, relativo a débito de IPTU, exercícios de 2002 à 2004, relativo ao imóvel da Rua 15, Loteamento Santo Antonio Catagua, Taubaté, Cadastro fiscal n. 2.7.154.010.001**. Contudo, as matrículas apresentadas pela agravante referem-se a outros números de cadastro fiscal: a matrícula 4590 apresenta o cadastro fiscal n. 2.7.278.001.001 enquanto que a matrícula n. 9995 refere-se ao cadastro fiscal n. 2.7.138.005.001, não havendo como vincular tais matrículas à presente execução fiscal (fls. 46/55).

Assim, não houve comprovação da alegada alienação do imóvel a terceiro e do cancelamento do loteamento vinculado ao imóvel sobre o qual recaem o débito de IPTU em execução, não havendo, pois, elementos suficientes para reconhecimento da ilegitimidade passiva da agravante com base nos documentos apresentados, sendo necessária dilação probatória, incompatível com a via estreita da exceção de pré-executividade.

Nesse sentido, o entendimento desta Egrégia 18ª Câmara de Direito Público e deste Egrégio Tribunal de Justiça:

“Agravado de instrumento. IPTU do exercício de 2018. Decisão que rejeitou exceção de pré-executividade oposta, em que alegada a ilegitimidade passiva. Insurgência do

excipiente. Pretensão à reforma. Desacolhimento. Ausência de prova cabal. Necessidade de dilação probatória, só viável em sede de embargos à execução fiscal. Decisão mantida. Recurso não provido." (TJSP; Agravo de Instrumento 2016893-03.2021.8.26.0000; Relator (a): Ricardo Chimenti; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Guarulhos - SETOR DE EXECUÇÕES FISCAIS DA COMARCA DE GUARULHOS; Data do Julgamento: 31/03/2021; Data de Registro: 31/03/2021)

"Apelação – Execução Fiscal – IPTU do exercício de 2017 – Município de Guarulhos – Sentença que acolheu a exceção de pré-executividade entendendo que o executado não detinha a posse do imóvel em razão de ação de desapropriação em curso – Insurgência da Municipalidade – Cabimento – Inadequação da via eleita – Documentação apresentada pelo executado que não comprova de plano que o imóvel tributado encontra-se imitado na posse por outrem – Exceção de pré-executividade que não comporta dilação probatória – Sentença reformada – Recurso provido." (TJSP; Apelação Cível 1522722-34.2018.8.26.0224; Relator (a): Fernando Figueiredo Bartoletti; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Guarulhos - SETOR DE EXECUÇÕES FISCAIS DA COMARCA DE GUARULHOS; Data do Julgamento: 31/10/2022; Data de Registro: 31/10/2022)

"AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução fiscal – IPTU do exercício de 2008 – Município de São Paulo – Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade por necessidade de dilação probatória – Pretensão à reforma – Inadmissibilidade – Necessidade de dilação probatória – Teses não comprovadas de plano e que demandam dilação probatória – Documentação juntada que não demonstra de plano e suficientemente a satisfação do débito tributário, tampouco

a transferência da integralidade do imóvel aos compradores em momento anterior ao fato gerador – Necessidade de dilação probatória e cognição ampla das teses debatidas que é incongruente com a via da exceção de pré-executividade – Inadequação da via eleita – Precedentes desta Câmara envolvendo mesmas partes e situação fática - Decisão mantida – RECURSO NÃO PROVIDO." (TJSP; Agravo de Instrumento 2121802-91.2024.8.26.0000; Relator (a): Henrique Harris Júnior; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro das Execuções Fiscais Municipais - Vara das Execuções Fiscais Municipais; Data do Julgamento: 01/08/2024; Data de Registro: 02/08/2024)

Nestas condições, dentro do livre convencimento motivado, não vislumbro desacerto da r. decisão de primeiro grau, visto que bem fundamentada, não se mostrando ilegal, irregular, teratológica ou passível de nulidade.

Por fim, a r. decisão agravada do nobre magistrado **Dra. RITA DE CASSIA SPASINI DE SOUZA LEMOS**, merece prevalecer *in totum* por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Em sede de recurso de agravo de instrumento, não cabe adentrar em questões que não foram abarcadas pela decisão agravada.

Consigne-se que, para fins de prequestionamento, estar o julgado em consonância com os dispositivos legais e constitucionais mencionados nas razões recursais.

A matéria de fundo do agravo encerra-se nos limites processuais ora apreciados.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **nego provimento** ao recurso.

MARCELO L THEODÓSIO

Relator