



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Décima Quinta Câmara de Direito Público

Registro: 2025.0000355600

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2324922-61.2024.8.26.0000, da Comarca de Boituva, em que é agravante GSP LIFE BOITUVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é agravado MUNICÍPIO DE BOITUVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 Exmos. Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente sem voto), SILVA RUSSO E EUTÁLIO PORTO.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

ERBETTA FILHO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Décima Quinta Câmara de Direito Público

Agravo de Instrumento nº 2324922-61.2024.8.26.0000

Agravante: **GSP Life Boituva Empreendimentos
Imobiliários Ltda**
Agravada : **Municipalidade de Boituva**
Comarca : **Boituva**

Voto nº 50.116.

CDA – Nulidade – Execução fiscal – IPTU, taxa de conservação de vias, taxa de expediente e taxa de limpeza pública – Exercício de 2017 – Município de Boituva – Inocorrência – Hipótese de preenchimento dos requisitos indispensáveis – Prejuízo à defesa não verificado – Recurso não provido.

LEGITIMIDADE PASSIVA – Exceção de Pré-Executividade rejeitada – IPTU e taxas - Exercício de 2017 – Município de Boituva – Alegada alienação do imóvel – Inexistência de provas que afastem a condição de contribuinte do executado – Art. 34 do CTN – Aplicação da Súmula nº 399 do STJ - Recurso não provido.

V i s t o s.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto de decisão que, na execução fiscal fundada em IPTU, taxa de conservação de via, taxa de expediente e de limpeza pública do exercício de 2017, do Município de Boituva, rejeitou a exceção de pré-executividade oposta com o fito do reconhecimento da nulidade da certidão de dívida ativa que embasa o executivo fiscal e da ilegitimidade passiva.

Busca a agravante a reforma do *decisum*

impugnado aos seguintes argumentos em resumo: trata-se de execução fiscal ajuizada contra a agravante para fins de cobrança de IPTU, com uma série de hipotéticos fundamentos legais do débito; a CDA indica diversas legislações e dispositivos legais com um único intento de arrecadar sem que efetivamente se disponha de uma real e eficaz quantificação do tributo devido; por outro lado, conforme demonstrado nos autos, o contrato assinado com o comprador torna-o responsável pelo pagamento das obrigações tributárias, sendo, o caso, portanto, de exclusão da agravante do pólo passivo.

Regularmente processado, não se registrando resposta.

É o relatório.

Desmerece acolhida a irresignação.

Afasta-se, inicialmente, o pedido de reconhecimento da nulidade dos títulos executivos que embasam a execução fiscal. As CDA's de fls. 4/7 dos autos principais não padecem de vício de forma, bastando a simples leitura para se concluir que ela preenche os requisitos dos arts. 2º, § 5º, da Lei nº 6.830/80 e 202 do CTN.

Pode-se, ademais, extrair de seus dizeres, pois, sem qualquer dificuldade, a origem e a natureza da cobrança.

Mais não era necessário para a validade dos títulos, convindo lembrar, a propósito, os reiterados

precedentes do Egrégio STJ no sentido de ser descabida a declaração de nulidade da CDA por eventuais falhas que não geram prejuízo para a defesa do executado, cuja enunciação dispensa-se, por desnecessária.

Como se extrai desses precedentes, a nulidade do título executivo com fundamento em eventuais vícios formais somente deve ser decretada quando se demonstrar que, em razão de tais vícios, o demandado sofreu efetivo prejuízo em seu direito de defesa.

Ora, no presente caso, nem ao menos há indícios de que a executada tenha sofrido qualquer prejuízo. Logo, pelo menos à primeira vista, os títulos em questão não aparentam qualquer vício de forma.

De todo modo, mesmo que fossem constatadas irregularidades formais na CDA, nem por isso poderia ter lugar o acolhimento da nulidade, uma vez que é facultado ao credor a emenda ou a substituição da CDA antes da decisão de 1ª Instância em torno de eventuais embargos à execução, na conformidade do que dispõe o § 8º, do art. 2º, da Lei nº 6.830/80, valendo-se o Juízo, em tal situação, do comando do art. 321 do NCPC, para só depois, se o caso, declarar extinto o feito.

Pelo que mais explorou, melhor razão não se assiste a empresa.

Afirma a recorrente se tratar de cobrança sobre uma área transmitida por instrumento particular de venda e

compra com parcelamento de preço e alienação fiduciária a João Carlos Manfrin e Rosemari de Souza Manfrin, cuja transferência junto ao Cartório de Registro de Imóveis não foi comprovada. Acena a recorrente, ainda, com a ausência de *animus domini* de sua parte, o que excluiria a relação jurídico-tributária aqui tratada.

Não se contando com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis, não pode a agravante ser liberada dos efeitos da solidariedade passiva em relação à obrigação tributária.

Assim, considerando-se que o contribuinte do IPTU é “*o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título*” (artigo 34 do Código Tributário Nacional), a condição de contribuinte deve, de fato, ser reconhecida à executada.

Acrescente-se estar a decisão em conformidade com a Súmula nº 399 do STJ: “*Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU*”.

Como se extrai do teor dos precedentes que inspiraram esse enunciado, a sua formação se deveu justamente à controvérsia sobre ser ou não o promissário-comprador sujeito passivo daquele tributo, concluindo a mencionada Corte Superior pela possibilidade de o Município também identificá-lo como tal, sem prejuízo de manter nessa posição, conjuntamente, o proprietário de direito, bem como de executar um ou outro.

No caso concreto, a legislação da Municipalidade-credora optou por prever o lançamento do referido imposto preferencialmente em nome do promitente-vendedor.

Nesse passo, considerando-se que a transferência da propriedade ocorre com o registro do título translativo (art. 1.245 do Código Civil), e se o registro é, por força de lei, instrumento que confere a devida publicidade à alienação (art. 17 da Lei nº 6.015/73 – Lei de Registros Públicos), então não cabe ao executado pretender a sua exclusão do polo passivo da execução, ao pretexto de ter sido prometido à venda o bem.

Assim, e diante do que dispõe o art. 123 do C.T.N., salvo expressa disposição de lei em contrário, não se pode opor à Fazenda Pública convenções particulares que modifiquem a definição legal do sujeito passivo da obrigação tributária.

De tudo infere-se, portanto, não caber a recorrente pretender a sua exclusão do pólo passivo da execução.

Ante o exposto, então, meu voto nega provimento ao recurso.

Erbetta Filho
Relator
Assinatura eletrônica