



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000355991

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1502579-84.2023.8.26.0115, da Comarca de Campo Limpo Paulista, em que é apelante MUNICÍPIO DE CAMPO LIMPO PAULISTA, é apelado TERCASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

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), BEATRIZ BRAGA E HENRIQUE HARRIS JÚNIOR.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação n. 1502579-84.2023.8.26.0115.

Apelante: Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista.

Apelado: Tercasa Empreendimentos Imobiliários S.A.

Voto n.57.869.

APELAÇÃO - EXECUÇÃO FISCAL – IPTU – Insurgência da Municipalidade contra a decisão que extinguiu a ação – Manutenção da decisão que se impõe – Ilegitimidade passiva constatada – Alienação do imóvel objeto da exação devidamente registrada em data anterior aos fatos geradores do tributo cobrado – Publicidade da transferência de titularidade do bem que afasta a legitimidade passiva do excipiente – Inteligência do art. 34 do CTN – Recurso desprovido.

Vistos.

A PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA ajuíza ação de execução fiscal (proc. n. 1502579-84.2023.8.26.0115, do Setor de Execuções Fiscais da Comarca de Campo Limpo Paulista) contra **TERCASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, a título de cobrança de IPTU dos exercícios de 2019 e 2020, requerendo a citação da executada para o pagamento do débito em questão.

Foi oposta a exceção de pré-executividade de fls. 268/270, na qual a executada pugna pela extinção da ação, em razão da sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda, uma vez que o imóvel objeto da tributação foi vendido antes do fato gerador do tributo.

Registre-se que a r. sentença foi prolatada às fls. 313/315, que extinguiu a ação, ante o reconhecimento da ilegitimidade passiva da executada.

A exequente, então, interpôs o recurso de apelação de fls. 319/326, no qual alega que a excipiente não cumpriu a obrigação acessória de comunicar a venda à Fazenda Pública Municipal.

As contrarrazões foram apresentadas às fls. 329/332.

Vieram, então, os autos à conclusão.

É o relatório.

Entende-se, com a devida vênia, que o recurso interposto *não reúne condições de ser provido*.

Senão, vejamos.

Denota-se que a controvérsia trazida à apreciação junte-se à existência, ou não, de legitimidade passiva da executada, compromissária vendedora do imóvel tributado, para figurar no polo passivo da execução, atinente à cobrança de IPTU referente aos exercícios de 2019 e 2020, representada pelas CDAs de fls. 02/03 dos autos digitais.

Compulsando-se os autos, verifica-se que consta cópia do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí (fls. 298/299), na qual facilmente constata-se que o imóvel objeto da tributação questionada foi objeto de aquisição firmada entre TERCASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, e IMOBILIÁRIA ZEITUNE LTDA, **registrada em 30 de janeiro de 1981**.

Ora; a ação de execução fiscal em questão tem por objetivo a cobrança de IPTU referente a exercícios *posteriores a* alienação do referido imóvel.

Outrossim, conforme a Municipalidade mencionou em suas razões de apelação a apelada foi incorporada pela empresa IMOBILIARIA ZEITUNE LTDA, no entanto, como é cediço a incorporação não tem o poder de transferir automaticamente a propriedade de imóveis de uma empresa a outra, necessitando de procedimentos jurídicos e fiscais para que, após, seja efetivado o Registro na Matrícula respectiva, o que não foi feito no presente caso, com o presente imóvel.

Logo, a conclusão inevitável a que se chega é a de que

a exequente é carecedora da ação, na medida em que inexistente uma de suas condições; qual seja, a legitimidade de parte passiva.

Tal é o entendimento, aliás, já firmado por esta Corte:

“EXECUÇÃO FISCAL - Ilegitimidade Passiva - Compromisso de Compra e Venda - Hipótese em que, **ocorrido o fato gerador após o registro do compromisso de compra e venda, recai a responsabilidade tributária apenas sobre o promitente comprador ou o comprador** - Averbação que opera amplos efeitos para terceiros, portanto, sendo de conhecimento do fisco - Ilegitimidade passiva reconhecida - Precedentes deste Tribunal - Recurso desprovido” (Apelação nº 0001751-89.2008.8.26.0180, 14ª Câmara de Direito Público, Relatora Desembargadora Mônica Serrano, j. 10.03.2016) (grifamos).

“Agravado de Instrumento. Execução fiscal. Rejeição de objeção de não executividade. Imposto territorial urbano. Taxa de conservação de vias e logradouros públicos. Exercícios de 2001. a 2005. **Alegação de ilegitimidade passiva. Procedência. Compromisso particular de compra e venda do imóvel celebrado em janeiro de 1980. Registro em fevereiro de 1980.** Transferência da posse. Sujeição passiva dos compromissários compradores. Inteligência do estatuído no artigo 34 do Código Tributário Nacional. Recurso provido” (Agravado de Instrumento nº 2216732-19.2015.8.26.0000, 14ª Câmara de Direito Público, Relator Desembargador Geraldo Xavier, j. 25.02.2016).

“EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL - Taxas de Resíduos Sólidos Domiciliares - Exercícios de 2003 a 2005 - Município de São Paulo - **Ilegitimidade passiva “ad causam” - Imóvel transmitido mediante compromisso de venda e compra, registrado no CRI, antes da ocorrência do fato gerador** - Precedentes desta C. Corte - Sentença reformada - Sucumbência invertida - Apelo provido” (Apelação nº 0221235-21.2009.8.26.0100, 15ª Câmara de Direito Público, Relator Desembargador Silva Russo, j. 15.03.2016) (grifamos).

Esta Câmara, por sua vez, também já firmou seu posicionamento sobre a questão:

“Execução Fiscal - Exceção de pré-executividade - IPTU Exercício de 2009 - Ajuizamento de execução contra antigo proprietário do imóvel tributado - **Ilegitimidade passiva reconhecida - Executado que registrou o**

“Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra” do imóvel objeto da matrícula constante na CDA, antes da ocorrência do fato gerador do tributo - Extinção da execução fiscal - Artigo 267, VI, do Código de Processo Civil - Sentença mantida- Recurso Improvido” (Apelação nº 0500866-82.2011.8.26.0157, Relator Desembargador Burza Neto, j. 03.03.2016).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução Fiscal – IPTU – Exercício de 2006 – Arguição de ilegitimidade de parte passiva – Exceção de pré-executividade rejeitada – Pretensão à reforma da decisão agravada – Admissibilidade – **Instrumento particular de compromisso de venda e compra devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis antes da ocorrência do fato gerador do tributo cobrado – Ilegitimidade passiva 'ad causam' da promitente vendedora, ora agravante, demonstrada** – Extinção da execução fiscal com relação a ela, nos termos do art. 267, VI, do CPC – Prosseguimento contra o adquirente – Agravo provido” (Agravo de Instrumento nº 2178844-16.2015.8.26.0000, Relator Desembargador Roberto Martins de Souza, j. 10.12.2015) (grifamos).

“Execução Fiscal. IPTU dos exercícios de 2010 a 2012. Sentença que acolheu a exceção de pré-executividade e extinguiu a ação em virtude da ilegitimidade passiva e ausência de interesse de agir (art. 267, VI, do CPC). Pretensão à reforma. Desacolhimento. Aplicabilidade da Súmula 392 do STJ ao caso concreto, já que **o compromisso de compra e venda estava regularmente registrado desde 2003. Ação executiva que deveria ter sido movida contra o compromissário comprador. Ilegitimidade passiva configurada.** Honorários devidos ante o princípio da causalidade. Extinção mantida. Recurso não provido” (Apelação nº 0504661-21.2013.8.26.0127, Relator Ricardo Chimenti, j. 12.11.2015).

Nada obstante, não se desconhece o posicionamento adotado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça 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.

Contudo, no caso em apreço, afere-se a existência de circunstância específica que não permite a incidência de tal entendimento. Isso porque se tomou a cautela de realizar perante o competente Cartório de Registro de Imóveis o registro do imóvel.

Observe-se, ainda, que o art. 34 do Código Tributário Nacional estabelece, no que toca ao imposto em questão, que o seu contribuinte “*é o proprietário do imóvel, o titular do domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título*”.

Aparentemente, o CTN não confere ao Município, sujeito ativo na cobrança do imposto em questão, a mobilidade propalada pela Municipalidade, na escolha de quem ocupará o polo passivo da ação de execução fiscal, buscando, isto sim, circunscrever o referido polo passivo àqueles enumerados no artigo sobredito.

Não se pode perder de vista que a obrigação pelo registro do título translativo do domínio é *do comprador*, não se podendo permitir elastério semelhante, o que vem a causar incerteza quanto à exação em questão.

Nesse sentido, aliás, é a lição de KIYOSHI HARADA: “...a responsabilidade pelo registro do título translativo do domínio é do comprador, que deverá arcar com os respectivos emolumentos devidos ao Cartório de Registro de Imóveis (art. 490 do CC). Outrossim, não há solidariedade passiva do IPTU entre o vendedor e o comprador (...).

“Em segundo lugar, nem toda legislação municipal contempla, a exemplo da legislação do Município de Porto Alegre, a responsabilidade do vendedor e do comprador na comunicação de alteração cadastral do imóvel junto à repartição municipal competente. No Município de São Paulo a matéria é tratada pela Lei n. 10.819, de 28-2-1989, que dispõe sobre a inscrição e atualização de dados no Cadastro Imobiliário Fiscal. A atualização cadastral decorrente de alienação de imóvel compete ao comprador, que deverá preencher um formulário próprio aprovado pela repartição fiscal competente. Instruções baixadas pela Secretaria de Finanças, periodicamente alteradas, exigem a anexação no formulário de cópias do CPF ou do CNPJ e do “documento que comprove a propriedade do imóvel”, o que só pode ser providenciado pelo comprador do imóvel”

(IPTU – *Doutrina e prática*; Editora Atlas, São Paulo, 2012, p. 120).

É o mesmo autor que enfatiza, em outra parte de seu texto, a já referida *inexistência de solidariedade entre o vendedor e o comprador do imóvel*, não se admitindo a incerteza na definição do polo passivo da execução fiscal (op. cit., ps. 116/117).

Outrossim, o artigo 1417 do Código Civil brasileiro estabelece que: “*Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel*”.

Sobre a questão, lembram NELSON NERY JÚNIOR e ROSA MARIA ANDRADE NERY: “**Registro. Efeitos.** Enquanto não registrado junto à respectiva circunscrição imobiliária, o compromisso de compra e venda não prevalece em relação a terceiros, tampouco em face do condomínio, persistindo, pois, a responsabilidade do promitente-vendedor pelos encargos condominiais (RT 795/258)” (*Código Civil comentado*; Editora RT, São Paulo, 8ª edição, 2011, p. 1096).

Seria correto, outrossim, se cada contribuinte comunicasse ao Fisco a mudança de proprietário, para fins fiscais, mas infelizmente não são todos que agem assim; em especial neste País, em que a informalidade, malgrado perniciosa, parece tão sedutora aos incautos.

Portanto, existe base para atender-se ao pedido formulado pela apelada, sendo cabível, assim, sua exclusão do polo passivo da presente execução fiscal.

Ressalte-se, por outro lado, ser incabível a substituição da CDA de fl. 02 dos autos principais, em que o art. 2º, § 8º, da Lei nº 6.830/80 facultar à Fazenda Pública tal substituição, haja vista o disposto na Súmula 392 do STJ, que, por sua vez, veda alteração com o intuito de afastar vício de ilegitimidade de parte, *in verbis*:

“*A Fazenda Pública pode substituir a certidão de dívida ativa (CDA) até a prolação da sentença de embargos, quando se tratar de correção de erro material ou formal, vedada a modificação do sujeito passivo da*

execução” (negritamos).

Nesse sentido:

“APELAÇÃO - EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE - IPTU - EXERCÍCIOS DE 2007 A 2009 - MUNICÍPIO DE CARAPICUÍBA - ILEGITIMIDADE PASSIVA – OCORRÊNCIA - **Compromisso de venda e compra devidamente registrado no CRI em 13/05/2003, data anterior ao fato gerador do tributo - Ilegitimidade do promitente vendedor reconhecida - Impossibilidade de alteração do polo passivo no curso da demanda - Inteligência da Súmula 392 - Precedentes do STJ e desta C. Câmara** - Sentença mantida – Recurso desprovido” (Apelação nº 0540811-69.2011.8.26.0127, 15ª Câmara de Direito Público, Relator Desembargador Eurípedes Faim, j. 04.02.2016) (grifamos).

Assim, ao tempo do ajuizamento da execução fiscal, a Fazenda Pública deveria saber que o responsável tributário já era aquele indicado no registro imobiliário e não a ora apelada, de forma que não é possível o redirecionamento da execução fiscal em face do real proprietário, já que não se trata de hipótese de sucessão tributária (art. 131, CTN), na medida em que o redirecionamento da execução pressupõe ao menos que o ajuizamento tenha sido feito corretamente.

Sem maiores delongas, portanto, e tendo-se em vista que eventual ausência de atualização cadastral imobiliária na Prefeitura não tem o condão de validar a equivocada constituição de um crédito (haja vista tratar-se tal atualização de obrigação apenas acessória, cujo descumprimento geraria apenas a imposição de multa), impõe-se a *manutenção* da r. decisão impugnada, com a majoração dos honorários advocatícios fixados em primeiro grau para 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da execução, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Para os devidos fins de direito, consideram-se prequestionados os dispositivos legais e constitucionais mencionados pelo apelante.

Com isto, **nega-se provimento** ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI

Relator.