



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000356012

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2078048-65.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante PIRASA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA., é agravado MUNICÍPIO DE CAMPINAS.

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

Agravo de Instrumento n. 2078048-65.2025.8.26.0000.

Agravante: Pirasa Empreendimentos e Construções Ltda.

Agravada: Prefeitura Municipal de Campinas.

Voto n. 57.885

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE - EXECUÇÃO FISCAL – IPTU – Insurgência da executada contra a rejeição da exceção de pré-executividade oposta – Descabimento – Legitimidade passiva constatada – Alienação não registrada na matrícula imobiliária – Necessidade de adoção, in casu, do entendimento no sentido de que tanto o compromissário vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) quanto o promitente comprador do bem (possuidor a qualquer título) são contribuintes responsáveis pela obrigação tributária – Fato de o compromisso de compra e venda ter sido celebrado antes ou depois da orientação exarada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp. nº 1.111.202/SP, que não afeta a legitimidade passiva do vendedor de imóvel cujo negócio não foi registrado - Irrelevância do conhecimento da exequente a respeito da compra e venda do imóvel objeto da tributação - Manutenção da r. decisão recorrida que se impõe - Recurso desprovido.

Vistos.

PIRASA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA., nos autos de ação de execução fiscal (proc. n. 1501660-28.2021.8.26.0451, do E. Setor de Execuções Fiscais da Comarca de Campinas), que lhe é movida pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS**, interpõe recurso de agravo de instrumento contra a r. decisão de primeiro grau que rejeitou a exceção de pré-executividade oposta. Alega a executada, ora agravante, a sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da execução, relativa ao IPTU dos

exercícios de 2017 a 2019, uma vez que o imóvel foi alienado para Williams Lopes de Lima em 1996. Requer, assim, a concessão do efeito suspensivo ao recurso, bem como a reforma do *decisum*, reconhecendo-se a ilegitimidade passiva da excipiente.

Determinou-se a imediata ida dos autos à Mesa.

É o relatório.

Malgrado a combatividade dos dignos procuradores da agravante, é de se entender que o presente recurso *não reúne condições de prosperar*.

Senão, vejamos.

A controvérsia principal trazida à apreciação junte-se à existência, ou não, de legitimidade passiva da executada, ora agravante.

E o que se observa é que *não assiste razão à recorrente*, sendo a questão de simples compreensão.

Compulsando-se os autos, verifica-se que não houve o registro da transferência de propriedade do bem na matrícula imobiliária.

Logo, não tendo sido dada a *devida e eficaz publicidade* à transação em questão, a excipiente permanece como responsável solidária pelo pagamento dos tributos que incidem sobre o imóvel.

Isto, pois há a necessidade de se tornar pública a referida alienação, com o efetivo registro na matrícula imobiliária, nos termos do artigo 1.245 do Código Civil.

Outrossim, conforme o disposto no artigo 123 do CTN, “*Salvo disposições 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*”.

A respeito da matéria, diz LUIZ ALBERTO GURGEL DE FARIA: “*Não pode a pessoa obrigada se desvencilhar de seu mister,*

transferindo-o para outrem, mediante simples contrato particular, pois este não surtirá qualquer efeito perante o Fisco” (Código Tributário Nacional comentado, p. 579).

Esta Câmara já manifestou seu posicionamento quanto à necessidade de registro do compromisso de compra e venda para que o promitente vendedor se desvencilhe da obrigação tributária:

“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) (grifamos).

“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) (grifamos).

Ademais, o fato de o compromisso de compra e venda ter sido celebrado antes ou depois da orientação exarada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp. nº 1.111.202/SP, não afeta a legitimidade passiva do vendedor de imóvel cujo negócio não foi registrado.

Isto, pois a referida orientação não instituiu nova norma relacionada à matéria em pauta, mas apenas reafirmou posicionamento jurídico fundamentado em dispositivo legal já existente (art. 34 do CTN), *esclarecendo que a responsabilidade tributária solidária sempre esteve legalmente prevista.*

Assim, na ausência de necessidade de modulação dos efeitos da decisão, cabível é a adoção da orientação expressa pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça (REsp. nº 1.111.202/SP), processado à luz do rito dos recursos repetitivos (art. 543-C do CPC/73), na 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.

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).

E, mais adiante: “**Compromisso de compra e venda registrado. Caráter real.** Caráter real tem os direitos de promitente-comprador quando o contrato tem inscrição no Cartório Imobiliário. No sentido econômico o

promitente-comprador é quase que proprietário do imóvel. Imitado na posse, só ele pode dispor do imóvel pela via de cessão de direitos. O promitente-vendedor tem apenas uma propriedade residual, não mais podendo exercer os direitos inerentes ao domínio. Cumprido o contrato, resta para o proprietário apenas a obrigação de fazer, que é da outorga da escritura de compra e venda (2º TACivSP [Cahali, *Posse*, pp. 118/119 – JTACivSP 32/357])” (op. cit., p. 1097).

Aliás, é pertinente, no que toca à matéria em discussão, trazer-se à baila o entendimento de meu nobre antecessor nesta cadeira, ou seja, do Desembargador CARLOS ALBERTO GIARUSSO LOPES SANTOS, que, analisando questão análoga, assim se pronunciou:

“EXECUÇÃO FISCAL – IPTU – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA REGISTRADO – ILEGITIMIDADE DO PROMITENTE-VENDEDOR – RECONHECIMENTO – NECESSIDADE.

“Havendo o registro de compromisso de compra e venda, o contribuinte do IPTU é o promitente-comprador, pois é este quem verdadeiramente ostenta a capacidade contributiva (art. 145, § 1º, da CF), consubstanciada no poder exclusivo de dar destinação econômica ao imóvel, tendo em vista que a executada apenas consta formalmente como proprietária na matrícula do imóvel, cuja finalidade é conferir publicidade, em atenção a eventual interesse de terceiros de boa-fé, sem relevância, portanto, para fins de responsabilização tributária. RECURSO PROVIDO” (Agravado de Instrumento n. 0022502-79.2013.8.26.0000) (grifamos).

Por fim, o Colendo STJ tem entendido pela irrelevância do conhecimento da exequente a respeito da compra e venda do imóvel objeto da tributação, com determinação de reforma de julgados deste Egrégio Tribunal que consideravam que a distinção afastava a legitimidade passiva do compromissário vendedor do bem, inclusive desta Câmara e de minha própria relatoria (Agravado de Instrumento nº 2218869-66.2018.8.26.0000, j. 15.10.2020), bem como de aplicação da tese fixada no julgamento dos recursos paradigmas do presente juízo de retratação (REsp. nºs. 1.111.202/SP e 1.110.551/SP, Tema nº 122, DJe. 18.06.2009), *in verbis*:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“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;

“2 - cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU”.

Sem maiores delongas, portanto, tendo-se em vista a ausência do registro oficial da transação na matrícula imobiliária, fato que enseja *solidariedade tributária*, é imperiosa a *manutenção* da r. decisão impugnada, pelos seus próprios e jurídicos fundamentos, aos quais se adicionam os do presente voto.

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

WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI

Relator