



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000362074

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1554207-76.2023.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante MUNICÍPIO DE GUARULHOS, são apelados TRENTOPARTICIPACOES LTDA e INST TEODORO RASTSBONNE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente) e RAUL DE FELICE.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

EUTÁLIO PORTO
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 50149

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1554207-76.2023.8.26.0224

COMARCA: GUARULHOS

APELANTE: MUNICÍPIO DE GUARULHOS

APELADOS: TRENTA PARTICIPAÇÕES LTDA E INST TEODORO RASTSBONNE

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO COMPROMISSÁRIO VENDEDOR AFASTADA. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Trata-se de execução fiscal proposta pelo Município de Guarulhos para cobrança de IPTU do exercício de 2022, em que a exceção de pré-executividade foi acolhida para reconhecer a ilegitimidade passiva da compromissária vendedora.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar a legitimidade da executada para responder pelos débitos de IPTU, considerando a alienação do imóvel antes do fato gerador do tributo.

III. Razões de Decidir

3. Segundo o entendimento do STJ, tanto o promitente comprador quanto o vendedor são responsáveis pelo pagamento do IPTU, conforme art. 34 do CTN.

4. O art. 123 do CTN estabelece que convenções particulares sobre a responsabilidade pelo pagamento de tributos não podem ser opostas à Fazenda Pública, mantendo o proprietário como contribuinte.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido.

Tese de julgamento: 1. Tanto o promitente comprador quanto o vendedor são responsáveis pelo IPTU. 2. Convenções particulares não alteram a responsabilidade tributária perante a Fazenda Pública.

Legislação Citada: CTN, art. 34, art. 123; CC, art. 1.245; CPC, art. 85, §§ 3º e 5º.

Jurisprudência Citada: STJ, REsp nº 1.111.202/SP, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Primeira Seção, j. 10/06/2009, DJe 18/06/2009; STJ, REsp 1.426.065/SP; REsp 1.619.112/SP.

RELATÓRIO

Trata-se de execução fiscal proposta pelo MUNICÍPIO DE GUARULHOS em face de TRENTA PARTICIPAÇÕES LTDA., objetivando a cobrança de IPTU do exercício de 2022, no valor de R\$ 109.873,44.

A executada TRENTO PARTICIPAÇÕES LTDA. opôs exceção de pré-executividade às fls. 13/20, alegando a sua ilegitimidade passiva, pois alienou o imóvel para terceiro em 18/10/2016, conforme Escritura de Promessa de Venda e Compra registrada em 28/12/2017 no CRI.

Impugnação da Municipalidade às fls. 60/65.

A sentença de fls. 66, proferida pela MM. Juíza Andrea de Abreu, cujo relatório se adota, acolheu a exceção de pré-executividade para reconhecer a ilegitimidade passiva, julgando extinta a execução fiscal. Condenou o exequente ao ressarcimento das custas e despesas processuais, bem ao pagamento de honorários nos percentuais mínimos para as faixas previstas no art. 85, §§ 3º e 5º, do CPC.

Inconformada, a Municipalidade apelou às fls. 69/79, requerendo a reforma da sentença. Sustentou que tanto o promitente comprador quanto o vendedor são responsáveis pelo pagamento do IPTU, sendo cabível a eleição de qualquer um deles para figurar no polo passivo da execução, e que a transferência a propriedade imobiliária ocorre somente com o registro da escritura de compra e venda definitiva, nos termos do art. 1.245 do CC. Subdiariamente requereu a fixação dos honorários por apreciação equitativa.

Recurso tempestivo e isento de preparo, com contrarrazões às fls. 83/93.

Este é, em síntese, o relatório.

VOTO

O recurso comporta provimento.

A questão ora debatida diz respeito à legitimidade da executada para responder pelos débitos de IPTU na condição de proprietária, quando alega que o imóvel foi compromissado à venda antes da ocorrência do fato gerador do tributo.

A controvérsia ora instaurada nos autos não mais persiste, isto porque, segundo o entendimento do STJ, a Fazenda Pública Municipal pode considerar contribuinte do IPTU tanto o compromissário vendedor quanto o comprador, nos termos do art. 34 do CTN.

Este entendimento restou pacificado na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp nº 1.111.202/SP, em sede de recurso repetitivo, cuja ementa segue transcrita abaixo:

“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 a

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 n.º 1.111.202/SP, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Primeira Seção, julgado em 10/06/2009, DJe 18/06/2009).

De sorte que, eventuais controvérsias que pudessem existir foram afastadas pelo STJ, sendo forçoso o acolhimento de seus termos para reconhecer a legitimidade do compromissário vendedor para responder pelos débitos de IPTU.

Senão por isso, o art. 123 do CTN dispõe que as convenções particulares relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos não podem ser opostas à Fazenda Pública. Isso significa que, no caso de IPTU, mesmo sendo acordado com terceiro o pagamento do tributo, para o Fisco continua inalterada a condição de contribuinte do proprietário do imóvel, que responderá pelo débito fiscal em caso de inadimplemento.

De rigor, portanto, a reforma da sentença para rejeitar a exceção de pré-executividade, prosseguindo-se a execução fiscal.

Face ao exposto, dá-se provimento ao recurso, nos termos do acórdão.

EUTÁLIO PORTO
Relator
(assinado digitalmente)