



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000363904

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1019460-09.2024.8.26.0068, da Comarca de Barueri, em que é apelante TSA HOLDING S/A, é apelado MUNICÍPIO DE BARUERI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª 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 REZENDE SILVEIRA (Presidente sem voto), OCTAVIO MACHADO DE BARROS E WALTER BARONE.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

ADRIANA CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1019460-09.2024.8.26.0068

Processo originário nº 1019460-09.2024.8.26.0068¹

Apelante: Tsa Holding S/A

Apelado: Município de Barueri

Comarca: Vara da Fazenda Pública - Barueri

Voto nº 9865

DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO. IPTU. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame.

1. Insurgência contra sentença que julgou improcedentes os embargos à execução fiscal, mantendo a responsabilidade da embargante pelo pagamento de IPTU sobre imóvel posteriormente arrematado em outro processo.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar a legitimidade passiva para cobrança de IPTU em relação ao compromissário vendedor de imóvel.

III. Razões de Decidir.

3. Conforme entendimento do STJ, tanto o proprietário quanto o possuidor a qualquer título são responsáveis pelo pagamento do IPTU, cabendo à municipalidade eleger o sujeito passivo.

4. O contrato de compromisso de compra e venda não transfere a propriedade sem registro, mantendo a responsabilidade do promitente vendedor pelo tributo.

5. Eventual arrematação judicial será posterior à ocorrência do fato gerador. Por isso, não afasta a legitimidade do embargante-executado.

IV. Dispositivo.

6. Recurso desprovido.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta por **TSA Holding S/A**
(atual denominação de Tamboré S/A) contra sentença que, nos

¹ VALOR DA CAUSA: R\$ 17.928,28

DATA DA DISTRIBUIÇÃO: 17/09/2024

autos dos embargos à execução julgou improcedente a pretensão da embargante e resolveu o mérito com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Sem condenação em honorários advocatícios (fls. 98/100).

Nas razões recursais, a apelante alegou que foi surpreendida com a cobrança de IPTU incidente sobre o Lote 06 – Quadra 22 – Residencial Tamboré 1. Argumentou que é parte ilegítima para responder pelo crédito tributário. Aventou que o lote sobre o qual recai o crédito exequendo é objeto da ação de cobrança, autuada sob o nº 0012170-97.2000.8.26.0068, tendo sido arrematado naqueles autos e o crédito do Município já foi habilitado como crédito preferencial naqueles autos, afastando a responsabilidade da apelante. Aduziu que constou na ação de cobrança que os débitos tributários serão assumidos pelo arrematante. Esclareceu que firmou em 11 de agosto de 1989, o compromisso de compra e venda com Centro Educacional Marcel Proust S/C Ltda. Discorreu acerca do fundamento jurídico do crédito tributário e a figura do sujeito passivo da respectiva obrigação tributária, a fim de que seja reconhecida a ilegitimidade passiva da apelante. Afirmou que o compromisso de compra e venda transfere ao compromissário comprador importantes atributos da propriedade, independentemente de seu registro. Aventou que o Tema 122 é inaplicável ao caso. Desse modo, requereu o provimento do recurso para que a sentença recorrida seja reformada, a fim de que seja reconhecida a ilegitimidade da apelante e a imediata liberação de todos os valores bloqueados.

Contrarrazões às fls. 136/138.

Recurso tempestivo e com recolhimento do preparo às fls. 125/126.

Na petição de fl. 146, a apelante informou que não se

opõe ao Julgamento Virtual.

RELATADO.

PASSO AO VOTO.

O recurso não comporta provimento.

Trata-se de embargos à execução fiscal opostos por **TSA Holding S/A** em face do **Município de Barueri**, com a finalidade de obter a extinção da execução fiscal em razão do reconhecimento da ilegitimidade passiva da embargante.

A controvérsia *sub exame* versa sobre a possibilidade de ajuizamento de ação fiscal para cobrança de IPTU contra o compromissário vendedor do imóvel e a responsabilidade tributária sobre imóvel que foi arrematado em outro processo, observando-se os fundamentos da r. sentença.

Conforme entendimento consolidado pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça, em sede de recursos repetitivos (Resp nº 1.110.551/SP), tanto o proprietário do imóvel quanto o possuidor a qualquer título são responsáveis pelo pagamento do IPTU, ficando a cargo da Municipalidade eleger o sujeito passivo dos tributos, conforme ementas abaixo transcritas (com grifos e negritos não originais):

*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 1.110.551; Relator Ministro **Mauro Campbell Marques**, julgado em 10/06/2009);

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. IPTU. EXECUÇÃO FISCAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. LEGITIMIDADE PASSIVA DO PROPRIETÁRIO. ALEGAÇÃO

DE PERDA DO DOMÍNIO. NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. DO TITULAR DA PROPRIEDADE NO REGISTRO DE IMÓVEIS. DESCABIMENTO. 1. **A exceção de pré-executividade é admissível na execução fiscal relativamente às matérias conhecíveis de ofício que não demandem dilação probatória (Súmula 393 do STJ).** 2. **Esta Corte Superior, no julgamento dos Recursos Especiais Repetitivos n. 1.110.551/SP e n. 1.111.202/SP, de relatoria do Min. MAURO CAMPBELL MARQUES, consolidou a tese segundo a qual tanto o possuidor a qualquer título do imóvel quanto seu proprietário (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU, e cabe à legislação do município eleger o sujeito passivo do tributo, contemplando qualquer das situações previstas no CTN, podendo a autoridade administrativa optar por um ou por outro (desde que amparada na legislação), com vistas a facilitar o procedimento de arrecadação.** 3. **É também entendimento desta Corte Superior que se exonera o proprietário ao pagamento do IPTU quando não pode mais usufruir do domínio da coisa em razão de perda definitiva da propriedade. Precedentes.** 4. **Hipótese em que o Tribunal a quo consignou que o proprietário cujo nome consta no registro do imóvel continua contribuinte do imposto até a perda definitiva da propriedade,** com a perda definitiva dos poderes inerentes ao domínio, o que encontra respaldo na jurisprudência do STJ e, para se chegar à conclusão diversa da alcançada pelo Tribunal bandeirante, se

*imporia um processo probatório necessário a se demonstrar a perda definitiva dos atributos da propriedade, o que foge ao escopo da exceção de pré-executividade e seria reservada à ação de conhecimento (embargos à execução fiscal). 5. Agravo interno desprovido (AgInt no AREsp 1505995/SP, Relator Ministro **Gurgel de Faria**, 1ª Turma, julgado em 08/02/2021, DJe 17/02/2021).*

A executada aduz ter celebrado contrato particular de compromisso de compra e venda anteriormente ao fato gerador que deu origem à cobrança de IPTU.

De fato, o instrumento contratual juntado às fls. 45/58 comprova a celebração do contrato de compra e venda, em 11/08/1989. No entanto, o contrato firmado entre a agravante e o terceiro, por si só, não transmite a propriedade do bem imóvel.

Dispõe o artigo 1.245, *caput* e §1º, do Código Civil que:

Art. 1.245 - Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§1º - Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

Conforme anteriormente aventado, no caso concreto, não houve a transferência do domínio útil do imóvel ao compromissário comprador através do registro do compromisso de compra e venda na matrícula imobiliária.

Destaco que as obrigações contratuais estipuladas entre

as partes não são oponíveis contra à Fazenda Pública, nos moldes do artigo 123 do Código Tributário Nacional.

Ademais, apesar das disposições contratuais, ante o entendimento do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, o promitente vendedor que consta no registro do imóvel deve responder solidariamente pelos débitos fiscais.

Com efeito, não tendo realizado a transferência da propriedade através do registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis, cabe à Municipalidade escolher o sujeito passivo do IPTU, conforme dispõe a **Súmula 399** do Superior Tribunal de Justiça: *Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU.*

Acresça-se que a cobrança do IPTU está em conformidade com os artigos 32 e 34 do Código Tributário Nacional, que assim dispõe:

Art. 32 - O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana em 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.

(...)

Art. 34 - Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

Nesse sentido, precedentes desta Colenda 14ª Câmara de Direito Público, cujas ementas se transcrevem como razão de decidir (com negritos e grifos não originais):

APELAÇÃO – EXECUÇÃO FISCAL – IPTU - Exercício de

*2015 – Município de Cotia – **Certidão de matrícula do imóvel que indica o registro apenas do compromisso de compra e venda – Ausência de registro da transferência do imóvel – Executada que ainda figura como proprietária na certidão de registro imobiliário – Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU (Súmula 399 do STJ) – Inteligência do artigo 123 do CTN – Legitimidade passiva da executada reconhecida - Sentença reformada – Recurso provido***
(TJSP; Apelação Cível 1505184-33.2016.8.26.0152; Relator: **Rezende Silveira**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Cotia - SAF - Serviço de Anexo Fiscal; Data do Julgamento: 09/02/2022; Data de Registro: 10/02/2022);

*EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. Exercícios de 2017 a 2020. Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade, fundada em ilegitimidade passiva da parte devedora. Irresignação. Descabimento. Compromisso de compra e venda do imóvel sobre o qual incide o tributo inadimplido (IPTU) que não foi levado a registro, de modo que não tem o condão de alterar a definição legal do sujeito passivo da obrigação tributária (art.123 do CTN). Arrecadação do IPTU que é de responsabilidade do proprietário do imóvel, do titular do seu domínio útil, ou do seu possuidor a qualquer título (art.34 do CTN), cabendo à Fazenda Municipal escolher o sujeito passivo da exação (Súmula nº 399 do STJ). **Parte excipiente que, diante da ausência de registro do título translativo, continuou a ser havida como proprietária do imóvel (art.1.245, §1º, do Código Civil) e, por conseguinte,***

como contribuinte do imposto. Ilegitimidade passiva corretamente afastada. Precedentes. Decisão mantida. Recurso não provido (TJSP; Agravo de Instrumento 2184155-07.2023.8.26.0000; Relator: **Walter Barone**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro das Execuções Fiscais Municipais - Vara das Execuções Fiscais Municipais; Data do Julgamento: 01/09/2023; Data de Registro: 04/09/2023);

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução fiscal - IPTU – Exercício de 2.018 – Exceção prévia de executividade acolhida – **Compromisso de compra e venda que não exige o proprietário da responsabilidade fiscal, já que não realizada a transferência de titularidade no Cartório de Registro de Imóveis – CC, art. 1.245 e § 1º - CTN, arts. 32, 34, 123 e 130 - Legitimidade passiva concorrente – Possibilidade da Fazenda Pública escolher o sujeito passivo da exação - Súmula 399 do STJ** – Decisão reformada - Recurso provido (TJSP; Agravo de Instrumento 2185973-62.2021.8.26.0000; Relator: **Octavio Machado de Barros**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Americana - SAF - Serviço de Anexo Fiscal; Data do Julgamento: 12/01/2022; Data de Registro: 12/01/2022).

No que tange à alegada ilegitimidade passiva em razão da arrematação do imóvel na ação de cobrança nº 001270-97.2000.8.26.0068, a tese defendida não merece prosperar pelas razões que passo a expor.

De início, há que se observar o que disciplina o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, prevendo a sub-rogação do valor do débito tributário no preço pago pela arrematação.

Saliente-se que a cobrança do IPTU deve observar os artigos 32 e 34 do Código Tributário Nacional. Assim, o mero ato de arrematação do bem não tem o condão de, por si só, tornar o arrematante proprietário do bem, condição que somente se perfaz com o registro da carta de arrematação na matrícula do bem, e consequente imissão na posse do imóvel.

No caso concreto, não restou comprovada que a carta de arrematação foi registrada perante a matrícula imobiliária. Portanto, a arrematação por si só não afasta a responsabilidade da apelante.

No mais, ratifico o entendimento do Juízo de origem que transcrevo como razão de decidir, nos termos do art. 252 do RITJSP:

(...)

Quanto à existência da ação de cobrança, com arrematação do imóvel, tal fato não retira a responsabilidade da embargante, uma vez que eventual arrematação será posterior ao fato gerador do tributo executado. No caso de quitação do tributo com o valor da arrematação, deverá a embargante discutir a matéria nos autos da execução fiscal (fl. 99 – grifos não originais).

Destarte, de rigor a manutenção da sentença recorrida por suas próprias razões.

Ficam prequestionadas todas as normas legais e matérias constitucionais suscitadas e discutidas pelas partes.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, pelo meu voto, proponho o **NÃO PROVIMENTO** do recurso.

ADRIANA CARVALHO
Relatora