



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000368908

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2074260-43.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CLAUDIA MATARAZZO THEOTOKY, é agravado MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

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) E BEATRIZ BRAGA.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

BOTTO MUSCARI
Relator
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento:2074260-43.2025.8.26.0000

Agravante:Claudia Matarazzo Theotoky

Agravado:Município de São Paulo

Comarca:São Paulo

Voto nº 12.784

EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. DECISÃO QUE REJEITOU EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. MERA CELEBRAÇÃO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA, REGISTRADO OU NÃO, NÃO TRANSFERE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL E, POR ISSO, A PROMITENTE VENDEDORA SEGUE RESPONDENDO PELO TRIBUTO, SE ASSIM DISPUSER A LEI MUNICIPAL. LEGITIMIDADE DA COBRANÇA. AGRAVO DA EXCIPIENTE DESPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por CLAUDIA MATARAZZO THEOTOKY contra a r. decisão que rejeitou exceção de pré-executividade na execução fiscal com autos n. 1593409-16.2019.8.26.0090 (fls. 117/118 na origem).

Argumentos da excipiente: a) está sendo cobrada por IPTU referente aos exercícios 2017 e 2018, no valor de R\$ 9.859,63; b) é parte ilegítima; c) vendeu o imóvel por instrumento particular em 04/10/1971, com firmas reconhecidas; d) os compromissários compradores estão na posse do imóvel há mais de meio século, com *animus domini*; e) o contrato de compra e venda é irretratável e irrevogável, estando o preço quitado; f) a transferência ocorreu antes da vigência da Lei n. 6015/73, que instituiu o folio real; g) merecem lembrança os princípios da segurança jurídica, da boa-fé e da irretroatividade da nova legislação; h) conta com jurisprudência; i) está sob risco de bloqueio judicial de valores (fls. 1/8).

Inexiste oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Sem razão a agravante.

Conquanto tenha celebrado compromisso de venda e compra no distante ano de 1971 (fls. 30/33 na origem), Cláudia **segue figurando como comproprietária** do imóvel na Serventia Predial ("PROPRIETÁRIOS" - fls. 69/70 dos autos da execução).

A Carta de 1988 atribui aos Municípios e ao Distrito Federal competência para instituir imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (arts. 147 e 156, inc. I).

O Código Tributário Nacional aponta, como contribuinte do IPTU, o **proprietário**, o titular do domínio útil ou o possuidor do imóvel a qualquer título (art. 34), numa clara demonstração de que **respondem por IPTU o proprietário não possuidor e o possuidor não proprietário**. Não discrepa o art. 29 da Lei Municipal n. 6.989/66.

Compromisso de compra e venda é pré-contrato e **não transfere** a propriedade imobiliária, tanto que o promitente comprador pode exigir do promitente vendedor a outorga de escritura definitiva de compra e venda e, em caso de recusa, propor ação de adjudicação compulsória (art. 1.418 do Código Civil). Somente o **registro da escritura** ou da carta de sentença na Serventia Predial conferirá propriedade ao promitente comprador (art. 1.245, *caput*, do Código Reale).

Lição antiga e sempre atual de PONTES DE MIRANDA merece lembrança: "A diferença entre o direito da pessoa que conseguiu contrato de opção e o daquela que apenas tem promessa de contratar (compra e venda) é da máxima importância. O optante já não precisa de declaração de vontade do outorgante; o pré-contratante da compra e venda precisa e tem o pré-contraente vendedor como obrigado a ela. A ação nasce ao pré-contraente comprador para que o pré-contraente vendedor execute, ou o Estado execute por ele a obrigação de contratar; ao passo que o titular do direito de opção não tem e não precisa de qualquer dessas ações" (*Tratado de direito privado*, Revista dos Tribunais, 4ª ed., 1983, Parte Especial, Tomo XIII, pág. 129).

Discorrendo sobre a sujeição passiva do IPTU, o Professor EDUARDO DE MORAES SABBAG ensina: “O compromisso irretratável de compra e venda é um contrato mediante o qual o proprietário do imóvel (promitente vendedor) se compromete a aliená-lo a uma pessoa (promitente comprador) de maneira irrevogável. **O contrato** dá a este um direito real de aquisição de coisa alheia, mas **não transfere a propriedade**, o que será feito *a posteriori*, ao final do contrato” (*Manual de direito tributário*, Saraiva, 13ª ed., 2021, pág. 1.238 – ênfase minha).

Como se vê, à pergunta “quem é o proprietário do imóvel objeto de compromisso de venda e compra?”, cabe uma e só uma resposta: “o compromitente vendedor”.

Havendo proprietário não possuidor e possuidor não proprietário, não foi por acaso que, julgando **na sistemática do art. 543-C do Código Buzaid**, o Superior Tribunal de Justiça assentou: “**o proprietário do imóvel, na qualidade de promitente vendedor, é contribuinte do IPTU**, cuja responsabilidade deve ser somada a do promitente comprador (possuidor do imóvel)” (Recurso Especial n. 1.110.551/SP, 1ª Seção, j. 10/06/2009, rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES - destaquei).

Na esfera de liberdade reconhecida pela Súmula 399/STJ (“Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU”), **pode o ente federativo tributar** apenas o compromissário comprador, **somente o compromitente vendedor ou ambos**. Isso representa **faculdade** dos Municípios, sem que se possa exigir deles que demandem um em vez de outro, ou ambos em litisconsórcio passivo.

As CDA's foram emitidas em nome da Cláudia, **apenas** (fls. 2/3 na origem). Postura **legítima** do recorrido, como visto.

A existência de cláusula de irretratabilidade/irrevogabilidade no instrumento particular, ou de quitação do valor, não altera o quadro:

“ILEGITIMIDADE PASSIVA 'AD CAUSAM' – Execução fiscal - IPTU dos exercícios de 2008 a 2011 – Imóvel tributado objeto de compromisso de compra e venda não levado a registro - Propriedade que permanece com a executada – Exoneração que ocorre somente com a transferência da titularidade perante o

Registro de Imóveis – Legitimidade concomitante do promitente vendedor e do compromissário comprador para figurar no polo passivo da execução fiscal - Legitimidade reconhecida tendo em vista o Julgamento definitivo do mérito do **REsp nº 1.111.202-SP e do REsp 1.110.551-SP**, submetidos ao Colegiado pelo regime da Lei nº 11.672/08 (Lei dos Recursos Repetitivos), que introduziu o art. 543-C do CPC então vigente, nos quais **firmado o entendimento da legitimidade passiva do proprietário, enquanto não transferida a propriedade do bem no Registro Imobiliário competente, sem exceções – Impossibilidade de prevalência de entendimentos que levam em conta situações fáticas como existência de quitação ou cláusula de irretratabilidade** – Decisão reformada - Exceção de pré-executividade rejeitada, com prosseguimento da execução fiscal contra a executada – Recurso provido” (TJSP - Agravo de Instrumento n. 2212448-60.2018.8.26.0000, 15ª Câmara de Direito Público, j. 21/02/2019, rel. Desembargador FORTES MUNIZ – os destaques são meus).

Aplicação da tese firmada nos Recursos Especiais repetitivos n. 1.111.202/SP, n. 1.110.551/SP e n. 1.073.846/SP (Tema 122/STJ) a situações pretéritas **não viola** princípio algum. No ponto, vale recordar judiciosas ponderações do eminente Desembargador ROBERTO MARTINS DE SOUZA, exaradas no voto condutor do Agravo de Instrumento n. 2228005-19.2020.8.26.0000:

"Cumpre ressaltar, por fim, que **o quanto decidido nas demandas repetitivas aplica-se às situações pretéritas**, como a que se dá no caso em tela, a despeito de os recursos repetitivos que interessam (**REsp 1.110.551/SP, REsp 1.111.202/SP e REsp 1.073.846-SP**) terem sido julgados em 10/06/2009 e 25/11/2009, inexistindo previsão legal ou jurisprudência em sentido contrário a tal respeito. **Tanto é assim que o Código de Processo Civil de 2015**, aperfeiçoando o quanto já era tratado pelo *Codex* de 73, **previu o sobrestamento dos processos em andamento nas instâncias inferiores enquanto pendente de julgamento o tema reconhecido como de repercussão geral, de modo que resta claro que a decisão proferida em demandas repetitivas pelos Tribunais Superiores aplica-se aos processos que discutem fatos consolidados anteriores ao julgamento**" (18ª Câmara de Direito Público, j. 15/04/2021 - negritei).

Observe que a excipiente não ficará de mãos atadas e indefinidamente sujeita ao tributo. Para se ver livre da sujeição passiva, bastará que outorgue escritura definitiva aos promitentes compradores e exija deles que a registrem no Cartório competente. E se esbarrar em recusa, não faltarão juízes e tribunais que solucionem a pendência, como se vê a seguir:

“Compromisso de compra e venda. Obrigação de fazer. Ação objetivando compelir cessionários a receberem escritura definitiva. Admissibilidade. Preço quitado. Obrigação acessória. Manutenção indevida de titularidade do domínio que implica ônus e despesas ao proprietário. Precedentes.

Ação procedente. Recurso provido” (TJSP - Apelação Cível n. 1019638-20. 2019.8.26.0007, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 20/07/2020, rel. Desembargador AUGUSTO REZENDE – destaques meus);

“Compromisso de compra e venda. Obrigação de fazer. Ação objetivando compelir o comprador a promover a transferência do imóvel para o seu nome. Admissibilidade. Previsão contratual. Hipótese, ademais, de obrigação acessória, inerente ao negócio. Precedentes. Manutenção indevida de titularidade do domínio que implica ônus e despesas ao proprietário. Cominatória procedente. Recurso provido” (TJSP - Apelação Cível n. 1000300-09.2019. 8.26.0412, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 12/08/2021, rel. Desembargador AUGUSTO REZENDE - sem ênfase no original).

Por todo o exposto, meu voto **nega provimento** ao agravo.

BOTTO MUSCARI
Relator