



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000369696

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2100374-19.2025.8.26.0000, da Comarca de Votorantim, em que é agravante SANTA MARIA AGROPECUÁRIA SOROCABA LTDA., é agravado MUNICÍPIO DE VOTORANTIM.

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.

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 11332

Agravo de instrumento nº2100374-19.2025.8.26.0000

Comarca: Votorantim

Agravante: Santa Maria Agropecuária Sorocaba Ltda. (coexecutado-excipiente)

Agravado: Município de Votorantim (exequente-excepto)

Interessado: Simone Porfírio da Rocha (coexecutado)

Ementa: Agravo de instrumento – Execução fiscal – IPTU e taxas dos exercícios de 2014 a 2016 – Município de Votorantim – Exceção de pré-executividade fundada na ilegitimidade passiva do coexecutado em razão de anterior “instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel” – Decisão agravada rejeitando a exceção de pré-executividade – Insurgência do coexecutado-excipiente – Não acolhimento – Escritura definitiva correspondente não levada a registro no CRI até a propositura da execução fiscal – Inocorrência da ilegitimidade passiva – Aplicação do decidido no REsp nº 1.111.202/SP e da Súmula nº 399, do C. STJ – Transferência de propriedade que apenas se perfaz mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis – Aplicação do artigo 1.245 do Código Civil – Legitimidade passiva do coexecutado reconhecida, diante do disposto nos artigos 34 e 123 do CTN – Precedentes – Decisão mantida – Recurso não provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida em execução fiscal ajuizada pelo **Município de Votorantim** contra **Santa Maria Agropecuária Sorocaba Ltda. e Simone Porfírio da Rocha** (processo nº1503848-42.2018.8.26.0663), relativa a débitos de IPTU e taxas dos exercícios de 2014 a 2016 (fls.1/4).

Naqueles autos, frustrada a primeira tentativa de citação postal dos executados (fls.13/14), a Municipalidade requereu “pesquisa junto ao sistema Infojud, a fim de localizar o eventual endereço do(a)(a) executado(a)(s)” (fls.16), o que foi deferido e realizado (fls.21/24).

Posteriormente, contudo, o exequente noticiou que o coexecutado Simone havia celebrado parcelamento administrativo da dívida, por isso, pediu a suspensão do feito (fls.30), o que foi igualmente deferido (fls.34).

Entretanto, dando-se por citado, o coexecutado Santa Maria opôs exceção de pré-executividade levantando a sua ilegitimidade passiva em razão de

“instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel” celebrado em 01/02/2014 (fls.40/46 e 70/102), defesa que, após a impugnação do credor (fls.119/120), foi rejeitada pela r. decisão de fls.121/122, sem arbitrar verba honorária.

Inconformado com a r. decisão de fls.121/122, o coexecutado-excipiente interpôs o presente agravo de instrumento insistindo que é parte ilegítima para figurar no polo passivo da execução fiscal, alegando que *“Conforme demonstrado ao longo do processo, a Agravante tem como atividade empresarial o ramo de empreendimentos imobiliários, de modo que firmou compromisso de compra e venda do imóvel tratado nesta lide, portanto, promitente compradora é a real devedora do tributo. Ao firmar o competente compromisso de compra e venda, a alienante deixa de possuir o animus domini sobre imóvel, condição essencial para que o Fisco possa sobrar o IPTU do contribuinte. O contrato de compromisso de compra e venda é documento hábil a comprovar que houve efetiva transferência do imóvel, cuja data de firmamento se deu antes mesmo do fato gerador da obrigação tributária em cobro pelo Fisco”*, invocando o disposto nos artigos 32 e 34, do CTN, e 1.228 e 1.345, do Código Civil, e transcrevendo jurisprudência. Pugna, assim, pela suspensão liminar “da eficácia da decisão guerreada” e ao final, o provimento do recurso “para o fim especial de extinguir o feito executório ajuizado em face da Agravante” (fls.1/11).

Recurso tempestivo e preparado (fls.12/14).

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço o recurso interposto pelo coexecutado-excipiente.

Preliminarmente, destaque-se que o agravo comporta imediato julgamento, independentemente da abertura de prazo para apresentação de contraminuta, pois o inciso V do artigo 932 e o incisos II e III do artigo 1.019, ambos do CPC, devem ser interpretados sob a luz do Contraditório Útil, ou seja, o da eficiência indicada na parte final do artigo 8º do CPC.

Nesse sentido, oportuno destacar a orientação emanada dos

Enunciados nº 3, 5 e 6 da ENFAM, *in verbis*:

3) *“É desnecessário ouvir as partes quando a manifestação não puder influenciar na solução da causa”.*

5) *“Não viola o art. 10 do CPC/2015 a decisão com base em elementos de fato documentados nos autos sob o contraditório”.*

6) *“Não constitui julgamento surpresa o lastreado em fundamentos jurídicos, ainda que diversos dos apresentados pelas partes, desde que embasados em provas submetidas ao contraditório”.*

O recurso, todavia, não merece provimento.

Como é cediço, o IPTU tem por fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e o seu contribuinte é o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor.

Nesse sentido, como é incontroverso em nosso sistema jurídico civil e tributário, oportuno relembrar o que dispõem os seguintes artigos relacionados ao tema em exame:

Artigo 32 do CTN - *“O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem 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.”*

Artigo 34 do CTN - *“Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.”*

Artigo 124 do CTN – *“São solidariamente obrigadas:*

I - as pessoas que tenham interesse comum na situação que constitua o fato gerador da obrigação principal;”

Artigo 204 do CTN – *“A dívida regularmente inscrita goza da presunção de certeza e liquidez e tem o efeito de prova pré-constituída.*

Parágrafo único. A presunção a que se refere este artigo é relativa e pode ser ilidida por prova inequívoca, a cargo do sujeito passivo ou do terceiro a que aproveite.”

Artigo 3º da LEF – *“A Dívida Ativa regularmente inscrita goza da presunção de certeza e liquidez.*

Parágrafo Único - A presunção a que se refere este artigo é relativa e pode ser ilidida por prova inequívoca, a cargo do executado ou de terceiro, a quem aproveite.”

Artigo 4º da LEF - *A execução fiscal poderá ser promovida contra:*

I - o devedor;

II - o fiador;

III - o espólio;

IV - a massa;

V - o responsável, nos termos da lei, por dívidas, tributárias ou não, de pessoas físicas ou pessoas jurídicas de direito privado; e

VI - os sucessores a qualquer título.

§ 1º -

§ 2º - À Dívida Ativa da Fazenda Pública, de qualquer natureza, aplicam-se as normas relativas à responsabilidade prevista na legislação tributária, civil e comercial.

Artigo 1.227 do CC - *"Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código."*

Artigo 1.245 do CC - *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.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Consequentemente, a propriedade somente poderá ser considerada transferida para fins tributários e civis com o efetivo registro do título de alienação válido, ou seja, da escritura definitiva de venda e compra no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Ademais, vale lembrar que contratos com terceiros, compromissários compradores, não afastam o proprietário do polo passivo da execução fiscal, como é expresso o CTN:

Artigo 123 - “Salvo disposição 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.”

Nesta esteira, em que pese a anterioridade do alegado contrato particular celebrado em 01/02/2014 (fls.70/102), antes do ajuizamento da execução fiscal, não há como se acolher a ilegitimidade sustentada, na medida em que na data da propositura da ação executiva (ajuizada em 29/10/2018), e para os exercícios dos lançamentos dos tributos (2014 a 2016), não ficou comprovada a efetiva transferência do imóvel ao adquirente, uma vez que não houve o efetivo registro da transferência na matrícula do imóvel, sequer juntada aos autos.

No mais, é prerrogativa do exequente credor do tributo, ao propor a execução fiscal, em razão da solidariedade tributária, escolher contra quem irá manejar a ação, ou seja, se contra o proprietário, o possuidor do domínio útil, o possuidor a qualquer título ou, até mesmo, contra todos eles, ao mesmo tempo.

Estes entendimentos do C. STJ consolidaram-se, rumando na edição

da Súmula nº 399 - "*Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU (Imposto predial e territorial urbano).*"

Aliás, a matéria em questão encontra-se consolidada junto ao E. STJ, 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.

Neste sentido, o entendimento desta Egrégia Câmara:

EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. DECISÃO QUE REJEITOU EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. MERA CELEBRAÇÃO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA, REGISTRADA OU NÃO, NÃO TRANSFERE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL E, POR ISSO, O PROMITENTE VENDEDOR SEGUE RESPONDENDO PELO TRIBUTO, SE ASSIM DISPUSER A LEI MUNICIPAL. AGRAVO DO CONTRIBUINTE DESPROVIDO. Se o promitente vendedor ainda figura como proprietário na Serventia Predial, responde por tributos incidentes sobre o bem de raiz, esteja ou não registrada a promessa que celebrou. (TJSP; Agravo de Instrumento 2136289-03.2023.8.26.0000; Relator (a): Botto Muscari; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Batatais - SEF - Setor de Execuções Fiscais; Data do Julgamento: 16/07/2023; Data de Registro: 16/07/2023)

Destarte, tendo em vista a ausência de registro oficial da escritura definitiva, correto o afastamento da ilegitimidade passiva invocada, notadamente porque a alienação anterior ao fato gerador não afasta a legitimidade passiva do antigo proprietário. Nesse sentido, precedentes específicos do C. STJ.

“A correta interpretação do art. 130 do CTN, combinada com a característica não excludente do parágrafo único, permite concluir

que o objetivo do texto legal não é desresponsabilizar o alienante, mas responsabilizar o adquirente na mesma obrigação do devedor original. Trata-se de responsabilidade solidária, reforçativa e cumulativa sobre a dívida, em que o sucessor no imóvel adquirido se coloca ao lado do devedor primitivo, sem a liberação ou desoneração deste” (AgInt no AREsp n. 942.940/RJ, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 15/8/2017, DJe de 12/9/2017.)

“1. Examinando-se o art. 130 do CTN, pode-se afirmar que, em regra, o adquirente do imóvel é responsável pelos débitos tributários incidentes sobre o imóvel. Contudo, não será responsável quando: 1) conste do título a prova de quitação de tais débitos (art. 130, caput, parte final); 2) ocorrer arrematação em hasta pública (art. 130, parágrafo único). Não obstante sejam hipóteses de afastamento da responsabilidade do adquirente do imóvel, cumpre esclarecer que no primeiro caso há a transferência voluntária do imóvel - o antigo proprietário figura como alienante - e, no segundo, a perda da propriedade ocorre de modo compulsório. Impende ressaltar que tanto a transferência voluntária da propriedade imóvel quanto a arrematação em hasta pública, isoladamente consideradas, não configuram hipóteses de extinção do crédito tributário.

2. No que se refere à transferência voluntária, como bem observado por Luiz Alberto Gurgel de Faria, "se no título de aquisição houver prova de quitação dos tributos, nenhuma responsabilidade será transferida" e, caso na certidão negativa haja ressalva sobre a possível cobrança de créditos tributários posteriormente apurados, "o débito apenas poderá ser cobrado do antigo proprietário, detentor do domínio útil ou possuidor, uma vez que a prova de quitação desonera por completo o adquirente" (Código Tributário Nacional Comentado: doutrina e jurisprudência, coordenador Vladimir Passos de Freitas, 4ª ed. rev. atual. e ampl., São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007, pág. 628). No mesmo sentido é o entendimento de Hugo de

Brito Machado, para o qual "a ressalva constante dessas certidões prevalece apenas no sentido de poder o fisco cobrar créditos tributários que porventura venha a apurar, contra o contribuinte, pois a certidão de quitação, mesmo com a ressalva, impede que se configure a responsabilidade tributária do adquirente" (Curso de Direito Tributário, 29ª ed., São Paulo: Malheiros, 2008, pág. 152). Assim, não obstante o Código Tributário Nacional afaste a responsabilidade do adquirente, não há falar em extinção do crédito tributário, subsistindo a responsabilidade do antigo proprietário. (REsp n. 1.087.275/SP, relatora Ministra Denise Arruda, Primeira Turma, julgado em 17/11/2009, DJe de 10/12/2009.)

Deste modo a r. decisão atacada deve ser mantida integralmente, com o prosseguimento da execução, caso inadimplido o acordo noticiado às fls.30/33, contra os dois coexecutados apontados na CDA, sem sucumbência recursal (art. 85, § 11, do CPC), pois ausente o arbitramento de verba honorária em primeiro grau, já que indevida a fixação de honorários advocatícios na rejeição de exceção de pré-executividade (STJ, AgInt. No REsp. nº 1.972.516-RJ, rel. Min. Mauro Campbell Marques, j. 21/03/2022).

Por derradeiro, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico no Superior Tribunal de Justiça que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

E mais, os embargos declaratórios, mesmo para fins de prequestionamento, só são admissíveis se a decisão embargada estiver eivada de algum dos vícios que ensejariam a oposição dessa espécie recursal (EDROMS-18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ-08.05.2006 p.240).

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator