



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000372143

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2078570-92.2025.8.26.0000, da Comarca de Americana, em que é agravante MUNICIPIO DE AMERICANA, é agravado AGRICOLA CILLO BOA ESPERANCA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª 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 WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente) E MARCELO L THEODÓSIO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

BOTTO MUSCARI
Relator
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento:2078570-92.2025.8.26.0000

Agravante:Município de Americana

Agravada:Agrícola Cillo Boa Esperança Ltda.

Comarca:Americana

Voto nº 13.116

TRIBUTÁRIO. IPTU E TAXA. DECISÃO QUE ACOLHE EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. MERA CELEBRAÇÃO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA, REGISTRADO OU NÃO, NÃO TRANSFERE A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E, POR ISSO, A PROMITENTE VENDEDORA SEGUE RESPONDENDO PELOS TRIBUTOS, SE ASSIM DISPUSER A LEI MUNICIPAL. AGRAVO DO MUNICÍPIO PROVIDO PARA RECONHECER A LEGITIMIDADE PASSIVA E DETERMINAR PROSSEGUIMENTO DO FEITO QUANTO À (AINDA) PROPRIETÁRIA TABULAR.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo MUNICÍPIO DE AMERICANA contra r. decisão interlocutória que acolheu exceção de pré-executividade nos autos da execução fiscal n. 1502186-64.2020.8.26.0019, extinguindo o processo em relação à *Agrícola Cillo* (fls. 43/44 na origem).

Alega a parte recorrente que: a) o *decisum* hostilizado está em desacordo com lei federal, lei municipal e diretriz estabelecida pelo Superior Tribunal de Justiça; b) toca ao legislador local definir contribuinte do IPTU, sendo certo que, em Americana, não se distinguiu possuidor direito de indireto; c) merece lembrança o art. 1.245 do Código Civil; d) conta com jurisprudência; e) não há ilegitimidade passiva; f) aguarda inversão da carga sucumbencial (fls. 1/11).

Agreguei efeito suspensivo ao recurso (fls. 15/17, item 2).

Em contraminuta, a agravada afirma que: a) não há motivo para manutenção do efeito suspensivo, pois prosseguimento na origem acarretará a penhora do imóvel; b) celebrou compromisso de venda e compra há décadas; c) o atual proprietário do bem figura no polo passivo da relação processual; d) a CDA foi emitida em nome de Dhiego; e) só consta

no título executivo como compromissária; f) o agravante tem conhecimento de que não é mais a proprietária; g) o coexecutado sequer foi citado; h) somente o compromissário comprador tem obrigação de quitar o débito, nos termos do art. 113, inc. I, da Lei Municipal n. 4.930/09; i) conta com jurisprudência; j) a execução deve ser extinta, segundo a Resolução n. 547/CNJ (fls. 21/26).

Inexiste oposição ao julgamento virtual.

É o **relatório**.

Registro à partida que, na exceção de pré-executividade (fls. 19/20 na origem), a *Agrícola Cillo* não disse palavra sobre o **Tema 1184**. Vedada inovação em 2º grau (fls. 25/26), sob pena de configurar-se supressão de instância e cerceamento de defesa, essa matéria é **incognoscível**.

Sempre bom recordar lição da 18ª Câmara de Direito Público:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO FISCAL – Decisão de primeiro grau que deferiu a substituição das CDAs pela exequente e devolveu o prazo para a defesa da executada - Cabimento – Análise que se restringe, apenas, à possibilidade ou não de substituição dos títulos executivos em tela, sob pena de **supressão de instância e de cerceamento de defesa** – **Alegações** relacionadas à revisão dos lançamentos tributários, ao excesso na base de cálculo do imposto e à prescrição **que não foram devidamente debatidas pelas partes e (ou) apreciadas pelo Juízo no âmbito de primeiro grau** - CDAs substitutas que trouxeram alteração tão somente no campo relacionado à data de notificação da contribuinte a respeito da revisão do lançamento tributário - Ausência de modificação significativa e essencial – Exegese do art. 2º, § 8º, da LEF e da Súmula 392 do STJ – Decisão mantida - Recurso desprovido” (Agravado de Instrumento n. 2219120-16.2020.8.26.0000, j. 15/10/2020, rel. Desembargador WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI – negritei).

Seguindo adiante, tem razão o recorrente.

Temos na origem uma execução fiscal relativa a Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana e Taxa de Coleta e Remoção de Lixo (fls. 2/3 na origem).

Na exceção de pré-executividade (fls. 19/20 na origem) e na contraminuta (fls. 21/26 do instrumento), a *Agrícola Cillo* **não nega** que o imóvel objeto de compromisso de compra e venda **continua em seu nome na Serventia Predial**. Aliás, a agravada sequer juntou certidão da matrícula do bem de raiz.

Ao contrário do que é sustentado a fls. 23, a *Agrícola Cillo* é descrita na CDA (fls. 2/3 na origem) --campo "Tipo Proprietário"-- como "Proprietário Principal", não apenas como compromissária.

O Código Tributário Nacional aponta como contribuinte do IPTU o **proprietário**, o titular do domínio útil **ou o possuidor** do bem de raiz a qualquer título (art. 34), numa clara demonstração de que respondem pelo imposto **o proprietário não possuidor e o possuidor não proprietário**. Não discrepa o art. 105 da Lei Americanense n. 4.930/09.

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 do título translativo** na Serventia Predial conferirá propriedade ao promitente comprador (art. 1.245, *caput*, do Código Civil).

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).

Importam nada a transferência da posse e a previsão de que o compromissário comprador responderia por tributos incidentes sobre o

imóvel, pois propriedade (mesmo sem posse) basta para a tributação e o art. 123 do Código Tributário Nacional torna o agravante infenso ao que dispuseram os particulares contratantes.

Claro, 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 promitente comprador. Mas isso representará **faculdade** e Municípios que optem por solução diversa não poderão amargar reconhecimento de ilegitimidade passiva nas execuções fiscais que propõem.

Em processos nos quais litigava **igual Município**, esta Câmara decidiu (destaques meus):

"AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO FISCAL - IPTU - Exercício de 2019 - Insurgência da agravante exequente contra o decreto de procedência da exceção de pré-executividade oposta - Acolhimento – Legitimidade passiva da agravada constatada - **Compromisso de compra e venda do imóvel objeto da exação não registrado 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** – Orientação expressa pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 1.111.202/SP, processado à luz do rito dos recursos repetitivos – Legitimidade da recorrida reconhecida, diante do disposto no art. 34 do CTN - Decisão reformada - Recurso provido" (Agravado de Instrumento n. 2138591-73.2021.8.26.0000, j. 28/07/2021, rel. Desembargador WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI);

"Juízo de Retratação (art.1.030, II do CPC) relacionado à possibilidade de cobrança de IPTU em face do compromissário-vendedor de imóvel. Determinação para que seja proferida outra decisão, em substituição ao acórdão recorrido, com base na diretriz firmada no repetitivo consubstanciado no REsp 1.111.202/SP (Tema 122). Adequação do acórdão de rigor. **Somente a partir do registro do documento translativo da propriedade é que a compromissária vendedora se desincumbe da responsabilidade pelos encargos tributários incidentes sobre o bem imóvel.** No caso dos autos, **o documento translativo foi não levado a registro. Legitimidade passiva para figurar na execução fiscal reconhecida. Importante consignar que o fato do Município ter ciência da alienação/transação imobiliária efetuada pela executada é irrelevante para modificar a sujeição passiva tributária e excluir a apelada do executivo fiscal.** Adequa-se o acórdão atacado ao precedente do STJ indicado e determina-se o prosseguimento da execução fiscal em face da compromissária-vendedora do imóvel tributado" (Apelação Cível n. 0014717-72.2014.8.26.0019, j. 04/11/2021, rel. Desembargadora BEATRIZ BRAGA);

"AGRAVO DE INSTRUMENTO – Exceção de pré-executividade em execução fiscal – IPTU e taxa de lixo – Ilegitimidade passiva – Inocorrência –

Compromisso particular de compra e venda – Legitimidade concorrente do compromissário vendedor e do compromissário comprador – Propriedade imobiliária que se transmite apenas com o registro do título translativo – RECURSO DESPROVIDO" (Agravado de Instrumento n. 2024935-07.2022.8.26.0000, j. 08/03/2022, rel. Desembargador HENRIQUE HARRIS JÚNIOR);

"Agravado de Instrumento. Execução Fiscal. IPTU e Taxa de Remoção de Lixo dos exercícios de 2007 a 2011. Decisão que rejeitou a exceção de pré executividade fundada em ilegitimidade passiva. Insurgência da excipiente. Pretensão à reforma. Desacolhimento. **Aplicação do quanto decidido no julgamento definitivo do Recurso Especial Representativo de Controvérsia n. 1.111.202/SP, no qual se reconheceu a legitimidade passiva tanto do proprietário (promitente vendedor, a exemplo da agravante), quanto do possuidor (promitente comprador) quanto aos débitos de IPTU.** Existência de parcelamento administrativo firmado pelo adquirente que não implica em renúncia da Municipalidade à solidariedade existente entre os codevedores. Precedente do E. STJ. Decisão mantida. Recurso não provido" (Agravado de Instrumento n. 2256526-03.2022.8.26.0000, j. 11/11/2022, rel. Desembargador RICARDO CHIMENTI);

"Agravado de instrumento - Execução Fiscal IPTU – Parcela de acordo - Exercícios de 2012 a 2015 Exceção de pré-executividade rejeitada - Pretensão à reforma da decisão - Inadmissibilidade - **Vendedora e comprador que podem ser tidos como contribuintes do IPTU** no caso concreto - **Faculdade do Município exequente eleger o sujeito passivo com vistas a facilitar o procedimento de arrecadação, tendo optado por ambos (promitente vendedora e compromissário comprador)** – Súmula 399, do C. STJ em consonância com art. 34, do CTN e art. 1.245, do Código Civil - Ilegitimidade passiva 'ad causam' não configurada – Dever de observância do entendimento contido nos REspS 1.111.202/SP e 1.110.551/SP em sede de demandas repetitivas (art. 927, do CPC/2015) - Decisão mantida - Agravado desprovido" (Agravado de Instrumento n. 2248404-35.2021.8.26.0000, j. 02/03/2022, rel. Desembargador ROBERTO MARTINS DE SOUZA);

"**TRIBUTÁRIO. COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA NÃO LEVADO AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. RESPONSABILIDADE TANTO DA COMPROMITENTE VENDEDORA QUANTO DOS COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES POR IPTU E TAXA RELACIONADA AO BEM DE RAIZ. Se a compromitente vendedora ainda figura como proprietária na Serventia Predial, responde por IPTU e taxa concernente ao imóvel, mesmo que anteriormente celebrado compromisso de venda e compra do bem de raiz**" (Agravado de Instrumento n. 2104635-66.2021.8.26.0000, j. 13/06/2021, de minha relatoria).

É certo que estamos a braços com obrigação *propter rem*. No entanto, à míngua de **registro de título translativo** na Serventia Predial, aplica-se a diretriz adotada pelo Superior Tribunal de Justiça no REsp. n. 1.111.202/SP:

"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" (1ª Seção, j. 10/06/2009, rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES - Tema 122).

No que tange ao tributo sinalagmático, o art. 15 da Lei Municipal n. 4.901/09 estabelece: "A taxa é devida pelos **proprietários** ou possuidores a qualquer título de imóveis, edificados ou não, localizados em vias e logradouros públicos, nos quais o serviço for posto à disposição dos respectivos habitantes na área urbana ou rural".

Em suma, a *Agrícola Cillo* responde por imposto e taxa relativos ao imóvel.

Retomado o curso procedimental em 1ª instância, sem exclusão da coexecutada, fica obviamente afastada a condenação do Município ao pagamento de honorários advocatícios (fls. 44 na origem) e não há base para pronta inversão dos ônus sucumbenciais. De toda sorte, quando for arbitrar honorários definitivos, a ilustre Juíza de Americana levará em conta inclusive o trabalho desenvolvido na tela recursal.

Em face do exposto, meu voto **dá provimento** ao agravo para pronunciar a legitimidade passiva da *Agrícola Cillo*.

BOTTO MUSCARI
Relator