



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000376980

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012255-92.2018.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que é apelante PAULISTA S/A COMÉRCIO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS, é apelado MUNICÍPIO DE OSASCO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 EURÍPEDES FAIM (Presidente) E ERBETTA FILHO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

RAUL DE FELICE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação cível nº 1012255-92.2018.8.26.0405

Apelante: Paulista S/A Comércio Participações e Empreendimentos

Apelada: Prefeitura Municipal de Osasco

Comarca: Osasco

Voto nº 24268

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame

Embargos à execução fiscal movida pelo Município de Osasco referente ao IPTU dos exercícios de 2013 a 2016. A embargante alega que o imóvel foi alienado a terceiro antes da ocorrência do fato gerador.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste na legitimidade da embargante para figurar no polo passivo da execução fiscal, diante da alegação de alienação do imóvel sem comprovação no Cartório de Registro de Imóveis.

III. Razões de Decidir

3. Ausência de provas quanto à transferência da propriedade junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

4. Aplicação do artigo 34 do Código Tributário Nacional, que estabelece a legitimidade do proprietário registrado para responder pelo IPTU.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso não provido.

Tese de julgamento: 1. A ausência de registro de transferência de propriedade mantém a responsabilidade tributária do proprietário registrado.

Legislação Citada:

Código Tributário Nacional, art. 34.

Art. 1.245 do Código Civil.

Jurisprudência Citada:

STJ e 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação cível interposto por

PAULISTA S/A COMÉRCIO PARTICIPAÇÕES E

EMPREENHIMENTOS contra a sentença de fls.88/89, que julgou improcedentes os embargos à execução por ela ajuizados contra a **PREFEITURA MUNICIPAL DE OSASCO**, com fundamento na ausência de demonstração da transferência da propriedade do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis, enquanto a obrigação do promitente vendedor e do promitente comprador perante o IPTU é solidária.

Alega a apelante não possuir ilegitimidade para compor o polo passivo da execução fiscal porquanto o imóvel sobre o qual recai a exação foi objeto de venda antes dos fatos geradores, não guardando, portanto, qualquer vínculo de posse ou propriedade sobre o bem que justifique a responsabilização pelo pagamento do imposto conforme previsão do artigo 34 do CTN e do artigo 1.228 do CC e que a imissão na posse e a quitação do bem afastam a sujeição tributária da apelante nos termos do artigo 130 do CTN, pleiteando, por fim, a penhora do imóvel.

Contrarrazões às fls.113/120.

É O RELATÓRIO.

O artigo 34 do Código Tributário Nacional atribui a condição de contribuinte do IPTU ao proprietário, ao titular do domínio útil ou ao possuidor do imóvel a qualquer título, de modo que eles são responsáveis solidários pelo respectivo recolhimento.

Nesse sentido, decidiu o STJ no REsp 1.111.202/SP, julgado nos moldes do artigo 543-C do Código de Processo Civil, dirimindo quaisquer controvérsias a respeito da matéria:

“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." (STJ - REsp 1111202/SP, Relator: Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, Data de Julgamento: 10/06/2009, S1 - PRIMEIRA SEÇÃO).

Ocorre que, no presente caso, não houve demonstração definitiva de transferência da titularidade do imóvel, sendo certo que somente o registro do título translativo da propriedade no respectivo Cartório de Registro de Imóveis tem o condão de transferir o direito de propriedade por força do artigo 1.245, *caput*, e § 1º, do Código Civil.

Eventual contrato celebrado entre particulares, por si só, não é apto à transferência do direito real que foi objeto da tributação aqui debatida, concluindo-se que ele não vincula a administração pública aos seus termos, de modo que a executada, ora apelante, é legítima para responder pelo tributo, sendo de rigor sua permanência no polo passivo da execução fiscal, conforme jurisprudência já pacificada pelo E. STJ.

Nesse sentido são as decisões proferidas por esta 15ª Câmara de Direito Público em julgados cujas ementas foram assim lavradas:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO FISCAL - IPTU - Exercício de 2017 - Município de Jandira - Exceção de pré-executividade - Alegação de

ilegitimidade passiva 'ad causam' consistente em contrato de compromisso de compra e venda - Não acolhimento da exceção de pré-executividade ante a possibilidade de a entidade tributante cobrar o promitente-vendedor e o promitente-comprador - Cabimento - Incidência dos artigos 34 e 121, I, ambos do CTN e do enunciado de Súmula nº 399 do E. STJ - Precedente vinculante do E. STJ (Tema 122) dispondo que tanto o promitente comprador do bem imóvel quanto o seu proprietário/promitente vendedor são contribuintes responsáveis pelo cumprimento da obrigação tributária consistente no pagamento do IPTU - Decisão mantida - Recurso improvido.”. (Agravado de Instrumento nº 2095253-20.2019.8.26.0000, Rel. Des. Silva Russo, j. 28/5/2019).

“LEGITIMIDADE PASSIVA - Execução fiscal - IPTU - Município de Sertãozinho - Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade - Alegada ilegitimidade ad causam da agravante, em virtude de alienação do bem tributado - Inocorrência - Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra que não se equipara a título translativo Legislação municipal que pode estabelecer a legitimidade tributária passiva do proprietário e do possuidor - Inteligência da Súmula nº 399 do STJ - Legitimidade que deve ser reconhecida à agravante - Art. 34 do CTN. Recurso improvido.”.

(Agravado de Instrumento nº 2015182-31.2019.8.26.0000,
Rel. Des. Erbetta Filho, j. 26/04/2019).

Saliente-se que, por aplicação do artigo 124, inciso I, do Código Tributário Nacional, a responsabilidade dos contribuintes do IPTU é solidária, e não alternativa, cabendo à exequente eleger a composição do polo passivo da correspondente execução fiscal dentre os contribuintes previstos no artigo 34 do Código Tributário Nacional, não sendo cabível a invocação de eventual acordo de parcelamento firmado por terceiro para afastar a responsabilidade da excipiente pela obrigação tributária.

Assim, é de rigor a manutenção da sentença com majoração dos honorários advocatícios em um ponto percentual por aplicação do §11 do artigo 85 do Código de Processo Civil.

Por fim, deixo de analisar a pretendida penhora do imóvel tributado, sob pena de supressão de instância e julgamento, pois a matéria não foi examinada pelo juiz em primeiro grau de jurisdição.

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

Raul De Felice
Relator