



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000386440

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2046401-52.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante JHSF PAR S.A., é agravado MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

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, 22 de abril de 2025.

RAUL DE FELICE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2046401-52.2025.8.26.0000

Agravante: JHSF Par S.A.

Agravada: Prefeitura Municipal de São Paulo

Comarca: São Paulo

VOTO Nº 24506

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Agravo de instrumento interposto por JHSF PAR S.A. contra decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade em execução fiscal movida pela Prefeitura de São Paulo. A agravante alega ilegitimidade passiva por não ser mais proprietária do imóvel tributado e questiona a majoração da dívida acima da Taxa Selic.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) a legitimidade do alienante para figurar no polo passivo da execução fiscal sem a transferência formal do imóvel e (ii) a alegação de abusividade na aplicação de correção monetária e juros moratórios.

III. Razões de Decidir

3. O artigo 34 do Código Tributário Nacional estabelece que o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor do imóvel são responsáveis solidários pelo IPTU, permitindo à Municipalidade eleger o sujeito passivo. A transferência de propriedade só ocorre com o registro no Cartório de Registro de Imóveis, não sendo suficiente o contrato de promessa de venda e compra.

4. A alegação de abusividade nos índices de correção e juros requer dilação probatória, não sendo matéria conhecível de ofício, conforme a Súmula 393 do STJ.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso não provido.

Tese de julgamento: 1. A legitimidade do alienante persiste sem a transferência formal do imóvel. 2. A necessidade de dilação probatória impede o conhecimento de ofício sobre a abusividade dos índices de correção e juros.

Legislação Citada:

CTN, art. 34, art. 124, inciso I; CC, art. 1.245, caput e § 1º.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp 1111202/SP, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, j. 10/06/2009;

STJ, Súmula nº 393;

STJ, AgRg no Ag nº 911416/SP, Rel. Min. José Delgado.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **JHSF PAR S.A.** contra decisão de fls.370/373 que, nos autos da execução fiscal nº 1517195-08.2024.8.26.0090 em face dela ajuizada pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** rejeitou a exceção de pré-executividade oposta, afastou a alegação de ilegitimidade passiva diante da ausência de transferência da propriedade do imóvel tributado no cartório competente e de majoração ilegal da dívida pela aplicação de índices superiores aos da Taxa Selic, mantendo os índices de correção monetária e taxa de juros de mora previstos na legislação municipal para atualização da dívida.

Alega a agravante ser parte ilegítima para compor o polo passivo da execução fiscal porquanto não é mais a proprietária do imóvel sobre o qual recai a exação, tendo a alienação ocorrido mediante Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra em 1/10/1994; desde a entrega do imóvel aos compradores a agravante deixou de exercer a propriedade, posse e o domínio do imóvel antes do período executado (exercícios de 2019 e 2020), sendo dos compradores a responsabilidade pelo pagamento do tributo; aduz que o feito deve ser extinto pois a exação constante na CDA foi calculada com base em índices de juros e correção monetária que resultaram na atualização do débito exequendo acima da correção decorrente da aplicação da Taxa Selic, conforme decidido pelo STF no Tema 1062 havendo majoração ilegal da exigência tributária, o que torna inválida a CDA; caso assim não se entenda, o débito exequendo deve ser recalculado, com a limitação da incidência dos

índices de juros e de correção monetária à atualização monetária resultante da aplicação da Taxa Selic, com condenação da agravada ao pagamento de honorários advocatícios sobre a parcela excluída da CDA. Requer a concessão da tutela de urgência para suspender a execução fiscal e ao final o provimento do recurso.

Sem intimação da parte contrária para responder ao recurso, por ausência de prejuízo.

É O RELATÓRIO.

O recurso não comporta provimento.

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, cabendo à Municipalidade eleger o sujeito passivo do imposto.

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).

As reiteradas decisões do STJ acerca da possibilidade do município eleger o sujeito passivo do imposto, dentre elas o entendimento consolidado no mencionado recurso especial, culminaram na edição da Súmula nº 399 segundo a qual “*Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU*”. (DJEletrônico 07/10/2009).

Apesar do imóvel ter sido transferido a terceiro, através de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra no ano de 1994 (fls. 74/85 dos autos de origem) é incontroverso que não houve transferência definitiva da titularidade, 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.

O 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 agravante, 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:

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO - LEGITIMIDADE PASSIVA
Execução fiscal IPTU - Município de Itapevi - Decisão que acolheu a exceção de pré-executividade - Alegada ilegitimidade ad causam da agravada, 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 agravada - Art. 34 do CTN - Recurso provido”* (Agravado de Instrumento nº 2033043-25.2022.8.26.0000, Rel. Des. Erbetta, Filho, j. 8/4/2022).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO FISCAL - IPTU e CONTRIBUIÇÃO PARA CUSTEIO DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA - Exercícios de 2016 a 2018 - Município de São José dos Campos - Exceção de pré-executividade - Não acolhimento - Alegação de ilegitimidade passiva 'ad causam' consistente em contrato de compromisso de compra e venda averbado na matrícula - Não configuração - Aplicação dos artigos 34, 121, inciso I e 123, todos do Código Tributário Nacional - Incidência do enunciado da Súmula nº 399 e do precedente vinculante (Tema nº 122) do E. STJ - Decisão mantida - Agravo desprovido” (Agravo de Instrumento nº 2259907-87.2020.8.26.0000 – Rel. Desembargador, Rel. Des. Silva Russo, 15ª Câmara de Direito Público, j. em 15/12/2020).

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 determinação de inclusão do adquirente, que não consta no título executivo, no feito.

No mais, como se sabe, a oposição de exceção de pré-executividade em execuções fiscais é cabível nos casos em que as alegações se refiram a matéria de ordem pública e prescindam de dilação probatória. Neste sentido, o Superior Tribunal de Justiça firmou posicionamento por meio da Súmula nº 393: *“A exceção de pré-executividade é admissível na execução fiscal relativamente às matérias conhecíveis de ofício que não demandem dilação probatória”*.

No julgamento do AgRg no Ag nº 911416/SP, de relatoria do

Min. José Delgado, restou consignado que *“A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que é cabível o manejo da exceção de pré-executividade para discutir questões de ordem pública na execução fiscal, ou seja, os pressupostos processuais, as condições da ação, os vícios objetivos do título executivo, atinentes à certeza, liquidez e exigibilidade, desde que não demande dilação probatória”*.

O incidente processual busca uma prestação jurisdicional mais eficiente, harmonizando-se ainda com o princípio da economia processual e não admite que o executado enfrente os trâmites inerentes aos embargos se já é possível, de imediato, solucionar o litígio, o que não se observa *in casu*.

A agravante sustenta que a CDA é inválida, não por ausência de requisitos formais, cuja discussão é perfeitamente cabível em sede do incidente processual, mas por veicular cobrança majorada indevidamente em razão da ilegalidade na aplicação da correção monetária e juros em patamares superiores à taxa Selic. Não há comprovação de que os índices descritos nos títulos executivos são ilegais, não sendo possível a declaração de ofício, eis que a matéria é controvertida e, além disso, demanda dilação probatória.

Assim, a questão não pode ser decidida neste estreito âmbito da exceção de pré-executividade, porquanto a presunção de legalidade do ato administrativo milita em favor da Fazenda Pública.

Nesse sentido, já decidiu esta 15ª Câmara de Direito Público:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO FISCAL – ISS (variável) – Exercícios de 2008 e 2010 - Município de Indaiatuba – Exceção de pré-executividade – Alegação de

excesso de execução, em razão dos índices de correção monetária e juros de mora aplicados pela entidade tributante, em patamares superiores à taxa SELIC – Não colhimento da exceção de pré-executividade – Questão que envolve matéria controvertida e depende de produção de provas, só pertinentes em sede de embargos à execução e após a garantia do juízo – Aplicação da Súmula 393 do E. STJ – Precedente desta C. Câmara – Decisão mantida – Agravo desprovido” (AI nº 2100197-31.2020.8.26.0000, Rel. Des. Silva Russo, j. 1º/8/2020).

Cumprе destacar, ainda, que o Supremo Tribunal Federal e o Superior Tribunal de Justiça têm entendimento de que é legítima a utilização da Taxa SELIC como índice de atualização dos débitos tributários federais pagos em atraso, mas a sua aplicação no âmbito estadual e municipal, depende de lei local autorizadora.

Dessa forma, impõe-se a manutenção da decisão agravada que rejeitou o incidente processual em razão do reconhecimento da legitimidade da agravante para responder pela cobrança e do restante da matéria aqui discutida demandar dilação probatória e não permitir conhecimento de ofício.

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso**, nos termos do voto.

Raul De Felice
Relator