



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000377523

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003865-55.2024.8.26.0266, da Comarca de Itanhaém, em que é apelante ADELMO APARECIDO LISBOA, é apelado MUNICÍPIO DE ITANHAÉM.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Por maioria de votos, em julgamento estendido, negaram provimento ao recurso, vencido o relator, que declara voto, e o 5º juiz. Acórdão com o 4º juiz**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores REZENDE SILVEIRA, vencedor, JOÃO ALBERTO PEZARINI, vencido, REZENDE SILVEIRA (Presidente), OCTAVIO MACHADO DE BARROS, WALTER BARONE E GERALDO XAVIER.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

REZENDE SILVEIRA
RELATOR DESIGNADO
Assinatura Eletrônica



APELAÇÃO Nº: 1003865-55.2024.8.26.0266 e apensos

APELANTE: ADELMO APARECIDO LISBOA

APELADOS: MUNICÍPIO DE ITANHAÉM

COMARCA: ITANHAÉM

VOTO Nº 36566

EMENTA

APELAÇÃO – EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL – IPTU – Exercícios de 2012 a 2015 – Execução fiscal ajuizada em novembro de 2016 – Alegação de ilegitimidade para responder pelos débitos em razão da venda do imóvel – Inadmissibilidade – Venda não registrada na matrícula do imóvel – Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU (Súmula 399 do STJ) – Inteligência do artigo 123 do CTN - Sentença mantida – Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de tempestivo recurso de apelação interposto por **ADELMO APARECIDO LISBOA** por meio do qual objetiva a reforma da sentença de fls. 131/135, que julgou procedentes os embargos à execução opostos nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil e o condenou ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios, arbitrados estes em 10% do valor atualizado da causa.

Sustenta, em suma, que há vício na sentença pois foi condenada ao pagamento dos honorários de sucumbência a despeito de ser a parte vencedora. Requer a reforma da sentença com a condenação da Fazenda Pública ao pagamento dos honorários advocatícios.

Contrarrazões a fls. 174/184.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

Trata-se de embargos opostos à execução fiscal ajuizada em novembro de 2016 para cobrança de débito de IPTU dos exercícios de 2012 a 2015.

A apelante alegou ser parte ilegítima para responder pelo débito por ter vendido, em fevereiro de 2011, o imóvel em discussão, conforme contrato particular de compromisso de venda e compra de fls. 37.

Como é sabido, o mero compromisso de compra e venda, sem o registro da transferência da propriedade não comprova a ilegitimidade passiva.

A legislação é clara, no sentido de que a efetiva transmissão do direito real sobre bem imóvel, se dá com o registro do título translativo no Registro de Imóveis, nos termos do disposto nos artigos 1.227 e 1.245, ambos do Código Civil

Neste sentido veja-se o julgamento do Recurso Especial n. 1.111.202/SP, com repercussão geral, que reconheceu a legitimidade passiva tanto do possuidor (promitente comprador) do imóvel quanto do seu proprietário (promitente vendedor) pelo pagamento do IPTU, nos seguintes termos:

"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 do 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 V.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" (Relator Min. Mauro Campbell Marques, 1ª Seção, j. 10.6.2009, DJ 18.6.2009).

Eventual transferência do imóvel sem registro perante o Cartório de Registro de Imóveis não tem o condão de afastar a responsabilidade pelo pagamento do tributo, uma vez que o imóvel continua sendo de propriedade dos apelados até a efetivação do registro de venda.

Assim, por força da Súmula nº 399 do STJ, **"cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU"**, a Municipalidade pode eleger o titular do domínio ou o possuidor para figurar como sujeito passivo tributário, a teor do que dispõe o artigo 34 do CTN, configurando-se legitimidade concorrente.

Esse entendimento guarda coerência com o disposto no art. 123 do Código Tributário Nacional, segundo o qual, salvo expressa disposição de lei em contrário, não se pode opor à Fazenda Pública convenções particulares que modifiquem a definição legal do sujeito passivo da obrigação tributária.

Por isso, a minguada de não haver registro de qualquer documento comprobatório da transferência junto a matrícula do imóvel, não podem os apelados invocar a ilegitimidade passiva "ad causam", devendo responder pelo débito.

Nesse sentido, já decidiu essa Câmara:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução fiscal - IPTU e Taxas - Exercício de 2.014, 2.016 e 2.017 - Exceção prévia de executividade rejeitada - Compromisso de compra e venda que não exime o proprietário da responsabilidade fiscal -

Legitimidade passiva concorrente - Possibilidade de a Fazenda Pública escolher o sujeito passivo da exação - Súmula 399 do STJ - Indicação de bem imóvel à penhora - Inobservância a ordem contida no artigo 11, da Lei nº 6.830/80 - Execução que se processa no interesse do credor CPC, art. 797 - Decisão mantida - Recurso desprovido". (TJSP – 14ª Câmara de Direito Público, Agravo de Instrumento nº 2095893-52.2021.8.26.0000, Rel. Desembargador Octavio Machado de Barros, j. em 15.07.2021).

"EXECUÇÃO FISCAL – IPTU – Compromisso de compra e venda do imóvel registrado na matrícula – Contudo, inexistência de registro do respectivo título translativo da propriedade – Promitente vendedor que retém a condição de proprietário do bem, nos termos do art. 1.245, caput e par. 1º, do CC, sendo parte legítima para responder pela exação – Responsabilidade solidária e possibilidade de cobrança do imposto em face de todos os compromissários – REsp Repetitivo nº 1.111.202/SP (Tema nº 122) – Impossibilidade de oposição de convenções particulares à Fazenda Pública, no que tange à responsabilidade pelo pagamento de tributos (art. 123 do CTN) – Decisão mantida – Recurso desprovido". (TJSP – 14ª Câmara de Direito Público, Agravo de Instrumento nº 2026651-06.2021.8.26.0000, Relatora Desembargadora Mônica Serrano, j. em 12.07.2021).

De rigor, portanto, a manutenção da sentença, majorada a verba honorária em mais 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da causa (R\$ 32.215,48 para junho de 2024), nos termos do disposto no art. 85, § 11 do Código de Processo Civil, bem como os critérios previstos no § 2º e seus incisos do mesmo diploma legal, notadamente a extensão dos trabalhos do patrono do vencedor, no âmbito recursal.

Diante do exposto, meu voto nega provimento ao recurso.

REZENDE SILVEIRA
Relator designado

Voto nº 47.321

Apelação Cível nº 1003865-55.2024.8.26.0266

Comarca: Itanhaém

Apelante: Adelmo Aparecido Lisboa

Apelado: Município de Itanhaém

DECLARAÇÃO DE VOTO

Divirjo da maioria.

O recurso merece provimento.

O embargante comprovou que referido imóvel foi alienado a terceiros por meio de instrumento particular compromisso de venda e compra celebrado em 21/02/2011 (fls. 37).

E conquanto não registrada no Cartório de Registro de Imóveis, afigura-se indubitosa a transferência da posse a terceiro, que passou a exercê-la com *animus domini*, tudo a afastar a responsabilidade do agravante.

Assim, a existência de instrumento, público ou particular, com a consequente transferência da posse, afasta a responsabilidade tributária do embargante, sendo este, portanto, parte ilegítima para figurar no polo passivo da execução fiscal.

A não atualização cadastral por parte do contribuinte perante o órgão competente da Prefeitura pode eventualmente implicar incidência de multa, caso previsto na legislação municipal, mas não constitui óbice, ao reconhecimento da declaração da ilegitimidade de parte.

Nesse quadro, **vencedor o embargante, face ao princípio da causalidade**, de rigor a reforma da sentença **inverter a condenação na verba sucumbencial, que deverá ser suportada pelo Município**.

Posto isso, pelo meu voto, dá-se **provimento** ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

João Alberto Pezarini
Desembargador



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	5	Acórdãos Eletrônicos	ALOISIO SERGIO REZENDE SILVEIRA	2A7118EE
6	7	Declarações de Votos	JOAO ALBERTO PEZARINI	2A7A32B0

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1003865-55.2024.8.26.0266 e o código de confirmação da tabela acima.