



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000393523

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2106779-71.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante HUGO ENEAS SALOMONE, é agravado MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

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 sem voto), HENRIQUE HARRIS JÚNIOR E RICARDO CHIMENTI.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

BEATRIZ BRAGA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 46084

Comarca: São Paulo

Agravante: Hugo Eneas Salomone (**executado**)

Agravado: Município de São Paulo (**exequente**)

Ementa: Execução fiscal. IPTU. Instrumento particular de compromisso de compra e venda do imóvel anterior aos fatos geradores. A exceção de pré-executividade oposta foi rejeitada. A irresignação do agravante não comporta acolhida.

Referido contrato, registrado ou não na matrícula do bem atrelado à exação, não tem o condão de transferir sua propriedade. Segundo entendimento consolidado do STJ, o instrumento de compromisso, ainda que registrado e apoiado nas cláusulas de irretratabilidade e irrevogabilidade, não afasta a responsabilidade tributária do promitente vendedor. É o caso, portanto, de aplicar-se as diretrizes firmadas no REsp 1.111.202/SP, que apontam a legitimidade tanto do promitente vendedor como do compromissário comprador.

Reconhecimento, portanto, da legitimidade passiva do recorrente. Súmula 399 do STJ, em consonância com os artigos 34 e 123 do CTN e 1.245 do CC. Nega-se provimento ao recurso.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **Hugo Eneas Salomone** contra a decisão que, nos autos da execução ajuizada pelo **Município de São Paulo**, rejeitou a exceção de pré-executividade oposta e determinou o prosseguimento da demanda.

Sustenta o agravante, em síntese, que é parte ilegítima para responder pelo débito de IPTU do exercício de 2015, na medida em que não tem a posse direta do imóvel desde 1988, oportunidade em que este foi adquirido por terceiro, através

de instrumento particular de compromisso de venda e compra que, independentemente do seu registro, transfere ao comprador importantes atributos da propriedade.

Desnecessária a análise da concessão de tutela antecipada recursal.

Passa-se ao julgamento direto do agravo, pois a controvérsia recursal assim autoriza. No mais, tal medida prestigia a celeridade e a economia processual, sem violar o contraditório e o direito e prerrogativas de ambas as partes.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Nos termos do art. 34 do CTN, “*contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título*”.

Dentro das hipóteses previstas no dispositivo legal em apreço, o STJ, por meio da Súmula 399, consolidou o entendimento de que “*cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU*”.

Segundo o agravante, o contrato de compromisso de compra e venda do imóvel firmado em 1988 teria o condão de

afastar sua responsabilidade pelos débitos posteriores ao negócio.

No entanto, o julgamento dos Recursos Especiais Repetitivos 1.111.202/SP e 1.110.551/SP reconheceu a legitimidade passiva tanto do mero possuidor do imóvel (promitente comprador), como do proprietário (promitente vendedor) para responder pelo pagamento tributário.

Outrossim, de acordo com os precedentes acima indicados, apenas o registro do contrato de compra e venda tem o condão de afastar a legitimidade passiva do alienante ou do compromissário-vendedor.

Ora, a promessa de compra e venda, registrada ou não na matrícula do imóvel, não transfere a sua propriedade.

Nos termos do artigo 1.418 do Código Civil, sua efetiva transmissão se dá com a outorga da escritura definitiva de compra e venda, do que não se tem sequer notícia nos autos.

Sob essa perspectiva, o art. 1.245 do Código Civil estabelece que a propriedade (entre vivos) se transfere com o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

Assim, enquanto não registrado o título translativo, o alienante continua a ser o proprietário do bem, nos termos

assentados no próprio §1º do artigo em questão.

Conforme entendimento consolidado da jurisprudência do STJ, “só o registro da escritura definitiva de compra e venda autoriza o reconhecimento da ausência de responsabilidade tributária do vendedor do imóvel, razão pela qual não serve a essa finalidade o contrato de promessa, ainda que registrado e apoiado nas cláusulas de irretratabilidade irrevogabilidade¹”

Ademais, as convenções particulares, como é o caso da promessa de compra e venda, com ou sem registro, apesar de produzirem efeitos entre as partes, não podem ser opostas à Fazenda Pública para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias respectivas (art. 123 do CTN).

Desse modo, o agravante é a legitimado para figurar no polo passivo da execução fiscal.

Para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional discutida, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no acórdão, como de fato ocorreu, sendo desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais.

Atentem-se as partes para o cabimento de embargos

¹ STJ, AgInt no REsp 1.948.435/RJ, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, DJe de 18/11/2021

declaratórios nas estreitas hipóteses delineadas no artigo 1.022, sob pena de eventual aplicação das multas processuais previstas nos §§ 2º e 3º do artigo 1.026, ambos dispositivos do Código de Processo Civil. Assinale-se que esta medida está em consonância com a atual jurisprudência dos Tribunais Superiores sobre o tema.

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

BEATRIZ BRAGA
Relatora