



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000351965

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1506507-91.2017.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é apelante MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES, é apelado FARWELL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

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, deram provimento ao recurso, sendo contrário o 3º juiz, que declara voto**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 9 de abril de 2025.

REZENDE SILVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1506507-91.2017.8.26.0361

APELANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

**APELADA: FARWELL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA**

COMARCA: MOGI DAS CRUZES

VOTO Nº 36441

EMENTA

APELAÇÃO – EXECUÇÃO FISCAL – IPTU e taxa de iluminação - Exercício de 2016 – Certidão de matrícula do imóvel que indica o registro apenas do compromisso de compra e venda – Ausência de registro da transferência do imóvel – Executada que ainda figura como proprietária na certidão de registro imobiliário – Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU (Súmula 399 do STJ) – Inteligência do artigo 123 do CTN – Legitimidade passiva da executada reconhecida - Sentença reformada – Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de tempestivo recurso de apelação interposto pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES** (fls. 80/86) por meio do qual objetiva a reforma da sentença de fls. 73/74 que acolheu o pedido da exceção de pré-executividade, ante a ilegitimidade passiva e julgou extinta a execução fiscal, deixando de impor ônus sucumbenciais, em razão do princípio da causalidade, vez que a incorreta distribuição da ação em face do excipiente se deu pelo não cumprimento da obrigação acessória de comunicar a alteração de titularidade.

Sustenta, em suma, que na certidão de registro do imóvel apresentada pela apelada consta somente o registro do compromisso de compra e venda e não da venda, nos termos do disposto no artigo 1245 do CC. Alega a aplicação do Tema 122 do STJ.

Requer a reforma da sentença com o prosseguimento da execução fiscal.

Contrarrazões a fls. 90/93.

É o relatório.

O recurso merece provimento.

Com efeito, o mero registro do compromisso de compra e venda, sem o registro da transferência da propriedade não comprova a ilegitimidade passiva (fls. 44/47).

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 da apelada 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 CTN, 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 pode a apelada invocar a ilegitimidade passiva "ad causam", devendo responder pelo débito.

Nesse sentido já decidiu essa Câmara:

"APELAÇÃO - EXECUÇÃO FISCAL - IPTU - Exercício de 2016 - Exceção prévia de executividade acolhida - Legitimidade passiva concorrente - Compromisso de compra e venda que não exime o proprietário da responsabilidade fiscal, conquanto averbado na matrícula do imóvel - Possibilidade de a Fazenda Pública escolher o sujeito passivo da exação - REsp nº 1.111.202/SP, submetido à sistemática dos recursos repetitivos (Tema nº 122) - Súmula 399 do STJ - Decisão reformada - Recurso provido". (TJSP – 14ª Câmara de Direito Público, Apelação nº 1506785-92.2017.8.26.0361, Rel. Desembargador Octavio Machado de Barros, j. em 26.02.2025).

Dessa forma, de rigor a reforma da sentença, para reconhecer a legitimidade passiva da apelada e determinar o prosseguimento da execução fiscal.

Diante do exposto, meu voto dá provimento ao recurso.

REZENDE SILVEIRA



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Relator

Voto nº 49.837

Apelação Cível nº 1506507-91.2017.8.26.0361

Comarca: Mogi das Cruzes

Apelante: Município de Mogi das Cruzes

Apelado: Farwell Empreendimentos Imobiliários Ltda

DECLARAÇÃO DE VOTO

Divirjo da maioria.

Os tributos foram lançados em conformidade com as informações constantes no cadastro municipal, cuja atualização constitui obrigação acessória do contribuinte, nos termos artigo 113, § 2º do CTN¹.

Não é razoável exigir que o Município realize buscas em nome de todos os seus contribuintes para averiguar eventuais alienações, antes da inscrição do débito na dívida ativa e ajuizamento da execução fiscal.

Bem por isso, é permitida a substituição processual, tendo em vista a natureza *propter rem* da obrigação, nos termos do art. 130 do CTN², **que afasta aplicação da Súmula 392 do STJ**, devendo a execução prosseguir em face do adquirente do imóvel.

Ante o exposto, pelo meu voto, **dá-se provimento** ao recurso.

João Alberto Pezarini
Desembargador

¹ Ap. nº 0007947-59.2009.8.26.0659, Rel. Nuncio Theophilo Neto, v.u., j. 24.04.2014

² REsp nº 840.623.



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	2A536F28
6	6	Declarações de Votos	JOAO ALBERTO PEZARINI	2A7A36DC

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1506507-91.2017.8.26.0361 e o código de confirmação da tabela acima.