



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000394160

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2101333-87.2025.8.26.0000, da Comarca de Santos, em que é agravante KIRRA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é agravado MUNICÍPIO DE SANTOS.

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), BEATRIZ BRAGA E HENRIQUE HARRIS JÚNIOR.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 11344

Agravo de instrumento nº 2101333-87.2025.8.26.0000

Comarca: Santos

Agravante: Kirra Investimentos Imobiliários Ltda. (executado-excipiente)

Agravado: Município de Santos (exequente-excepto)

Ementa: Agravo de instrumento – Execução fiscal – IPTU e taxa de lixo do exercício de 2021 – Município de Santos – Decisão rejeitando exceção de pré-executividade fundada na ilegitimidade do executado em razão de inexistir “registro da alienação por contrato particular de compra e venda na matrícula do imóvel” – Insurgência do excipiente – Não cabimento – Escritura definitiva correspondente não levada a registro no CRI até a propositura da execução fiscal – Inocorrência da ilegitimidade passiva – Aplicação do decidido no REsp nº 1.111.202/SP e da Súmula 399 do STJ – Transferência de propriedade que apenas se perfaz mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis – Aplicação do artigo 1.245 do Código Civil – Legitimidade passiva do executado reconhecida, diante do disposto nos artigos 34 e 123 do CTN – Alienação anterior ao fato gerador que não afasta a legitimidade passiva do antigo proprietário – Precedentes – Decisão mantida – Recurso não provido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto pelo executado **Kirra Investimentos Imobiliários Ltda.** no curso da execução fiscal nº 1515024-54.2023.8.26.0562 que foi proposta pelo **Município de Santos** para cobrança de IPTU e taxa de lixo do exercício de 2021 (fls.2/3).

Naqueles autos, o executado foi citado pela via postal (fls.8), porém, não pagou a dívida ou ofereceu bens à penhora, o que motivou o deferimento de bloqueio de ativos financeiros do devedor (fls.22/23), diligência parcialmente frutífera (fls.26/27).

Após o bloqueio, entretanto, o executado ofereceu exceção de pré-executividade sustentando nulidade da citação e ilegitimidade passiva por ter alienado o imóvel gerador dos tributos em 2014, conforme instrumento particular não

levado a registro no CRI, oferecendo o próprio imóvel tributado como garantia da dívida (fls.28/34). Juntou documentos (fls.35/122).

Após a impugnação do Município (fls.129/131), sobreveio decisão que declarou “a nulidade da citação, bem como dos atos subsequentes, aí inclusa a penhora realizada”, rejeitando a exceção de pré-executividade, afastando a ilegitimidade passiva e determinando prosseguimento da ação (fls.132/134).

Discordando da r. decisão de fls.132/134, o executado interpôs o presente agravo de instrumento reiterando tão somente a sua ilegitimidade passiva, insistindo que vendeu o imóvel tributado em 27/01/2014 a Antonio Cardoso Infante, com a entrega das chaves em 05/05/2014, aduzindo que o “lançamento do débito de IPTU se deu após a venda do imóvel, sendo flagrante a ilegitimidade passiva ad causam da Executada”, razão pela qual “a execução não pode prosseguir em relação à Executada, ora excipiente, pois não se enquadra em nenhuma das hipóteses previstas no artigo 32 do CTN”. Requereu a concessão do efeito suspensivo, bem como a reforma e o acolhimento do recurso (fls.1/9).

Recurso tempestivo e preparado (fls.154/155).

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço o agravo de instrumento interposto pelo executado-excipiente, o qual comporta imediato julgamento, independentemente da abertura de prazo para apresentação de contraminuta, pois o inciso V do artigo 932 e os incisos II e III do artigo 1.019, ambos do CPC, devem ser interpretados sob à luz do contraditório útil, ou seja, o da eficiência indicada na parte final do artigo 8º do CPC.

Nesse sentido, oportuno destacar a orientação emanada dos Enunciados nº 3, 5 e 6 da ENFAM, *in verbis*:

3) “*É desnecessário ouvir as partes quando a manifestação não puder influenciar na solução da causa*”.

5) *“Não viola o art. 10 do CPC/2015 a decisão com base em elementos de fato documentados nos autos sob o contraditório”.*

6) *“Não constitui julgamento surpresa o lastreado em fundamentos jurídicos, ainda que diversos dos apresentados pelas partes, desde que embasados em provas submetidas ao contraditório”.*

Inicialmente, observo que a controvérsia recursal está restrita à alegada ilegitimidade passiva do executado, em resumo, fundada na alienação do imóvel gerador dos tributos (fls.1/9).

Em que pese a combatividade do patrono do recorrente, o inconformismo recursal não merece ser acolhido.

Isso porque, como é cediço, o IPTU tem por fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e o seu contribuinte é o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor.

Nesse sentido, como é incontroverso em nosso sistema jurídico civil e tributário, oportuno relembrar o que dispõe os seguintes artigos relacionados ao tema em exame:

Artigo 32 do CTN - *“O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.”*

Artigo 34 do CTN - *“Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.”*

Artigo 124 do CTN – *“São solidariamente obrigadas:*

I - as pessoas que tenham interesse comum na situação que constitua

o fato gerador da obrigação principal;”

Artigo 204 do CTN – *“A dívida regularmente inscrita goza da presunção de certeza e liquidez e tem o efeito de prova pré-constituída.*

Parágrafo único. A presunção a que se refere este artigo é relativa e pode ser ilidida por prova inequívoca, a cargo do sujeito passivo ou do terceiro a que aproveite.”

Artigo 3º da LEF – *“A Dívida Ativa regularmente inscrita goza da presunção de certeza e liquidez.*

Parágrafo Único - A presunção a que se refere este artigo é relativa e pode ser ilidida por prova inequívoca, a cargo do executado ou de terceiro, a quem aproveite.”

Artigo 4º da LEF - *A execução fiscal poderá ser promovida contra:*

I - o devedor;

II - o fiador;

III - o espólio;

IV - a massa;

V - o responsável, nos termos da lei, por dívidas, tributárias ou não, de pessoas físicas ou pessoas jurídicas de direito privado; e

VI - os sucessores a qualquer título.

§ 1º -

§ 2º - À Dívida Ativa da Fazenda Pública, de qualquer natureza, aplicam-se as normas relativas à responsabilidade prevista na legislação tributária, civil e comercial.

Artigo 1.227 do CC - *“Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.”*

Artigo 1.245 do CC - Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Artigo 781 do CPC, de aplicação subsidiária nas execuções fiscais (artigo 1º da LEF) – “A execução fundada em título extrajudicial será processada perante o juízo competente, observando-se o seguinte:

...

IV - havendo mais de um devedor, com diferentes domicílios, a execução será proposta no foro de qualquer deles, à escolha do exequente;

V - a execução poderá ser proposta no foro do lugar em que se praticou o ato ou em que ocorreu o fato que deu origem ao título, mesmo que nele não mais resida o executado.”

Consequentemente, a propriedade somente poderá ser considerada transferida para fins tributários com a efetiva averbação do título de alienação no Cartório de Registro de Imóveis.

Ademais, vale lembrar que contratos com terceiros, compromissários compradores, não afastam o proprietário do polo passivo da execução fiscal, como é expresso o CTN:

Artigo 123 - “Salvo disposição de lei em contrário, as convenções particulares relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes.”

Nesta esteira, em que pese a anterioridade do “instrumento particular de promessa de venda e compra” celebrado em 27/01/2014 (fls.77/118 dos autos principais) ao ajuizamento da execução fiscal, não há como se acolher a ilegitimidade sustentada, na medida em que na data da propositura da ação executiva (ajuizada em 06/07/2023 – fls.1), e para o exercício do lançamento do tributo (2021 – fls.2/3), não ficou comprovada a efetiva transferência do imóvel ao adquirente, uma vez que não houve o efetivo registro da transferência na matrícula do imóvel, fato incontroverso (fls.120/122 dos autos principais).

No mais, é prerrogativa do exequente credor do tributo, ao propor a execução fiscal, em razão da solidariedade tributária, escolher contra quem irá manejar a ação, ou seja, se contra o proprietário, o possuidor do domínio útil, o possuidor a qualquer título ou, até mesmo, contra todos eles, ao mesmo tempo.

Estes entendimentos do C. STJ consolidaram-se, rumando na edição da Súmula 399 - "*Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU (Imposto predial e territorial urbano).*"

Aliás, a matéria em questão encontra-se consolidada junto ao E. STJ, no julgamento do REsp. nº 1.111.202/SP, processado à luz do rito dos recursos repetitivos (art. 543-C do CPC/73), no qual restou decidido 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 pela obrigação tributária.

Neste sentido, o entendimento desta Egrégia Câmara:

EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. DECISÃO QUE REJEITOU EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. MERA CELEBRAÇÃO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA, REGISTRADA OU NÃO, NÃO TRANSFERE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL E, POR ISSO, O PROMITENTE VENDEDOR SEGUE RESPONDENDO PELO TRIBUTO, SE ASSIM DISPUSER A LEI MUNICIPAL. AGRAVO DO CONTRIBUINTE DESPROVIDO. Se o promitente vendedor ainda figura como proprietário na Serventia Predial, responde por tributos

incidentes sobre o bem de raiz, esteja ou não registrada a promessa que celebrou. (TJSP; Agravo de Instrumento 2136289-03.2023.8.26.0000; Relator (a): Botto Muscari; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Batatais - SEF - Setor de Execuções Fiscais; Data do Julgamento: 16/07/2023; Data de Registro: 16/07/2023)

Destarte, tendo em vista a ausência de registro oficial da escritura definitiva, correto o afastamento da ilegitimidade passiva invocada, notadamente porque a alienação anterior ao fato gerador não afasta a legitimidade passiva do antigo proprietário. Nesse sentido, precedentes específicos do C. STJ.

“A correta interpretação do art. 130 do CTN, combinada com a característica não excludente do parágrafo único, permite concluir que o objetivo do texto legal não é desresponsabilizar o alienante, mas responsabilizar o adquirente na mesma obrigação do devedor original. Trata-se de responsabilidade solidária, reforçativa e cumulativa sobre a dívida, em que o sucessor no imóvel adquirido se coloca ao lado do devedor primitivo, sem a liberação ou desoneração deste” (AgInt no AREsp n. 942.940/RJ, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 15/8/2017, DJe de 12/9/2017.)

“1. Examinando-se o art. 130 do CTN, pode-se afirmar que, em regra, o adquirente do imóvel é responsável pelos débitos tributários incidentes sobre o imóvel. Contudo, não será responsável quando: 1) conste do título a prova de quitação de tais débitos (art. 130, caput, parte final); 2) ocorrer arrematação em hasta pública (art. 130, parágrafo único). Não obstante sejam hipóteses de afastamento da responsabilidade do adquirente do imóvel, cumpre esclarecer que no primeiro caso há a transferência voluntária do imóvel - o antigo proprietário figura como alienante - e, no segundo, a perda da propriedade ocorre de modo compulsório. Impende ressaltar que

tanto a transferência voluntária da propriedade imóvel quanto a arrematação em hasta pública, isoladamente consideradas, não configuram hipóteses de extinção do crédito tributário.

2. No que se refere à transferência voluntária, como bem observado por Luiz Alberto Gurgel de Faria, "se no título de aquisição houver prova de quitação dos tributos, nenhuma responsabilidade será transferida" e, caso na certidão negativa haja ressalva sobre a possível cobrança de créditos tributários posteriormente apurados, "o débito apenas poderá ser cobrado do antigo proprietário, detentor do domínio útil ou possuidor, uma vez que a prova de quitação desonera por completo o adquirente" (Código Tributário Nacional Comentado: doutrina e jurisprudência, coordenador Vladimir Passos de Freitas, 4ª ed. rev. atual. e ampl., São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007, pág. 628). No mesmo sentido é o entendimento de Hugo de Brito Machado, para o qual "a ressalva constante dessas certidões prevalece apenas no sentido de poder o fisco cobrar créditos tributários que porventura venha a apurar, contra o contribuinte, pois a certidão de quitação, mesmo com a ressalva, impede que se configure a responsabilidade tributária do adquirente" (Curso de Direito Tributário, 29ª ed., São Paulo: Malheiros, 2008, pág. 152). Assim, não obstante o Código Tributário Nacional afaste a responsabilidade do adquirente, não há falar em extinção do crédito tributário, subsistindo a responsabilidade do antigo proprietário. (REsp n. 1.087.275/SP, relatora Ministra Denise Arruda, Primeira Turma, julgado em 17/11/2009, DJe de 10/12/2009.)

Deste modo, a r. decisão atacada deve ser mantida, com o prosseguimento da execução contra o executado-excipiente, sem aplicação do disposto no art. 85, § 11, do CPC (sucumbência recursal), pois ausente o arbitramento de verba honorária em primeiro grau, já que indevida a fixação de honorários advocatícios na rejeição de exceção de pré-executividade (STJ, AgInt. No REsp. nº 1.972.516-RJ, rel. Min. Mauro Campbell Marques, j. 21/03/2022).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por derradeiro, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico no Superior Tribunal de Justiça que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

E mais, os embargos declaratórios, mesmo para fins de prequestionamento, só são admissíveis se a decisão embargada estiver eivada de algum dos vícios que ensejariam a oposição dessa espécie recursal (EDROMS-18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ-08.05.2006 p.240).

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

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator