



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000397398

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2053752-76.2025.8.26.0000, da Comarca de Mairinque, em que é agravante EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS XAVIER DE JESUS LTDA, é agravado MUNICÍPIO DE MAIRINQUE.

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) E BEATRIZ BRAGA.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

MARCELO L THEODÓSIO

Relator

Assinatura Eletrônica

18ª Câmara de Direito Público

Agravo de Instrumento nº 2053752-76.2025.8.26.0000

Agravante: Empreendimentos Imobiliarios Xavier de Jesus Ltda

Agravado: Município de Mairinque

Comarca: Mairinque

Voto nº 30.961

EMENTA : DIREITO TRIBUTÁRIO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame: Agravo de Instrumento interposto Empreendimentos Imobiliarios Xavier de Jesus contra a r. decisão de 1º grau, que julgou improcedente a exceção de pré-executividade em execução fiscal ajuizada pela Prefeitura Municipal de Mairinque. A agravante alega ilegitimidade passiva.

II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em determinar a legitimidade passiva da agravante para figurar na execução fiscal do IPTU.

III. Razões de Decidir: A propriedade para fins tributários somente pode ser transferida com o registro do título no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do artigo 1.245 do Código Civil. O E. STJ confirma a legitimidade passiva tanto do promitente comprador quanto do promitente vendedor para responder pelo IPTU, conforme o artigo 34 do CTN e a Súmula 399 do STJ.

IV- Dispositivo e Tese: Recurso desprovido. Tese de julgamento: A legitimidade passiva para o IPTU recai sobre o proprietário inscrito no Cartório de Imóveis, independentemente de compromissos de venda não registrados. A exceção de pré-executividade é limitada a questões de ordem pública que não exijam dilação

probatória. Legislação Citada: CTN, arts. 32, 34, 123; CC, art. 1.245. Jurisprudência Citada: STJ, REsp 1.111.202/SP, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Primeira Seção, j. 10.06.2009; Súmula 399 do STJ. TJSP, Agravo de Instrumento 2129476-91.2022.8.26.0000, Rel. Beatriz Braga, 18ª Câmara de Direito Público, j. 22.09.2022. TJSP, Agravo de Instrumento 2034304-54.2024.8.26.0000, Rel. Fernando Figueiredo Bartoletti, j.11/03/2024.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto pela **EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS XAVIER DE JESUS LTDA**, em face da r. decisão dos autos nº 1500558-17.2024.8.26.0337, Execução Fiscal,(IPTU), ajuizada pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRINQUE**, em face da agravante, que às fls.49/50 (autos principais), a juíza *a quo*, assim decidiu:

“Vistos. EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS XAVIER DE JESUS LTDA EPP, qualificada nos autos, opôs exceção de pré-executividade alegando, em síntese, que é parte ilegítima, uma vez que, por instrumento particular de compromisso de venda e compra com posterior cessão de direitos contratuais, é de exclusiva responsabilidade dos cessionários o pagamento dos tributos incidentes, daí ser parte manifestamente ilegítima para figurar no pólo passivo da execução, pelo que postulou a extinção do processo de execução, além da condenação do exeqüente no pagamento das verbas da sucumbência. Juntou documentos. O Município manifestou-se, sustentando legítima a excipiente a figurar no pólo passivo da execução, uma vez que a excipiente não promoveu a alteração de propriedade no cadastro da Prefeitura. É O RELATÓRIO DO ESSENCIAL FUNDAMENTO E DECIDO. A preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela excipiente deve ser afastada. Os autos da execução fiscal cuidam da cobrança de IPTU, tributo que tem como sujeito passivo principal o proprietário do imóvel. No caso dos autos, a propriedade do

imóvel objeto da tributação, em que pese ao compromisso de compra e venda celebrado com terceira pessoa, não deixou de ser propriedade da excipiente. Necessário lembrar, ainda, que, nos termos do art. 123 do Código Tributário Nacional, as convenções particulares relativas ao pagamento de tributos não têm, como regra, o condão de vincular o fisco. Ademais, transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis e enquanto não se registrar o título translativo o alienante continua a ser havido como dono do imóvel, conforme o artigo 1.245 do Código Civil. Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTE a exceção de pré-executividade oposta por EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS XAVIER DE JESUS LTDA EPP, para reconhecê-la como parte legítima a figurar no pólo passivo da demanda. Tratando-se de mero incidente, que não teve o condão de extinguir o feito, cada parte arcará com as custas e despesas a seu cargo e com os honorários de seus respectivos advogados. Oportunamente, manifeste-se o exequente requerendo o que entender pertinente. Intime-se”.

Alega a agravante em síntese, que “O Agravado ajuizou Ação de Execução Fiscal objetivando o recebimento forçado da dívida de IPTU que recai sobre o lote n.29, da quadra 11, do loteamento urbano denominado Terras de São José, da Cidade e Comarca de Mairinque – SP. Destarte, citada para os termos da ação executiva acima mencionada, a Agravante opôs exceção de pré-executividade, demonstrando que havia compromissado o referido lote à terceira pessoa, conforme contrato particular juntado com a exceção (fls.31/40). No entanto, sob o entendimento de que o contrato particular não altera a propriedade do imóvel, a MM. Juíza a quo julgou improcedente a exceção e determinou o prosseguimento da execução contra a Agravante”. Declara que “Destarte, como aduzido e comprovado, o imóvel objeto da execução foi vendido, através de contrato particular celebrado em 15/06/1990, à ANTONIO DE ANDRADE EMERENCIANO e SILVIO DA SILVA, para quem foi transferida a posse. Registre-se que trata-se de lote cujo preço acha-se integralmente

quitado, cuja escritura não foi outorgada, exclusivamente, pela inércia do Comprador em efetuar o pagamento das despesas cartorárias e ITBI". Requer o provimento do presente recurso, com a reforma da r. decisão agravada com "para o fim de acolher integralmente a exceção de pré executividade, reconhecendo-se a ilegitimidade passiva da Agravante quanto ao IPTU incidente sobre o lote n.29, da quadra 11, do loteamento Terras de São José, comprovadamente alienado e, conseqüentemente, julgar extinta a ação de execução fiscal na forma do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, condenando o Agravado no pagamento das verbas de sucumbência".

O recurso foi recebido com efeito suspensivo, às fls. 11.

Contraminuta, às fls. 15/18.

É o relatório.

O presente agravo de instrumento não comporta provimento.

Cuida-se de pretensão recursal, voltada a reforma da r. decisão de 1º grau, às fls.49/50 (autos principais), que o Juízo *a quo* julgou improcedente a exceção de pré-executividade.

Os artigos 32 e 34 do Código Tributário Nacional, declararam expressamente: "*Art.32 "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.*"

A Súmula 399 do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, declara expressamente: "*Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU*".

O artigo 1.245 do Código Civil estabelece que a

propriedade (entre vivos) se transfere com o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

No presente caso, **o julgamento do REsp 1.111.202/SP, o Egrégio Superior Tribunal de Justiça**, em sede de recurso repetitivo reconheceu a legitimidade passiva tanto do mero possuidor do imóvel (promitente comprador), como do proprietário (promitente vendedor) para responder pelo pagamento tributário, conforme ementa a seguir transcrita:

“TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDORE). 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 tenha 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” (REsp475.078/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. (REsp 1111202/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 10/06/2009, DJe 18/06/2009). **Grifo nosso.***

Ressalta-se por oportuno, que a propriedade somente poderá ser considerada transferida para fins tributários com a efetiva averbação do título de alienação no Cartório de Registro de Imóveis, vale lembrar que contratos com terceiros, compromissários compradores, não afastam o proprietário do polo passivo da execução fiscal, como é expresso no artigo 123 do Código Tributário Nacional, que assim dispõe: “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”.

Diante desse contexto, não merece prevalecer à alegação da agravante, conforme a seguir: “[...] Destarte, como aduzido e comprovado, o imóvel objeto da execução foi vendido, através de contrato particular celebrado em 15/06/1990, à ANTONIO DE ANDRADE EMERENCIANO e SILVIO DA SILVA, para quem foi transferida a posse. Registre-se que trata-se de lote cujo preço acha-se integralmente quitado, cuja escritura não foi outorgada, exclusivamente, pela inércia do Comprador em efetuar o pagamento das despesas cartorárias e ITBI [...]”, nesse ponto, a r. decisão agravada, bem destacou a respeito, conforme a seguir: “[...] No caso dos autos, a propriedade do imóvel objeto da tributação, em que pese ao compromisso de compra e venda celebrado com terceira pessoa, não deixou de ser propriedade da excipiente. Necessário lembrar, ainda, que, nos termos do art. 123 do Código Tributário Nacional, as convenções particulares relativas ao pagamento de tributos não têm, como regra, o condão de vincular o fisco. Ademais, transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis e enquanto não se registrar o título translativo o alienante continua a ser havido como dono do imóvel, conforme o artigo 1.245 do Código Civil. Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTE a exceção de pré-executividade oposta) [...]”.

Grifo nosso.

Nesse sentido, o entendimento desta Egrégia 18ª Câmara de Direito Público e deste Egrégio Tribunal de Justiça:

“Agravado de Instrumento. Execução fiscal. IPTU. A agravante insurge-se contra a decisão que afastou a alegação de ilegitimidade passiva e rejeitou a exceção de pré-executividade. A irresignação da recorrente não deve ser acolhida. O registro do compromisso de compra e venda na matrícula do imóvel atrelado à exação não tem o condão de transferir a propriedade do bem. Conforme entendimento consolidado do STJ, referido contrato, 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. Outrossim, a devedora bate-se pela aplicabilidade do artigo 12, parágrafo único, do Código Tributário Municipal, que prevê a substituição da figura do proprietário, como sujeito passivo do débito tributário, pelo adquirente. Entretanto, referida regra foi revogada com a edição da LCM nº 201/16. Reconhecimento, portanto, da legitimidade passiva da promitente vendedora, ora agravante. Súmula 399 do STJ, em consonância com os artigos 34 e 123 do CTN e 1.245 do CC. Nega-se provimento ao recurso.”(TJSP; Agravado de Instrumento 2129476-91.2022.8.26.0000; Relator (a): Beatriz Braga; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Guarujá - Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 22/09/2022; Data de Registro: 23/09/2022). Grifo nosso.

“Agravado de instrumento – Execução fiscal – IPTU do exercício de 2012 – Município de São Paulo – Decisão rejeitando exceção de pré-executividade afastando a alegação de ilegitimidade passiva – Insurgência do executado-excipiente – Não cabimento – Inocorrência de ilegitimidade passiva do executado em razão de anterior “promessa particular de venda e compra” celebrada em 2006 – Escritura definitiva correspondente só levada a registro em 2018, após o ajuizamento do feito executivo, realizado em 2013 – Aplicação do decidido no REsp nº 1.111.202/SP e da Súmula 399 do C. 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 confirmada, diante do disposto nos artigos 34 e 123 do CTN – Eventual alienação posterior ao fato gerador que não afasta a legitimidade passiva do antigo proprietário – Precedentes – Decisão mantida – Recurso não provido”.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2034304-54.2024.8.26.0000; Relator (a): Fernando Figueiredo Bartoletti; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro das Execuções Fiscais Municipais - Vara das Execuções Fiscais Municipais; Data do Julgamento: 11/03/2024; Data de Registro: 11/03/2024). Grifo nosso.

“EXECUÇÃO FISCAL. IMPOSTO PREDIAL URBANO. DECISÃO QUE REJEITOU EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. MERA CELEBRAÇÃO DE COMPROMISSOS DE VENDA E COMPRA E CESSÃO DE DIREITOS, REGISTRADOS OU NÃO, NÃO TRANSFEREM A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E, POR ISSO, A PROMITENTE VENDEDORA SEGUE RESPONDENDO PELO IMPOSTO, SE ASSIM DISPUSER A LEI MUNICIPAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO IMPROVIDO.”

(TJSP; Agravo de Instrumento 2168646-70.2022.8.26.0000;
Relator (a): Botto Muscari; Órgão Julgador: 18ª Câmara
de Direito Público; Foro de Bertioga - SETOR DE
EXECUÇÕES FISCAIS; Data do Julgamento: 24/09/2022;
Data de Registro: 24/09/2022). **Grifo nosso.**

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução fiscal - IPTU e multa dos exercícios de 2014 a 2018 - Exceção de pré-executividade acolhida - Compromisso de venda e compra do imóvel - **Alegação de ilegitimidade passiva ad causam do promitente vendedor afastada - Possibilidade de manutenção no polo passivo da ação daquele cujo nome ainda ostenta, no Cartório de Registro de Imóveis, a condição de proprietário do imóvel quando do lançamento do tributo - Precedentes do STJ - Decisão reformada - Recurso provido.**”(TJSP; Agravo de Instrumento 2145373-62.2022.8.26.0000; **Relator (a): Eutálio Porto**; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro de Santo André - 2ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 23/09/2022; Data de Registro: 23/09/2022). **Grifo nosso.***

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO FISCAL – EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE – IPTU – Exercícios de 2018 a 2021 - Contribuição para custeio de serviço de iluminação-CIP – Exercícios de 2018 a 2020 – Ilegitimidade passiva - **Alegação de ilegitimidade passiva "ad causam" do promitente vendedor** e a CIP ser de natureza pessoal – Descabimento - **Ilegitimidade passiva – Inocorrência – Inexistência de registro do contrato de compra e venda no Registro de Imóveis – Legitimidade concomitante do compromissário vendedor e do promitente comprador para figurar no polo passivo da execução fiscal - Inteligência do art. 34 do CTN - Súmula 399 do STJ - Possibilidade de cobrança da contribuição de custeio para o***

*serviço de iluminação pública, instituída pela EC nº 39/02 e prevista no artigo 149-A, da CF - Precedente do STF que confirma a constitucionalidade de sua instituição e forma de cobrança – Legitimidade da proprietária do imóvel beneficiado pela rede de energia elétrica – Decisão mantida – **Recurso improvido.**”(TJSP; Agravo de Instrumento 2187167-63.2022.8.26.0000; **Relator (a): Rezende Silveira**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Porto Ferreira - Setor de Execuções Fiscais; Data do Julgamento: 22/09/2022; Data de Registro: 22/09/2022).
Grifo nosso.*

Diante desse cenário, ausente perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, assim, de rigor a manutenção da r. decisão agravada, permanecendo o crédito exequendo exigível, não vislumbrando a possibilidade de nulidade do título executivo extrajudicial.

Não se vislumbra, portanto, motivo para desconstituição da r. decisão impugnada, inexistindo motivo para sua reforma.

Nestas condições, dentro do livre convencimento motivado, não vislumbro desacerto da r. decisão de primeiro grau, visto que bem fundamentada, não se mostrando ilegal, irregular, teratológica ou passível de nulidade.

Por fim, a r. decisão agravada, da nobre magistrada Dra. Camila Mota Giorgetti, merece prevalecer *in totum* por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Em sede de recurso de agravo de instrumento, não cabe adentrar em questões que não foram abarcadas pela decisão agravada.

Consigne-se que, para fins de prequestionamento, estar o julgado em consonância com os dispositivos legais e constitucionais mencionados nas razões recursais.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A matéria de fundo do agravo encerra-se nos limites processuais ora apreciados.

Ante o exposto, **nego provimento** ao recurso.

MARCELO L THEODÓSIO

Relator