



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000399176

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2096642-30.2025.8.26.0000, da Comarca de São Manuel, em que é agravante MUNICÍPIO DE SÃO MANUEL, é agravado CLÓVIS GONÇALVES DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 EURÍPEDES FAIM (Presidente sem voto), EUTÁLIO PORTO E RAUL DE FELICE.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

MARCOS SOARES MACHADO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 3880 – 15ª Câmara de Direito Público

Agravo de Instrumento nº 2096642-30.2025.8.26.0000

Agravante: Município de São Manuel

Agravado: Clóvis Gonçalves da Silva

Origem: Foro de São Manuel – 2ª Vara

Agravo de Instrumento. Execução fiscal. Município de São Manuel. IPTU. Exercícios de 2014 a 2017. Penhora de imóvel registrado em nome de terceiro estranho à lide. Impossibilidade. Inteligência do artigo 1.245, caput e § 1º, do CC. Precedente desta Colenda Câmara de Direito Público. Decisão mantida. Recurso não provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo **Município de São Manuel** contra a decisão de fls. 96 dos autos principais que, na execução fiscal que move em face de **Clóvis Gonçalves da Silva**, indeferiu o pedido de penhora do imóvel, haja vista que o bem não se encontra registrado em nome do devedor.

Recorre o agravante buscando a reforma integral da decisão sustentando, em síntese, que i) “*o executado declarou em sua Declaração de Imposto de Renda o imóvel como parte de seu patrimônio, o que demonstra claramente que o bem é de sua propriedade*”; e ii) “*a falta de registro na matrícula não impede a constrição, quando há indícios suficientes de que o executado é o proprietário dos imóveis*”.

Recebido e processado o recurso foi indeferido o efeito suspensivo e dispensada a apresentação de contraminuta, por

ausência de prejuízo ao agravado.

É o relatório.

Cuida-se de execução fiscal (Processo nº 1502187-80.2018.8.26.0581) ajuizada pelo Município de São Manuel objetivando o recebimento de créditos de IPTU dos exercícios de 2014 a 2017, no valor de R\$ 3.380,18.

No curso da demanda o executado firmou dois acordos de parcelamento que restaram inadimplidos.

Realizada pesquisa de ativos financeiros em nome do executado pelo sistema Bacenjud, em fevereiro de 2025, que restou infrutífera.

Após a juntada aos autos da Declaração de Imposto de Renda – Exercício 2024 do executado (fls. 72/81), o exequente requereu a penhora do bem imóvel no qual incide o tributo em execução.

Sobreveio a r. decisão agravada que indeferiu o pedido, sob o fundamento de que o bem não integra o patrimônio da parte devedora.

O recurso não merece guarida.

O artigo 34 do Código Tributário Nacional atribui a condição de contribuinte do IPTU ao proprietário, ao titular do domínio útil ou ao possuidor do imóvel a qualquer título, de modo que eles são responsáveis solidários pelo respectivo recolhimento, cabendo à municipalidade eleger o sujeito passivo do imposto.

Nesse sentido, decidiu o C. STJ no REsp. nº 1.111.202/SP, julgado nos moldes do art. 543-C do CPC, dirimindo quaisquer controvérsias a respeito da matéria:

“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, 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 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 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" (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." (Rel. Min. Mauro Campbell Marques, 1ª Seção, j. 10/6/2009).

Todavia, somente o registro do título translativo da

propriedade, devidamente registrado no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, tem o condão de transferir o direito de propriedade, nos termos do do artigo 1245, *caput*, e § 1º, do Código Civil:

“Art. 1245. 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.”

De acordo com a certidão imobiliária de fls. 89/93, a propriedade do imóvel tributado pertence a **Victor Hugo Alves de Oliveira Martorelli**, que não figura no polo passivo da presente execução fiscal.

Assim, em que pese a responsabilidade solidária entre possuidor a qualquer título e aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis, no que se refere aos débitos oriundos do imóvel, inviável é a constrição do bem imóvel registrado em nome de terceiro estranho à lide, sobretudo porque o Município não justificou a razão do terceiro não figurar como responsável tributário.

Ademais, não está comprovado nos autos que a parte executada detinha direitos advindos de compromisso de compra e venda, a copropriedade ou direitos possessórios sobre o imóvel tributado à época dos fatos geradores do imposto cobrado.

Por fim, não se desconhece a natureza *propter rem* do tributo em questão, no entanto, a penhora sobre bem alheio ensejaria alteração no lançamento e substituição no título executivo com alteração no polo passivo, situação expressamente vedada pela Súmula 392 do STJ que dispõe: *“A Fazenda Pública pode substituir a certidão de dívida ativa (CDA) até a prolação da sentença de embargos, quando se tratar de*

correção de erro material ou formal, vedada a modificação do sujeito passivo da execução.”.

A propósito, sobre o tema, a jurisprudência desta Colenda Câmara de Direito Público:

TRIBUTÁRIO – AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO FISCAL – IPTU E TARIFA DE ÁGUA E ESGOTO – EXERCÍCIOS DE 1995 A 1999 – MUNICÍPIO DE ARTUR NOGUEIRA. Decisão que indeferiu o pedido de penhora do imóvel sob o fundamento que o bem não está registrado em nome do executado. PENHORA DO IMÓVEL – IMPOSSIBILIDADE – Nos termos do artigo 1.245 do Código Civil, a propriedade se transfere mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis – Imóvel que não pertence ao executado – Matrícula em nome de terceiro – Precedentes desta C. Câmara em situações análogas – Decisão mantida – Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2004005-31.2023.8.26.0000; Relator: Eurípedes Faim; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro de Mogi Mirim - SEF - Setor de Execuções Fiscais; Data do Julgamento: 22/03/2023; Data de Registro: 22/03/2023)

Posto isso, **nega-se** provimento ao recurso.

MARCOS SOARES MACHADO
Relator