



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000399848

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2017249-56.2025.8.26.0000, da Comarca de Limeira, em que é agravante ONIL DA SILVA, é agravado MUNICIPIO DE LIMEIRA.

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.

SILVA RUSSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 41994

Agravo de Instrumento nº 2017249-56.2025.8.26.0000

Comarca de Limeira

Agravante: Onil da Silva

Agravado: Município de Limeira

Interessado: Geraldo Trevisol e Outros

AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO FISCAL – IPTU e TAXA - Exercícios de 2018 a 2021 - Município de Limeira - Exceção de pré-executividade - Alegação de ilegitimidade passiva "ad causam" consistente em compromisso particular de compra e venda - Não acolhimento da exceção de pré-executividade - Cabimento – Aplicação dos artigos 34, 121, inciso I e 123, todos do Código Tributário Nacional e artigo 1.245 do Código Civil - Incidência do enunciado da Súmula 399 do E. Superior Tribunal de Justiça - Precedente vinculante (Tema nº 122) daquela C. Corte - Decisão Mantida - Agravo não provido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 153/155 (dos autos de origem), a qual rejeitou a exceção de pré-executividade oposta pelo agravante, que busca, neste ensejo, a reforma do r. decisório, em suma, alegando a nulidade das CDAs que alicerçam a pretensão executória de origem em razão da ausência do preenchimento dos requisitos legais previstos nos artigos 202 do CTN e 2º, § 5º, da LEF, ressaltando que não há menção ao agravante enquanto responsável pelo débito exequendo; bem como alegando a sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da exação, conforme instrumento particular de compra e venda pactuado com terceiro, nos termos dos artigos 32, 34, 121 e 130 do CTN, aduzindo que restou pactuado no instrumento

particular a responsabilidade do terceiro adquirente pelas despesas do bem imóvel gerador das exações, alegando, por derradeiro, a impossibilidade de vir a arcar pelo adimplemento de débitos posteriores à transferência da propriedade.

Recurso tempestivo, isento de preparo - concessão do benefício da gratuidade quanto ao preparo -, processado sem efeito suspensivo (fls. 40/41) e respondido (fls. 45/52).

É o relatório.

Trata-se de execução fiscal ajuizada para cobrança de crédito referente ao IPTU e TAXA, exercícios de 2018 a 2021, incidente sobre o imóvel constante na Certidão de Dívida Ativa de fls. 04/19 (dos autos originários).

O agravante, asseverando a sua ilegitimidade para figurar no polo passivo do feito, conforme compromisso de compra e venda pactuado com terceiro em momento anterior ao fato gerador dos débitos exequendos, pugnou, por meio de exceção de pré-executividade (fls. 129/135 (dos autos originários), pela extinção da execução fiscal, vendo seu pleito rejeitado pela r. decisão de fls. 153/155 (idem), da qual ora se agrava.

A r. decisão guerreada deve ser mantida.

Com efeito, o agravante queria ver-se excluído do processo, porque vendeu o imóvel para terceiro, conforme se depreende do contrato particular de compromisso de compra e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

venda - documento de fls. 139/140 (dos autos de origem) -, o qual não supre a ausência do registro do título aquisitivo - escritura pública - no cartório de imóveis.

Certo é que, tratando-se de IPTU e sendo o agravante ainda a titular do domínio - o que se depreende dos autos - é parte legítima para também responder pela execução do débito em testilha, na condição de sujeito passivo da obrigação tributária, nos exatos termos dos artigos 34 e 121, inciso I, ambos, do Código Tributário Nacional.

O instrumento particular de compromisso de venda e compra é indiferente para o fisco, tal como dispõe o artigo 123 do mesmo diploma, pois, como se sabe, no direito brasileiro, a aquisição da propriedade imóvel dá-se pelo registro do título, no cartório imobiliário competente, nos termos do artigo 1.245 do Código Civil.

Ainda, nem a lei federal, ou a municipal disciplinam esta exceção, ou excluem a responsabilidade da agravante - como proprietária do imóvel - pelo pagamento do IPTU, quando incompleta a transferência do domínio do seu imóvel, quitada, ou não, a promessa de venda.

Sobre o tema, aliás, corre a jurisprudência pacífica - Tema nº 122 - do Colendo Superior Tribunal de Justiça, nos termos da tese abaixo transcrita:

“1-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;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2-cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU.”

Anote-se, ademais, a impossibilidade de a execução fiscal prosseguir somente contra o promitente comprador, eis que compete à municipalidade a faculdade de escolher, dentro das hipóteses legais (artigo 34 do CTN), contra quem irá ingressar com a demanda.

Enfim, a Súmula 399 do E. STJ também autoriza o ajuizamento, da execução fiscal originária, contra o agravante.

Por derradeiro, não prospera a alegação de nulidade das CDAs que instruem o feito executivo de origem, pois há menção explícita ao ora agravante enquanto corresponsável pelo adimplemento dos débitos exequendos, conforme se depreende das fls. 05, 09, 13 e 17 (idem).

Ante o exposto, nega-se provimento ao presente recurso de agravo de instrumento.

SILVA RUSSO
RELATOR