



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000407096

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2074247-44.2025.8.26.0000, da Comarca de Santana de Parnaíba, em que são agravantes UNIDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e FRANCISCO EUMENE MACHADO DE OLIVEIRA JUNIOR, é agravado MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA.

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, negaram provimento ao recurso, sendo contrário o 2º Juiz, que não declara**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente sem voto), JOÃO ALBERTO PEZARINI E OCTAVIO MACHADO DE BARROS.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

ADRIANA CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2074247-44.2025.8.26.0000

Processo originário nº 1000949-98.2025.8.26.0529¹

Agravante: Unidade Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro

Agravado: Município de Santana de Parnaíba

Comarca: 3ª Vara Cível - Santana de Parnaíba

Voto nº 11111

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. TUTELA DE URGÊNCIA. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame.

1. Agravo de instrumento interposto por Unidade Empreendimentos Imobiliários Ltda, Francisco Eumene Machado de Oliveira Junior e Maria Eugenia Loureiro Baptista Machado de Oliveira contra decisão que indeferiu pedido de tutela de urgência em ação de obrigação de fazer contra o Município de Santana de Parnaíba. Os agravantes alegam quitação de compromisso de compra e venda e requerem alteração de titularidade no cadastro imobiliário e suspensão de protestos e lançamentos tributários.

II. Questão em Discussão.

2. A questão em discussão consiste em verificar a presença dos requisitos para concessão de tutela antecipada, considerando a alegada quitação do compromisso de compra e venda e a necessidade de alteração de titularidade no cadastro imobiliário.

III. Razões de Decidir.

3. A tutela antecipada requer verossimilhança das alegações e prova inequívoca, o que não se verifica no caso, conforme artigo 300 do CPC.

4. O registro do compromisso de compra e venda não atende às exigências do artigo 1.245 do Código Civil, e a responsabilidade pelo IPTU pode recair tanto sobre o proprietário quanto sobre o possuidor a qualquer título, conforme entendimento do STJ.

5. Mantida a decisão de indeferimento da tutela antecipada.

IV. Dispositivo.

6. Recurso desprovido.

VISTOS.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **Unidade Empreendimentos Imobiliários Ltda, Francisco Eumene Machado de Oliveira Junior e Maria Eugenia Loureiro Baptista Machado de Oliveira**, contra decisão que, nos autos da ação de obrigação de fazer com pedido de tutela de urgência ajuizada em face do **Município de Santana de Parnaíba**, indeferiu o pedido de antecipação de tutela por entender ausentes os requisitos legais, bem como necessária a prévia formação do contraditório, para formação do convencimento do Juízo (fl. 98 do processo de origem).

Em suas razões recursais, alegam os agravantes, em síntese, que estão presentes os requisitos autorizadores para concessão da tutela antecipada, diante da quitação do compromisso de compra e venda firmado entre as partes. Explicam que, apesar da ausência de formalização da transmissão da propriedade, houve registro do compromisso de compra e venda perante a matrícula do imóvel em 26/11/1979, motivo pelo qual não há que se falar em desconhecimento de tal fato pela Municipalidade, sendo descabida a negativa desta em proceder à alteração de titularidade do imóvel perante o cadastro imobiliário. Defendem a não aplicação da Súmula 399/STJ ao presente caso e citam jurisprudência e dispositivos legais, relativos a casos análogos, para fundamentação de suas teses. Assim, requerem a antecipação da tutela recursal e, ao final, o provimento do recurso, para reforma da decisão recorrida, determinando-se à Municipalidade que retire os protestos em face do agravante Francisco Eumene, bem como suspenda qualquer lançamento tributário em seu nome, oriundo do loteamento Chácara das Garças, sob pena de multa.

Recurso tempestivo, com preparo comprovado às fls.

17/18, e sem oposição ao julgamento virtual.

RELATADO.

PASSO AO VOTO.

Fica prejudicado o pedido de concessão da tutela antecipada recursal, em razão do imediato julgamento do presente agravo de instrumento.

O recurso não comporta provimento.

Trata-se de ação de obrigação de fazer com pedido de tutela de urgência ajuizada por **Unidade Empreendimentos Imobiliários Ltda, Francisco Eumene Machado de Oliveira Junior e Maria Eugenia Loureiro Baptista Machado de Oliveira**, em face do **Município de Santana de Parnaíba**, na qual pleiteiam a condenação da Municipalidade ao cumprimento das obrigações de fazer, consistentes em excluir de seu cadastro municipal o nome do requerente Francisco Eumene e de suas irmãs Marcia e Elisa, bem como transferir as dívidas relativas ao IPTU para o nome da coautora Unidade Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Na petição inicial, alegam que os autores pessoas físicas cederam à autora pessoa jurídica, em 28/12/1978, os direitos relativos ao imóvel de matrícula nº 9.970, do CRI de Barueri, por meio de compromisso de compra e venda devidamente registrado em 26/11/1979. Informam que, na matrícula mãe supracitada, foi constituído um loteamento denominado "Chácara das Garças", com mais de 900 (novecentos) lotes localizados no Município de Santana de Parnaíba/SP.

Sustentam que a coautora Unidade Empreendimentos protocolou requerimento junto à Prefeitura de Santana de Parnaíba em 06/02/2025, solicitando a emissão das futuras cobranças de IPTU exclusivamente em seu nome, o que foi indeferido pela Municipalidade em 06/02/2025, sob o fundamento de que o Sr. Francisco Eumene Machado de Oliveira Junior permanece como proprietário do imóvel em questão, o que inviabiliza a sua exclusão do cadastro imobiliário e de eventuais execuções fiscais.

Assim, em sede de antecipação de tutela, os autores requerem que a Municipalidade seja compelida a efetuar a baixa dos protestos lavrados em face do coautor Francisco, e a suspender qualquer lançamento tributário em nome deste, oriundo do Loteamento Chácara das Garças, sob pena de multa diária.

O Magistrado de Primeiro Grau indeferiu o pedido de concessão da tutela de urgência, ensejando o presente recurso de agravo de instrumento.

Irretorquível, pois, a r. decisão hostilizada.

Para a concessão da tutela antecipada, estabelece o artigo 300 do Código de Processo Civil: "*A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo*".

A antecipação de tutela requer a verossimilhança das alegações, pois se trata de verdadeiro adiantamento do que a sentença possa futuramente conceder. Assim, neste momento processual, considerando apenas as assertivas dos autores, não se vislumbra a verossimilhança do alegado direito, nos termos do artigo 300, *caput*, do Código de Processo Civil.

De fato, indispensável a prova inequívoca e evidente quanto aos fatos e a conduta do município para a concessão da liminar pleiteada, o que não se constata neste momento de cognição sumária, e assim, melhor aguardar a manifestação do réu nos autos principais.

Como bem apontado pelo Magistrado de Primeiro Grau, necessária a formalização do contraditório para melhor análise dos fatos.

Em sede de cognição sumária, verifico que não houve transferência do domínio útil do imóvel à compromissária compradora. O registro do compromisso de compra e venda perante a matrícula do imóvel, por si só, não atende as exigências do artigo 1.245, *caput* e §1º, do Código Civil.

Conforme entendimento consolidado pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça, em sede de recursos repetitivos (REsp nº 1.110.551/SP), tanto o proprietário do imóvel quanto o possuidor a qualquer título são responsáveis pelo pagamento do IPTU, ficando a cargo da Municipalidade eleger o sujeito passivo dos tributos.

Assim, em observância ao citado entendimento do E. STJ, e uma vez que o promitente vendedor que consta no registro do imóvel deve responder solidariamente pelos débitos fiscais, mantenho o indeferimento do pedido de antecipação de tutela.

Ressalte-se que a suspensão do crédito tributário somente será possível mediante depósito de seu montante integral, como prevê o artigo 151, inciso II, do Código Tributário Nacional, bem como o entendimento consolidado na Súmula nº 112 do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, *"a exigibilidade do crédito tributário somente se suspende com o depósito da quantia correspondente ao seu integral"*

valor”.

Nesse sentido são os precedentes da Colenda Seção de Direito Público deste Tribunal de Justiça de São Paulo, cujas ementas transcrevem-se como razão de decidir (com grifos não originais):

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação Declaratória de Inexistência de Relação Jurídica – ISSQN – Decisão que indeferiu tutela de urgência à suspensão da exigibilidade do crédito tributário – Presunção de veracidade e legalidade do ato administrativo não afasta de plano - Recorrente reconhece que passou por dificuldades econômicas e não conseguiu honrar parcelamentos anteriores – Possibilidade de protesto das CDAs - Lei 9.492/97 - Ausência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito – Necessidade de depósito integral do crédito tributário - CTN, art. 151, II, CPC, art. 300 - Precedentes do TJSP - Decisão mantida - Recurso provido (TJSP; Agravo de Instrumento 2290452-09.2021.8.26.0000; Relator: **Octavio Machado de Barros**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 10ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 05/07/2022; Data de Registro: 05/07/2022)*

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO ANULATÓRIA – IPTU – Exercícios de 2016 a 2021 - Município de São Carlos – Irresignação em face de decisão que indeferiu tutela antecipada para suspensão da exigibilidade do crédito tributário – Agravante que não trouxe elementos que pudessem infirmar a presunção de legalidade da cobrança efetuada pela agravada - Revisão ocorrida em exercícios

*anteriores que não faz coisa julgada para os exercícios posteriores – Necessidade de prova de que as mesmas condições se mantenham para os exercícios posteriores – Possibilidade de suspensão da exigibilidade com o depósito integral, nos termos do disposto no artigo 151, II do CTN – Decisão mantida – Recurso improvido (TJSP; Agravo de Instrumento 2045020-14.2022.8.26.0000; Relator: **Rezende Silveira**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de São Carlos - Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 06/04/2022; Data de Registro: 06/04/2022).*

Em suma, para o deferimento do pedido de antecipação dos efeitos da tutela, há que existir elementos que evidenciam a probabilidade do direito diante dos fatos mencionados pelos agravantes, ou seja, prova a respeito da qual não se admite discussão, a convencer da verossimilhança das alegações da parte, o que não se vislumbra na hipótese *sub judice*, devendo ser mantida a decisão agravada.

Ficam prequestionadas todas as normas legais e matérias constitucionais suscitadas e discutidas pelas partes.

Diante do exposto, pelo meu voto, proponho o **NÃO PROVIMENTO** do recurso.

ADRIANA CARVALHO
Relatora