



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Décima Quinta Câmara de Direito Público

Registro: 2025.0000421157

Agravo de Instrumento nº 2126496-69.2025.8.26.0000

DECISÃO MONOCRÁTICA

Voto nº 50.327.

V i s t o s .

Trata-se de agravo de decisão que, nos autos da execução fiscal intentada pelo Município de Santos, rejeitou a exceção de pré-executividade apresentada pelo executado, determinando o prosseguimento do processo executivo.

É o relatório.

O caso é de negar provimento desde logo ao agravo, por manifesta improcedência, nos termos do art. 932, inciso IV, alíneas “a” e “b”, do Código de Processo Civil.

Pois a pretensão recursal mostra-se contrária ao entendimento do Superior Tribunal de Justiça consolidado na Súmula nº 399 daquela Corte.

Com efeito, trata-se de execução fiscal fundada em IPTU e Taxa do Lixo do exercício de 2021 e ajuizada pelo Município de Santos em face de Oswaldo Bentaja, o qual apresentou exceção de pré-executividade para se defender da cobrança. Nessa peça de defesa, o excipiente-agravante argui sua ilegitimidade passiva ao argumento de que o imóvel tributado fora adquirido pela Cooperativa Real de Habitação, através da Real Consultoria de Imóveis S/C Ltda., tendo o imóvel tributado, portanto, passado para a gestão da referida pessoa jurídica.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Décima Quinta Câmara de Direito Público

Para comprovar a alegação, a recorrente juntou cópia da Matrícula Imobiliária nº 35.616, expedida pelo 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos (fls. 09 dos autos da execução). Na mesma oportunidade, ela encartou nos autos de origem cópia de escritura pública de dação em pagamento do imóvel tributado (fls. 17/22 daqueles autos).

Uma simples leitura desses documentos basta para se concluir que nenhum deles comprova a transferência de titularidade do imóvel a terceiros.

Como bem afirmou o Juízo de primeiro grau, a mera lavratura de escritura pública de compra e venda não tem o efeito de transferir a propriedade imobiliária, pois, consoante estabelece a lei civil, a propriedade de um imóvel não se transmite senão com o regular registro do título translativo no competente cartório de registro de imóveis (artigo 1.245, *caput* e § 1º, do Código Civil). O § 1º desse artigo, aliás, não deixa dúvidas: “§ 1º - *Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel*”.

No caso deste agravo, não consta qualquer informação de que tal instrumento solene, formalizando a venda do imóvel pela excipiente, haja sido registrado no competente cartório de registro de imóveis. Pelo contrário: a matrícula imobiliária acostada nos autos deixa claro que nenhuma escritura com referido teor foi registrada, sendo certo que ainda consta o excipiente como proprietário.

Em suma, à vista da documentação trazida aos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Décima Quinta Câmara de Direito Público

autos, não há qualquer razão para duvidar de que o executado seja proprietário do imóvel em questão. E, considerando as presunções de liquidez e certeza que militam em favor da Certidão de Dívida Ativa, cabia à excipiente demonstrar cabalmente já não ser mais dona do bem imóvel em questão. Tal comprovação, contudo, não foi trazida pela executada.

Sendo assim, considerando-se que o contribuinte do IPTU é “*o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título*” (artigo 34 do Código Tributário Nacional), a condição de contribuinte deve, de fato, ser reconhecida à excipiente-agravante.

Além disso, relativamente ao sujeito passivo do IPTU, deve-se aplicar o entendimento já firmado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça e consignado na Súmula nº 399 do STJ, recentemente editada, segundo a qual, “*Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU*”.

Não se olvide, de outra banda, o que dispõe o art. 123 do CTN, no sentido de que, salvo expressa disposição de lei em contrário, não se pode opor à Fazenda Pública convenções particulares que modifiquem a definição legal do sujeito passivo da obrigação tributária.

Para que dúvida alguma paire a respeito, consideram-se prequestionados todos os dispositivos jurídicos invocados, para assentar que o aqui decidido de forma alguma implica ofensa aos mesmos. A propósito desse tema, aliás, consoante já decidiu



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Décima Quinta Câmara de Direito Público

o Egrégio Superior Tribunal de Justiça com o EDcl no REsp nº 1131762-DF (2ª Turma, Relator Ministro Humberto Martins, v.u., publicado no DJ de 14/09/2012), “*nos termos da jurisprudência do STJ, o prequestionamento não exige a expressa menção dos dispositivos violados; basta que a matéria por eles versada tenha sido discutida pelo Tribunal de origem*”.

Nessa conformidade, e com fundamento no citado dispositivo, nega-se provimento ao agravo.

Int.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

Erbetta Filho
Relator
Assinatura eletrônica