



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420565

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2030314-21.2025.8.26.0000, da Comarca de Itapetininga, em que é agravante GLOBOTERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, é agravado MUNICIPIO DE ITAPETININGA.

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 sem voto), BEATRIZ BRAGA E HENRIQUE HARRIS JÚNIOR.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

BOTTO MUSCARI
Relator
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento:2030314-21.2025.8.26.0000

Agravante:Globoterra Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Agravado:Município de Itapetininga

Comarca:Itapetininga

Voto nº 13.026

EXECUÇÃO FISCAL. ISS. DECISÃO QUE REJEITOU EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. PERMUTA DE LOTES OCORRIDA APÓS O FATO IMPONÍVEL. CÓDIGO TRIBUTÁRIO LOCAL QUE PREVÊ RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL EM QUE EXECUTADOS SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL. LEGITIMIDADE PASSIVA RECONHECIDA. AGRAVO DA EXCIPIENTE DESPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por GLOBOTERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra r. decisão que rejeitou exceção de pré-executividade oferecida na execução fiscal com autos n. 1502684-55.2021.8.26.0269 (fls. 26 - cópia).

Argumentos da excipiente: a) é parte ilegítima; b) firmou, em julho de 2002, escritura de compra e venda do lote 16 do *Loteamento José Salem*; c) a execução versa ISS decorrente de mão de obra/construção civil no lote 17; d) os adquirentes, por equívoco, construíram no lote 17, não no 16; e) para corrigir-se o erro, em março de 2020 houve permuta dos lotes; f) os compradores respondem pelo ISS; g) houve atualização no cadastro municipal; h) cumpre ter em mente o art. 130 do Código Tributário Nacional; i) conta com jurisprudência; j) não responde pelo imposto; k) não se pode perder de vista a Súmula 344/STJ (fls. 1/14).

Passou *in albis* o prazo para contraminuta (fls. 36).

É o relatório.

Não vinga o agravo.

Estamos a braços com execução fiscal relativa a ISS -- exercício **2017** (CDA – fls. 2/3 na origem).

A agravante afirma que: **i)** em 04/07/2002, alienou o Lote 16 -- Quadra C a Marcelo João dos Santos e Simone Galvão de Souza Santos (fls. 5); **ii)** "**por erro dos compradores, os mesmos construíram no lote 17 da Quadra C, objeto da Matrícula nº 52.971, ao lado do lote que adquiriram**" (fls. 6); **iii)** houve permuta dos referidos lotes em 30/03/**2020** (fls. 6).

Numa palavra, a recorrente era **proprietária** do lote onde promovido o serviço de construção ao tempo do fato imponible, razão pela qual **responde** por ele.

O caso *sub judice* apresenta, ainda, peculiaridade digna de nota: o art. 89 do Código Tributário Municipal atribui ao **proprietário**, responsabilidade tributária solidária, inclusive em relação a serviços prestados no imóvel:

"Art. 89 - **Respondem solidariamente com o contribuinte pelo pagamento do imposto**, multa e demais acréscimos legais:

I - **o proprietário do imóvel**, o titular do domínio útil, ou o dono da obra, **são responsáveis pelo pagamento do imposto sobre os serviços, solidariamente com o prestador de serviços, em relação aos serviços prestados de construção civil e congêneres**, que lhe forem prestados, sem a documentação fiscal ou sem a prova de recolhimento do imposto devido pelo prestador dos serviços devendo recolher o imposto de conformidade com os valores calculados, a partir da base de cálculo apurada pela classificação da construção, de acordo com o que dispuser os índices ou tabelas oficiais publicados por órgãos ou entidades representativas da construção civil e oficialmente adotado pela municipalidade através de portaria expedida pelo Secretário Municipal da Fazenda, aplicando-se então a alíquota prevista no artigo 118, parágrafo 3º desta lei".

A 18ª Câmara de Direito Público já decidiu:

"Agravado de Instrumento - Execução Fiscal. IPTU e **ISS Construção Civil** – O exequente contesta a decisão que acolheu a exceção de pré-executividade para excluir Isilda do Carmo Telles do polo passivo da execução fiscal, determinando que a demanda prossiga somente contra Eva Alessandra Mena, compromissária compradora do imóvel atrelado à exação. A irresignação comporta provimento. Com efeito, **tanto o possuidor direto quanto o indireto, conforme a lei municipal e o Código Tributário Nacional, devem responder pelo IPTU dos anos 2020 e 2021 e pelo ISS de construção civil de 2018**. Ressalta-se que a jurisprudência do STJ confirma que ambos são contribuintes responsáveis pelo IPTU. Além disso, **para o 'ISS Construção Civil', a responsabilidade recai sobre quem detém a propriedade ou sobre o**

responsável pela obra durante a realização, mantendo-se a agravada como sujeito passivo, já que a transferência de propriedade não se concretizou antes dos fatos geradores. Portanto, é o caso de dar-se provimento ao recurso para restabelecer-se a proprietária do imóvel com corresponsável pelos débitos tributários. Recurso provido" (Agravado de Instrumento n. 2340729-58.2023.8.26.0000, j. 22/05/2024, rel. Desembargadora BEATRIZ BRAGA – *pus ênfase*).

Em suma, a agravante é parte **legítima** e responde pelo tributo.

Por todo o exposto, meu voto **nega provimento** ao agravo.

BOTTO MUSCARI
Relator