



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000422033

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2003422-75.2025.8.26.0000, da Comarca de Pitangueiras, em que é agravante EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SOARES SS LTDA, é agravado MUNICÍPIO DE PITANGUEIRAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram 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), HENRIQUE HARRIS JÚNIOR E RICARDO CHIMENTI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

BEATRIZ BRAGA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 46093

Comarca: Pitangueiras

Agravante: Empreendimentos Imobiliários Soares S/S
Ltda (**executado**)

Agravado: Município de Pitangueiras (**exequente**)

Ementa: Agravo de Instrumento. Execução Fiscal. IPTU dos exercícios de 2017 a 2021. A decisão recorrida afastou a alegação de ilegitimidade passiva e rejeitou a exceção de pré-executividade oposta. A irresignação comporta provimento.

Hipótese em que a legislação municipal prevê que o lançamento deve ser mantido em nome do promitente vendedor apenas até a inscrição do compromissário comprador no cadastro imobiliário – Com efeito, restou demonstrada a transferência da posse do imóvel e a inscrição do adquirente junto ao cadastro fiscal – Ilegitimidade passiva do agravante reconhecida – Extinção da execução fiscal em relação ao recorrente – Regular prosseguimento do feito quanto ao coexecutado - Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **Empreendimentos Imobiliários Soares S/S Ltda.** contra a decisão que, nos autos da execução fiscal movida pelo **Município de Pitangueiras**, rejeitou a exceção de pré-executividade apresentada.

O agravante sustenta, em síntese, sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda executiva, sob o argumento de que os créditos tributários em cobrança são posteriores à alienação do imóvel, cuja posse já foi transmitida ao compromissário comprador desde 01/04/1999.

Afirma que, conforme previsto no artigo 21, §1º, do Código Tributário Municipal, o lançamento deve ser mantido em nome do promitente vendedor apenas até a inscrição do compromissário comprador, situação que já se verifica no caso. Requer, com fundamento na referida disposição legal, sua exclusão do polo passivo da execução fiscal.

A fls. 98, a Serventia certificou o transcurso do prazo para retorno do AR da carta intimatória dirigida ao Município.

É o relatório.

A execução fiscal ajuizada pelo Município de Pitangueiras objetiva a cobrança de IPTU, exercícios de 2017 a 2021, no valor total de R\$ 10.864,09 (dez mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e nove centavos).

O agravante sustenta sua ilegitimidade passiva em razão de ter celebrado contrato de compromisso de compra e venda com cláusula de imissão de posse, que data de abril de 1999, apontando, ademais, que o compromissário já figura nos cadastros municipais como contribuinte do imóvel.

Pois bem.

Nos termos do art. 34 do Código Tributário Nacional, é contribuinte do IPTU o proprietário, o titular do domínio útil ou o

possuidor do imóvel a qualquer título.

A partir dessa previsão, é assente o entendimento de que a legislação municipal pode eleger o sujeito passivo entre as hipóteses previstas no dispositivo.

No caso, o Código Tributário do Município de Pitangueiras dispõe expressamente que o lançamento será mantido em nome do promitente vendedor apenas até a inscrição do compromissário comprador.

Assim dispõe o §1º do art. 21 da Lei Complementar Municipal nº 2.563/2007:

“No caso de imóvel não edificado objeto de compromisso de compra e venda, o lançamento será mantido em nome do promitente vendedor até a inscrição do compromissário comprador.”

De acordo com os documentos juntados pelo agravante, o compromissário comprador já está inscrito no cadastro fiscal do imóvel, inclusive com menção expressa ao seu nome nas Certidões de Dívida Ativa que instruem a inicial da execução.

Além disso, o contrato particular de compromisso de compra e venda com cláusula de imissão na posse demonstra

que o agravante já não detinha a posse ou o domínio útil do imóvel à época da constituição dos créditos tributários em cobrança.

Ainda que o contrato não tenha sido levado a registro, é pacífico que, diante da inscrição do compromissário comprador no cadastro imobiliário municipal, na forma do que dispõe a legislação local, transfere-se a responsabilidade tributária ao adquirente, afastando a legitimidade do promitente vendedor.

Portanto, o agravante não mais detinha qualquer vínculo com o imóvel no momento da constituição do crédito tributário, situação que atrai a aplicação do art. 485, VI, do Código de Processo Civil.

Diante do desfecho dado ao caso, pelo princípio da causalidade e com fulcro no art. 85, § 8º, do CPC, o Município arcará com a verba honorária arbitrada em R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais).

Ressalte-se, por fim, que a ausência de retorno do aviso de recebimento da intimação do agravado não configura, por si só, vício capaz de obstar o julgamento do presente recurso. Isso porque, embora não tenha havido a devolução formal do AR, a controvérsia posta diz respeito à legitimidade do executado para figurar no polo passivo da ação, matéria de ordem pública e que independe de dilação probatória.

Assim, a ausência de manifestação da parte contrária não implica nulidade, porquanto o contraditório há de ser compreendido em sua dimensão substancial.

Quando a intimação não altera o desfecho da controvérsia ou não viabiliza qualquer contribuição útil ao deslinde da causa, mostra-se incabível a alegação de ofensa ao devido processo legal, sob pena de se privilegiar o formalismo estéril em detrimento da efetividade da prestação jurisdicional.

De toda sorte, eventual prejuízo processual poderá ser arguido e avaliado oportunamente, não sendo o caso de sobrestamento do julgamento.

Para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional discutida, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no acórdão, como de fato ocorreu, sendo desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais.

Atentem-se as partes para o cabimento de embargos declaratórios nas estreitas hipóteses delineadas no artigo 1.022, sob pena de eventual aplicação das multas processuais previstas nos §§ 2º e 3º do artigo 1.026, ambos dispositivos do Código de Processo Civil. Assinale-se que esta medida está em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

consonância com a atual jurisprudência dos Tribunais Superiores sobre o tema.

Ante o exposto, **dá-se provimento** ao recurso, nos termos do acórdão.

BEATRIZ BRAGA

Relatora