



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429777

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002541-96.2023.8.26.0514, da Comarca de Itupeva, em que são apelantes GLAUCIA BASTOS BERTOZZI, JOÃO ROBERTO NOUVEL BERTOZZI e CARLOS ROCCIO DE N. BERTOZZI, é apelado MUNICÍPIO DE ITUPEVA.

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), ERBETTA FILHO E SILVA RUSSO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

EURÍPEDES FAIM

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº.: 32944

APELAÇÃO Nº.: 1002541-96.2023.8.26.0514

COMARCA DE ITUPEVA

APELANTES: GLAUCIA BASTOS BERTOZZI, CARLOS ROCCIO DE NOUVEL BERTOZZI E JOÃO ROBERTO DE NOUVEL BERTOZZI

APELADO: MUNICÍPIO DE ITUPEVA

JUÍZA DE 1º GRAU: JULIANA BARROS OLIVEIRA

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedentes os embargos à execução fiscal, afastando a alegação de ilegitimidade passiva.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em determinar a legitimidade passiva para o pagamento de IPTU após a alienação do imóvel.

III. Razões de Decidir

O artigo 34 do Código Tributário Nacional atribui a condição de contribuinte do IPTU ao proprietário, ao titular do domínio útil ou ao possuidor do imóvel a qualquer título. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que tanto o promitente comprador quanto o proprietário registrado são contribuintes do IPTU. Nos termos do artigo 1.245 do Código Civil, a transferência da propriedade só se concretiza mediante o registro do título translativo no cartório competente. Os apelantes continuam constando como proprietários na matrícula do imóvel, legitimando a cobrança do tributo.

IV. Dispositivo e Tese

Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A legitimidade passiva para o pagamento de IPTU recai sobre o proprietário registrado no Cartório de Imóveis. 2. A transferência de propriedade só se efetiva com o registro do título translativo.

Legislação Citada: Código Tributário Nacional, arts. 34, 123, 130; Código Civil, art. 1.245. Código de Processo Civil, art. 85, §11.

Jurisprudência Citada: STJ, REsp nº 1.111.202-SP; STJ, REsp nº 1607878/SP; TJSP, AI nº 2054345-23.2016.8.26.0000.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **GLAUCIA BASTOS BERTOZZI, CARLOS ROCCIO DE NOUVEL BERTOZZI E JOÃO ROBERTO DE NOUVEL BERTOZZI** contra a respeitável sentença de fls. 91/92, cujo relatório se adota e que julgou improcedentes os embargos à execução fiscal ajuizados contra o **MUNICÍPIO DE ITUPEVA**, afastando a alegação de ilegitimidade passiva. Condenou, ainda, os embargantes ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários

advocáticos, estes fixados em 10% (dez por cento) do valor da execução.

Nas razões de apelação (fls. 97/100) os apelantes alegam que alienaram o imóvel em 02/07/2012, conforme escritura pública registrada no cartório competente. Assim, não podem ser responsabilizados pelo pagamento de tributos cujo fato gerador ocorreu após a alienação. A responsabilidade tributária transfere-se ao novo adquirente, em consonância com o artigo 130 do Código Tributário Nacional (CTN). Defendem que a r. sentença recorrida ignorou o fato de que a atualização do cadastro municipal é responsabilidade do adquirente do imóvel, e não do alienante, conforme dispõe o artigo 123 do CTN. Asseveram que embora a jurisprudência reconheça que o IPTU é um tributo com natureza “propter rem”, esta característica não legitima a cobrança de débitos anteriores à transferência do bem ao novo adquirente.

Vieram as contrarrazões (fls. 111/131).

Este é o relatório.

Passa-se a analisar o recurso.

DA ILEGITIMIDADE PASSIVA

O artigo 34 do Código Tributário Nacional atribui a condição de contribuinte do IPTU ao proprietário, ao titular do domínio útil ou ao possuidor do imóvel a qualquer título, de modo que eles são sujeitos passivos do respectivo recolhimento, cabendo ao Município a escolha.

O C. Superior Tribunal de Justiça, em julgado nos moldes do art. 543-C do Código de Processo Civil de 1973, já decidiu que 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 do IPTU:

TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR). 1. Segundo o art. 34 do CTN, consideram-se contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título. **2. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que 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. Precedentes:** RESP n.º 979.970/SP, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, DJ de 18.6.2008; AgRg no REsp 1022614 / SP, Rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, DJ de 17.4.2008; REsp 712.998/RJ, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJ 8.2.2008 ; REsp 759.279/RJ, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Segunda Turma, DJ de 11.9.2007; REsp 868.826/RJ, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJ 1º.8.2007; REsp 793073/RS, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJ 20.2.2006. **3. "Ao legislador municipal cabe eleger o sujeito passivo do tributo, contemplando qualquer das situações previstas no CTN. Definindo a lei como contribuinte o proprietário, o titular do domínio útil, ou o possuidor a qualquer título, pode a autoridade administrativa optar por um ou por outro visando a**

facilitar o procedimento de arrecadação" (REsp 475.078/SP, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, DJ 27.9.2004). 4. Recurso especial provido. **Acórdão sujeito ao regime do art. 543-C do CPC e da Resolução STJ 08/08.** (Recurso Especial nº. 1.111.202-SP, Primeira Seção, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, j. 10/06/2009, DJe: 18/06/2009, V. U.) (grifo nosso)

Este Relator entendia que o compromisso de compra e venda devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis afastava a legitimidade passiva do promitente vendedor do imóvel.

Entretanto, esse entendimento resta superado em razão das decisões proferidas pelo C. Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o compromisso de compra e venda registrado não excepciona a regra geral fixada no REsp nº. 1.111.202-SP, julgado pelo rito do artigo 543-C do Código de Processo Civil de 1973:

RECURSO ESPECIAL. TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. **LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR) PARA FIGURAR NO POLO PASSIVO DA DEMANDA.** PRECEDENTE: RESP 1.111.202/SP, REL. MIN. MAURO CAMPBELL MARQUES, DJE 10.6.2009, JULGADO SOB O REGIME DO ART. 543-C DO CPC. RECURSO ESPECIAL A QUE SE DÁ PROVIMENTO. (STJ, Primeira Turma, REsp nº 1607878/SP, Rel. Min. Napoleão Nunes Maia Filho, J. 10/08/2016) (grifo nosso)

Do corpo do acórdão se extrai:

Dessa forma, **apenas o registro no Cartório Imobiliário teria o condão de afastar a responsabilidade do vendedor**, sendo que a promessa de compra e venda pode gerar o pedido de restituição do legítimo devedor. (STJ, Primeira Turma, REsp nº 1607878/SP, Rel. Min. Napoleão Nunes Maia Filho, J. 10/08/2016) (grifo nosso)

Ainda no mesmo sentido: STJ, REsp nº 1447357/SP, Rel. Min. Benedito Gonçalves, J. 05/10/2016; STJ, REsp nº 1619112/SP, Rel. Min. Regina Helena Costa, J. 09/09/2016; STJ, REsp nº 1426065/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, J. 17/12/2013.

No mesmo sentido essa C. Câmara passou a decidir:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução fiscal – IPTU dos exercícios de 2007 a 2010 - Exceção de pré-executividade rejeitada - **Compromisso de venda e compra do imóvel** - Alegação de ilegitimidade passiva ad causam do promitente vendedor afastada - **Possibilidade de manutenção no polo passivo da ação daquele cujo nome ainda ostenta, no Cartório de Registro de Imóveis, a condição de proprietário do imóvel quando do lançamento do tributo** - Precedentes do STJ - Decisão mantida - Recurso improvido. (TJ/SP, 15ª Câmara de Direito Público, AI nº 2054345-23.2016.8.26.0000, Rel. Eutálio Porto, J. 10/11/2016, V. U.) (grifo nosso)

No caso dos autos, os embargantes, ora apelantes, alegam que não são mais proprietários do imóvel por força de escritura de permuta registrada no 3º Tabelião de Notas da Comarca de Jundiaí (fls. 10/13).

Entretanto, os apelantes continuam constando como proprietários na matrícula do imóvel, conforme matrícula de fls. 55/60.

Com efeito, nos termos do artigo 1.245 do Código Civil, a transferência da propriedade só se concretiza, juridicamente, mediante o registro do respectivo título no cartório competente.

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel. (grifo nosso)

Embora referida escritura de fls. 10/13 possa ser considerada uma modalidade de transferência da posse e que, por si só, poderia legitimar o compromissário comprador a figurar na condição de sujeito passivo da relação tributária, o Superior Tribunal de Justiça tem decidido que é possível a manutenção, tanto deste, quanto daquele cujo nome ainda ostenta, no Cartório de Registro de Imóveis, a condição de proprietário do imóvel e, para tanto, pode o Município optar por quaisquer das situações.

Dessa forma, a r. sentença deve ser mantida.

Nos termos do art. 85, §11, do Código de Processo Civil, majora-se a verba honorária em 1% (um por cento), totalizando os honorários em 11% do valor da execução.

Por derradeiro, considera-se questionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se jurisprudência consagrada, inclusive no Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que para fins de interposição de recursos extremos às cortes superiores é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. Bem por essa razão eventuais embargos declaratórios não se prestariam à eventual supressão de falta de referência a dispositivos de lei (STJ, EDcl no RMS 18.205/SP, Rel. Ministro Felix Fischer, Quinta Turma, DJ 08/05/2006).

Ante o exposto, meu voto propõe que se **NEGUE PROVIMENTO** ao recurso.

EURÍPEDES FAIM
RELATOR