



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000427065

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2114048-64.2025.8.26.0000, da Comarca de Votorantim, em que é agravante SANTA MARIA AGROPECUÁRIA SOROCABA LTDA., é agravado MUNICÍPIO DE VOTORANTIM.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª 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 REZENDE SILVEIRA (Presidente) E WALTER BARONE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

OCTAVIO MACHADO DE BARROS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto 37.978.

Agravo de Instrumento nº 2114048-64.2025.8.26.0000.

Agravante: Santa Maria Agropecuária Sorocaba Ltda.

Agravada: Prefeitura Municipal de Votorantim.

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução fiscal – IPTU – Exercício de 2019 a 2022 – Exceção prévia de executividade rejeitada – Compromisso de compra não registrado no Cartório de Imóveis, que não exime o proprietário/compromissário vendedor da responsabilidade fiscal – Legitimidade passiva concorrente – Possibilidade de a Fazenda Pública escolher o sujeito passivo da exação – REsp nº 1.111.202/SP, submetido à sistemática dos recursos repetitivos (Tema nº 122) – Súmula 399 do STJ – Decisão mantida. Recurso desprovido.

Agravo de Instrumento interposto contra decisão que, nos autos da execução fiscal¹ por dívida de IPTU de 2019 a 2022, rejeitou exceção prévia de executividade, sob o fundamento de que incontroversa a propriedade registral da executada (CTN, art. 34). A agravante alega ilegitimidade passiva porque compromissou o imóvel à venda deixando de ostentar a condição de contribuinte do IPTU, devendo a execução ser direcionada ao adquirente, verdadeiro possuidor com *animus domini*, e não à antiga proprietária, daí propugnando pela reforma da decisão agravada. Recurso processado sem intimação da agravada.

Relatado.

O recurso não merece provimento.

A exceção prévia de executividade é admitida em

¹ Valor da causa em outubro de 2023: R\$ 22.236,66

face de vício que possa ser reconhecido desde logo no processo executório ou de matéria de ordem pública, a ser declarada de ofício, independente do contraditório e da produção de provas (Súmula 393), como reiteradamente examinadas pelos tribunais. Assim, não se exige produção de prova, além daquelas pré-constituídas, para análise das questões de ordem pública, como às relativas à prescrição e decadência ou à nulidade do título executivo.

No caso, a agravante busca afastar sua legitimidade passiva pelo fato de o imóvel tributado ter sido compromissado à venda em 29/09/2012, contudo deixou de comprovar o registro imobiliário desta transferência, de maneira que as convenções particulares não servem de fundamento para desonerar a obrigação tributária, como preconizam os artigos 123 e 130, do CTN, de modo a prevalecer o disposto nos artigos 32 e 34, do CTN e na Súmula 399, do STJ - *Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU.*

Dessa maneira, tanto o proprietário promitente vendedor como o possuidor promitente comprador respondem solidariamente pelos tributos incidentes sobre o imóvel, ambos podendo figurar como sujeito passivo da execução fiscal, pois cabe à Fazenda Pública mantê-los no polo passivo ou escolher apenas um deles para obter a satisfação do seu crédito tributário, sem embargo de eventual direito de regresso.

Nesse sentido, o entendimento expresso no REsp nº 1.111.202/SP, Tema nº 122, submetido à sistemática dos recursos repetitivos, do Superior Tribunal de Justiça, que assim proclama:

1-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; 2-cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU.

Importante asseverar que o instrumento particular de promessa de venda e compra, ainda que registrado ou averbado na matrícula do imóvel, não confere direito real nem constitui ato translativo da propriedade imóvel, pois versa sobre direito pessoal e não real.

Em suma, *ex vi* do artigo 123, do CTN, o instrumento particular não exonera o proprietário vendedor da obrigação tributária sobre o imóvel objeto do negócio, enquanto não formalizado o necessário registro de transmissão da propriedade (CC, art. 1.245), pois, sem ato translativo nem recolhimento do ITBI, *os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis* (CTN, art. 130), devem ser suportados pelo proprietário ou pelo possuidor a qualquer título, ficando a critério da Fazenda Pública escolher contra quem ajuizará a execução fiscal, de modo que inexistente violação aos artigos 34 do CTN e 167 da Lei 6.015/73.

No mesmo sentido o entendimento deste Tribunal em situações análogas:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução Fiscal. Batatais. IPTU. Exercícios de 2020 a 2022. Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade, fundada em ilegitimidade passiva. Irresignação. Descabimento. Instrumento Particular de Compra e Venda com cláusula de

alienação fiduciária que não foi registrado junto ao Oficial de Registro de Imóveis. Propriedade fiduciária e desmembramento da posse entre credor fiduciário e devedor fiduciante que não se constituíram. Inteligência do art. 23 da Lei 9.514/97. Compromisso de compra e venda que não exime o proprietário registral da responsabilidade fiscal. Hipótese em que, não tendo tal instrumento particular sido levado a registro, o promitente vendedor continua figurando como proprietário. Incidência do art.1.245, §1º, do CC. Legitimidade passiva concorrente entre promitente vendedor e promitente comprador. Tema nº 122 do STJ. Inteligência dos artigos 32 e 34 do CTN. Ilegitimidade passiva corretamente afastada. Precedentes. Decisão mantida. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2122756-40.2024.8.26.0000; Relator (a): WALTER BARONE; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Batatais - SEF - Setor de Execuções Fiscais; Data do Julgamento: 24/07/2024; Data de Registro: 25/07/2024).

Agravo de instrumento. Execução fiscal. Imposto predial e territorial urbano. Taxa de coleta de lixo. Exercícios de 2017. Rejeição da objeção de não executividade. Acerto. Alegação de falta de responsabilidade da promitente vendedora do imóvel pelo pagamento do tributo. Improcedência. Compromisso de compra e venda firmado em 2009 e não registrado na matrícula do imóvel. Sujeição passiva de ambas as partes do ajuste. Precedente do Superior Tribunal de Justiça. Recurso denegado. (TJSP; Agravo de Instrumento 2190369-77.2024.8.26.0000; Relator (a): GERALDO XAVIER; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Santos - 1ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 17/07/2024; Data de Registro: 17/07/2024).

Por tais razões, nega-se provimento ao recurso.

OCTAVIO MACHADO DE BARROS

Relator