



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000431990

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2099534-09.2025.8.26.0000, da Comarca de Nova Odessa, em que é agravante MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA, são agravados FAGIONATTO & CIA LTDA (MASSA FALIDA), ANA ELISABETE VINCIGUERRA ESTEVAM e EVANIR ESTAVAM.

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), BEATRIZ BRAGA E HENRIQUE HARRIS JÚNIOR.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2099534-09.2025.8.26.0000.

Agravante: Prefeitura Municipal de Nova Odessa.

Agravado: Ana Elisabete Vinciguerra Estevam e outro.

Voto n.58.010.

AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO FISCAL – IPTU – Insurgência da Municipalidade contra a r. decisão que indeferiu o pedido de penhora do imóvel sob o fundamento que o bem não está registrado em nome dos executados, bem como determinou a apresentação da certidão de matrícula atualizada do imóvel – Descabimento – Nos termos do artigo 1.245 do Código Civil, a propriedade se transfere mediante o registro do título translativo no Registro de Imóvel - Imóvel que não pertence aos executados – Matrícula do referido imóvel em nome de terceiro estranho à lide - Ausência de demonstração que os executados tem posse direta ou titularidade do imóvel (art. 34 do CTN) – Decisão mantida – Recurso desprovido.

Vistos.

A PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ODESSA, nos autos da ação de execução fiscal (proc. n. 1507692-89.2022.8.26.0394, DO Setor de Execuções Fiscais da Comarca de Nova Odessa), que move contra **ANA ELISABETE VINCIGUERRA ESTEVAM E OUTRO**, apresenta recurso de agravo de instrumento contra a r. decisão de primeiro grau que indeferiu o pedido de penhora do imóvel objeto de exação, sob o fundamento de que o bem não está registrado em nome da executada, bem como condicionou a apreciação do pedido de penhora do imóvel à apresentação de certidão de propriedade (matrícula atualizada) do respectivo bem. Insurge-se a Municipalidade contra a r. decisão, alegando que inexistente exigência legal para tanto. Pugna pela reforma da decisão, com determinação de prosseguimento da execução

fiscal.

Determinou-se o imediato julgamento do presente recurso.

É o relatório.

Entende-se, que o presente recurso *não comporta provimento*.

Senão, vejamos.

A Prefeitura Municipal de Nova Odessa ajuizou execução fiscal em face de Ana Elisabete Vinciguerra Estevam e Outro objetivando o recebimento do IPTU, do exercício de 2020, no valor de R\$ 20.506,55 (vinte mil e quinhentos e seis reais e cinquenta e cinco centavos).

Após a citação dos executados por carta (fl. 13), a municipalidade requereu a penhora via SISBAJUD, que estou infrutífera (fls.22/23 e 24/27); objetivando satisfazer seu crédito a exequente requereu a penhora do imóvel objeto de execução (fls. 30/32); no entanto, sobreveio a r. decisão agravada que indeferiu constrição sobre o imóvel, tendo em vista estar o mesmo registrado em nome de terceiro estranho à lide, determinando-se a juntada da matrícula atualizada

Para fins de efetivação da penhora do imóvel tributado, não se admite a exigência de prévia apresentação da respectiva matrícula atualizada, em razão da ausência de previsão legal.

No entanto, como é cediço, somente o registro do título translativo da propriedade, devidamente registrado no respectivo Cartório de Registro de Imóveis tem o condão de transferir o direito de propriedade, por força do artigo 1245, *caput*, e § 1º, do Código Civil¹.

Com efeito, e conforme estabelece o artigo 34 do Código Tributário Nacional, *“contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o*

¹ “Art. 1245. 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.”

titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título”, de modo que eles são responsáveis solidários pelo respectivo recolhimento, cabendo à municipalidade eleger o sujeito passivo do imposto.

Nesse sentido, decidiu o C. STJ no REsp. nº 1.111.202/SP, julgado nos moldes do art. 543-C do CPC, dirimindo quaisquer controvérsias a respeito da matéria:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO. RECURSO ESPECIAL. SUPOSTA OFENSA AO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA DE VÍCIO NO ACÓRDÃO RECORRIDO. TRIBUTÁRIO. IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR). ESPECIAL EFICÁCIA VINCULATIVA DO ACÓRDÃO PROFERIDO NO RESP 1.110.551/SP.

“1. Não havendo no acórdão recorrido omissão, obscuridade ou contradição, não fica caracterizada ofensa ao art. 535 do CPC.

“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' (REsp 1.110.551/SP, 1ª Seção, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, DJe de 18.6.2009 —recurso submetido à sistemática prevista no art. 543-C do CPC)'*

“3. Agravo regimental não provido” (STJ, 2ª Turma, AgRg no AREsp 114617/PR, rel. min. Mauro Campbell Marques, DJe 14/5/2012 - grifei).

No mais, conforme depreende-se do artigo 123 do Código Tributário Nacional, *“...as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes.”*

Analisando-se os autos, segundo a certidão imobiliária de fls. 34/43 a propriedade do imóvel tributado pertence a FAGIONATTO & CIA LTDA, que não figura no polo passivo da presente execução fiscal.

Assim, em que pese a responsabilidade solidária entre possuidor a qualquer título e aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis, no que se refere aos débitos oriundos do imóvel, inviável é a constrição do bem imóvel registrado em nome de terceiro estranho à lide, sobretudo porque o Município jamais demonstrou, muito menos explicou, qual a razão do terceiro não figurar como responsável tributário.

Além disso, não está comprovado nos autos que os executados detinham direitos advindos de compromisso de compra e venda, a copropriedade ou direitos possessórios sobre o imóvel tributado à época dos fatos geradores do imposto cobrado.

Outrossim, salienta-se que não se desconhece a natureza *propter rem* do tributo em questão; no entanto, a penhora sobre bem alheio ensejaria alteração no lançamento e substituição no título executivo com alteração no polo passivo, situação expressamente vedada pela Súmula 392 do STJ que dispõe: “*A Fazenda Pública pode substituir a certidão de dívida ativa (CDA) até a prolação da sentença de embargos, quando se tratar de correção de erro material ou formal, vedada a modificação do sujeito passivo da execução.*”.

Esta C. Corte, em situações análogas, assim já se manifestou:

“**TRIBUTÁRIO – AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO FISCAL – MUNICÍPIO DE BOITUVA – Decisão que indeferiu o pedido de penhora do imóvel. Recurso interposto pelo exequente. PENHORA DO IMÓVEL – IMPOSSIBILIDADE – Nos termos do artigo 1.245 do Código Civil, a propriedade se transfere mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis – Imóvel que não pertence ao executado – Matrícula em nome de terceiro – Precedentes desta C. Câmara em situações análogas – Exequente que não demonstrou que a parte executada tem posse direta, ou titularidade de domínio útil (art. 34 do Código Tributário Nacional), motivo pelo qual, por ora, não é razoável deferir a penhora de imóvel de propriedade de terceiro. Decisão mantida – Recurso desprovido” (Agravo de instrumento n. 2260628-97.2024.8.26.0000, 15ª Câmara de Direito Público, j. 04.11.2024, Rel. Des. Euípedes Faim - grifamos).**

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução fiscal – IPTU – Exercícios de 2013 a 2018 – **Decisão que indefere a penhora do bem imóvel tributado porque registrado em nome de pessoa estranha à lide - Inexistência de formal de partilha ou sentença homologatória que admita a transferência da titularidade – Inexistência de transmissão da propriedade - CC, art. 1.245 – Construção que só deve recair sobre bens e direitos dos executados** - Decisão mantida - Recurso desprovido” (Agravado de instrumento n. 2145155-68.2021.8.26.0000, 14ª Câmara de Direito Público, j. 17.04.2023, Rel. Des. Octavio Machado de Barros - grifamos).

“Execução Fiscal. IPTU dos exercícios de 2014 e 2016. Decisão que indeferiu o pedido de penhora do imóvel gerador do tributo, por entender que o bem não pertence ao executado - Insurgência da municipalidade - Pretensão à reforma - Desacolhimento - **Executado que nunca figurou como proprietário do imóvel indicado, conforme matrícula juntada pela própria Municipalidade - Ausência de prova mínima de que o executado é ou foi titular do domínio útil ou possuidor do referido bem, o que inviabiliza a realização da penhora** -Precedentes desta C. Câmara de Direito Público - Decisão mantida - Recurso não provido.” (Agravado de instrumento n. 2294786-18.2023.8.26.0000, 18ª Câmara de Direito Público, j. 25.03.2024, Rel. Des. Ricardo Chimenti - grifamos).

Desta forma, não se vê, com a devida vênia, como reformar-se o entendimento do ínclito juiz de primeiro grau, impondo-se a *manutenção* da r. decisão.

Com isto, **nega-se provimento** ao recurso.

WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI

Relator.