



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2025.0000439207**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 0505803-70.2011.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante MUNICÍPIO DE CAMPINAS, é apelado BOA ESPERANCA COMERCIAL E ADMINISTRADORA LTDA.

**ACORDAM**, em 15ª 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 Exmos. Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente), ERBETTA FILHO E SILVA RUSSO.

São Paulo, 20 de março de 2025.

**EURÍPEDES FAIM**  
**RELATOR**  
Assinatura Eletrônica



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**VOTO Nº.: 30351**

**APELAÇÃO Nº.: 0505803-70.2011.8.26.0114**

**COMARCA: CAMPINAS**

**APELANTE: MUNICÍPIO DE CAMPINAS**

**APELADO: BOA ESPERANÇA COMERCIAL E ADMINISTRADORA LTDA.**

**JUÍZA DE 1º GRAU: FERNANDA SILVA GONÇALVES**

**EMENTA**

**TRIBUTÁRIO – APELAÇÃO – EXECUÇÃO FISCAL – IPTU – EXERCÍCIOS DE 2007 A 2010 – MUNICÍPIO DE CAMPINAS – Sentença que acolheu a exceção de pré-executividade e julgou extinta a execução fiscal. Apelo do exequente.**

**EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE – “A exceção de pré-executividade é admissível na execução fiscal relativamente às matérias conhecíveis de ofício que não demandem dilação probatória.” (Súmula 393 do C. Superior Tribunal de Justiça).**

**ILEGITIMIDADE PASSIVA – INOCORRÊNCIA – Executado, compromissário vendedor, que não juntou a matrícula atualizada do imóvel aos autos – Presunção de veracidade da Certidão de Dívida Ativa não elidida – Legitimidade concomitante do compromissário vendedor e do promitente comprador para figurar no polo passivo da execução fiscal – Inteligência do artigo 34 do Código Tributário Nacional – Precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça e dessa C. 15ª Câmara de Direito Público.**

**HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS – IMPOSSIBILIDADE – Exceção de pré-executividade rejeitada – Prosseguimento da execução – A exceção de pré-executividade só acarreta a condenação em honorários advocatícios caso seja acolhida, integral ou parcialmente, pois desta forma há, em algum grau, a extinção da execução – Precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça e desta C. Câmara. Sentença reformada – Recurso provido.**

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo **MUNICÍPIO DE CAMPINAS** contra a r. sentença de fls. 62/63, cujo relatório se adota e que acolheu a exceção de pré-executividade e julgou extinta a execução fiscal movida contra **BOA ESPERANÇA COMERCIAL E ADMINISTRADORA LTDA.**, com fundamento no artigo 485, inciso VI do Código de Processo Civil, reconhecendo a ilegitimidade passiva do executado. Condenou, ainda, o Município ao pagamento dos honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Nas razões de apelação (fls. 67/71), o Município alega inexistência de comprovação de efetiva alienação do imóvel na matrícula. Aduz que a transferência da

propriedade de imóvel se opera mediante o registro do título no registro de imóveis. Sustenta que o promitente comprador e o compromissário vendedor são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU. Requer a reforma da r. sentença, e o prosseguimento da execução fiscal.

Vieram as contrarrazões (fls. 79/86).

**Este é o relatório.**

**Passa-se a analisar o recurso.**

**DO CABIMENTO DA EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE.**

Dispõe a Súmula 393 do C. Superior Tribunal de Justiça:

A exceção de pré-executividade é admissível na execução fiscal relativamente às matérias conhecíveis de ofício que não demandem dilação probatória

Assim, embora não haja um prazo para ser oferecida, a exceção só é conhecida se satisfeitos dois requisitos:

A matéria deve ser conhecida de ofício; e

A questão não pode demandar dilação probatória.

Dilação probatória significa produção de provas.

Ora, o Código de Processo Civil diz que na dilação probatória há basicamente três tipos de provas:

Documental;

Oral; e

Pericial.

Daí percebe-se que a prova documental também pode consistir em dilação probatória, mas não necessariamente.

Com efeito, há ocasiões em que a prova documental não consiste em dilação probatória.

Assim é se a prova vier junto com a exceção ou já estava nos autos:

Exceção de pré-executividade rejeitada. IPTU do exercício de 2011.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

Possibilidade de, em sede de exceção, reconhecer a imunidade. **Prova pré-constituída** – Instituição de Educação, cujo patrimônio é direcionado às finalidades da entidade – Inteligência do artigo 150, VI, "c", da CF. Cobrança do IPTU afastada. Dá-se provimento ao recurso para o fim de afastar-se a cobrança do IPTU, em razão do reconhecimento da imunidade tributária, condenando-se o Município-excepto em verba honorária, nos termos do acórdão, diante do princípio da causalidade e com fundamento nos §§ 2º e 3º, art. 85, NCPC. (TJSP; Agravo de Instrumento 2027649-13.2017.8.26.0000; Relator (a): Beatriz Braga; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro das Execuções Fiscais Municipais - Vara das Execuções Fiscais Municipais; Data do Julgamento: 01/03/2018; Data de Registro: 05/03/2018) (grifo nosso)

Mas é necessário que a prova já juntada seja suficiente para dirimir a lide de plano:

TRIBUTÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. ALEGAÇÃO DE QUE A MATÉRIA ARGUIDA PELO AGRAVADO NÃO PODERIA SER ANALISADA EM EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ILEGITIMIDADE PASSIVA. POSSIBILIDADE. MATÉRIA NÃO EXAMINADA PELA CORTE DE ORIGEM. CONFIGURADA A VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. 1. A análise dos autos revela que o Tribunal de origem não se manifestou sobre a ilegitimidade passiva do agravado, diante da decretação de falência da empresa a qual era dirigente, inobstante a expressa alusão feita nos Embargos Declaratórios, do que resultou a violação ao art. 535 do CPC. 2. Ademais, para se avaliar tal ilegitimidade passiva, conforme alegado pelo recorrente, ora agravado, não se faz necessário o reexame de prova, visto que deve o Magistrado de origem apenas verificar se foram juntados aos autos documentos que comprovam a decretação de falência da empresa; ressalta-se, ainda, que a legitimidade das partes figura como matéria de ordem pública, devendo ser reconhecida de ofício, inclusive em exceção de pré-executividade, **desde que a sua percepção se possa fazer de plano**. 3. Não apresentação pela parte agravante de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada. 4. Agravo Regimental da FAZENDA NACIONAL desprovido. (AgRg no AREsp n. 284.170/RJ, relator Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Turma, julgado em 21/3/2013, DJe de 9/4/2013.)

Pela expressão “de plano” se deve entender que a prova permite clara e imediatamente dizer se há ou não legitimidade de parte, dando segurança ao julgador:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE - EXECUÇÃO FISCAL – Decisão de primeiro grau



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

que rejeitou a exceção de pré-executividade oposta – Cabimento – **Alegação de ilegitimidade passiva que não pode ser acolhida com a necessária segurança** – Dilação probatória que se impõe - Inadequação da via processual eleita verificada - Decisão mantida - Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2198226-19.2020.8.26.0000; Relator (a): Wanderley José Federighi; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Caraguatatuba - SAF - Serviço de Anexo Fiscal; Data do Julgamento: 11/12/2020; Data de Registro: 11/12/2020)

Essa prova também precisa ser cabal:

Agravo de instrumento. IPTU dos exercícios de 2008 a 2010. Sentença que rejeitou a exceção de pré-executividade, em que **alegada a ilegitimidade passiva. Insurgência da excipiente. Pretensão à reforma. Desacolhimento. Ausência de prova cabal. Necessidade de dilação probatória, só viável em sede de embargos a execução fiscal.** Decisão mantida. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2096425-94.2019.8.26.0000; Relator (a): Ricardo Chimenti; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Carapicuíba - SAF - Serviço de Anexo Fiscal; Data do Julgamento: 27/09/2019; Data de Registro: 27/09/2019) (grifo nosso)

Por “cabal” se deve entender a prova que está completa, que não falta nada, que está como deve ser, sem necessitar de complementação posterior.

No caso dos autos, a questão sobre a legitimidade não demanda a produção de outros elementos além dos presentes nos autos da execução fiscal, o que permite a análise por meio de exceção de pré-executividade.

#### **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 n.º 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 n.º 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 n.º 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 n.º 1607878/SP, Rel. Min. Napoleão Nunes Maia Filho, J. 10/08/2016) (grifo nosso)

Ainda no mesmo sentido: STJ, REsp n.º 1447357/SP, Rel. Min. Benedito



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

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, o executado alega que não é proprietário do imóvel, por força de escritura de compra e venda, juntado às fls. 43/47.

Entretanto, o executado não providenciou a matrícula atualizada do imóvel, não havendo elementos suficientes que permitam concluir que a transferência da propriedade tenha sido registrada no Cartório de Registro de Imóveis. Dessa forma, a presunção de veracidade da CDA (artigo 204 do Código Tributário Nacional) não foi elidida.

Embora o compromisso de venda e compra possa ser considerado 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.

Assim, não há que se falar em ilegitimidade passiva do executado, devendo a r. sentença ser reformada.

**DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.**

A exceção de pré-executividade só acarreta a condenação em honorários advocatícios caso seja acolhida, integral ou parcialmente, pois desta forma há, em algum grau, a extinção da execução. Se rejeitada, não há qualquer alteração no prosseguimento da execução, restando inalterado, também, o panorama sucumbencial do feito, a ser resolvido oportunamente pelo princípio da causalidade.

Neste sentido, precedente do C. Superior Tribunal de Justiça:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. IMPROCEDÊNCIA. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. DESCABIMENTO. OMISSÃO VERIFICADA. PRECEDENTES. 1. **Não é cabível a condenação em honorários advocatícios em execução de pré-executividade julgada**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**São Paulo**

**improcedente.** 2. Embargos de declaração acolhidos. (STJ, EDcl no AgRg no REsp 1491250/MS, 3ª Turma, Min. Rel. Moura Ribeiro, j. 05/05/2015, DJe 14/05/2015) (grifo nosso)

Esse também é a posição desta C. 15ª Câmara de Direito Público:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Exceção de pré-executividade - Execução fiscal de Multa e ISS dos exercícios de 1999/2000 e 2004 - **Exceção de pré-executividade rejeitada - Prosseguimento da execução - Decisão que deixou de condenar o excipiente ao pagamento de verbas sucumbenciais - Pretendida condenação ao pagamento de honorários advocatícios - Impossibilidade** - Precedentes do STJ - Decisão mantida - Recurso improvido. (TJSP, Agravo de Instrumento ° 2054411-37.2015.8.26.0000, 15ª Câmara de Direito Público, Rel. Raul de Felice, j. 21/05/2015, V.U.) (grifo nosso)

No caso dos autos, a exceção de pré-executividade oposta pelo apelado restou, neste grau, rejeitada, não sendo devida, portanto, a condenação ao pagamento de honorários advocatícios.

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 **CONCEDA PROVIMENTO** ao recurso.

**EURÍPEDES FAIM**  
**RELATOR**