



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000385472

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2276269-28.2024.8.26.0000, da Comarca de Osasco, em que é agravante SPE VITTA OSASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., é agravado MUNICÍPIO DE OSASCO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Por maioria de votos, negaram provimento ao recurso, vencido o Relator sorteado, que declara, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente sem voto), OCTAVIO MACHADO DE BARROS, vencedor, JOÃO ALBERTO PEZARINI, vencido E WALTER BARONE.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

OCTAVIO MACHADO DE BARROS
RELATOR DESIGNADO
Assinatura Eletrônica

Voto 37.597

Agravo de instrumento nº 2276269-28.2024.8.26.0000

Agravante: Spe Vitta Osasco Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Apelado: Município de Osasco

Comarca: Osasco

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução fiscal – IPTU – Exercícios de 2017 a 2020 – Objeção prévia de executividade acolhida em parte para reconhecer prescrição de parte do crédito tributário – Compromisso de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária 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 dos exercícios de 2017 a 2020, acolheu parcialmente exceção prévia de executividade para reconhecer a prescrição do crédito tributário do exercício de 2017. A agravante alega ilegitimidade passiva porque compromissou o imóvel à venda com alienação fiduciária em fevereiro de 2018 com transmissão da posse ao adquirente, razão pela qual possuiria apenas a propriedade resolúvel do imóvel, não sendo responsável pelo pagamento do IPTU, daí propugnando pela reforma da decisão agravada. Recurso processado com efeito suspensivo e respondido.

Relatado.

O recurso não merece provimento.

¹ Valor da causa em junho 2022: R\$ 7.779,04.

No caso, a agravante busca afastar a sua legitimidade passiva por ter compromissado o imóvel tributado à venda em 2018, deixando, contudo, de comprovar o registro imobiliário da alienação fiduciária ou da transferência feita ao compromissário comprador, uma vez 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.

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).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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 Designado



Voto nº 46.767

Agravo de Instrumento nº 2276269-28.2024.8.26.0000

Comarca: Osasco

Agravante: Spe Vitta Osasco Empreendimentos Imobiliarios Ltda.

Agravado: Município de Osasco

DECLARAÇÃO DE VOTO

Divirjo da maioria.

O recurso merece provimento em parte.

A execução tem por objeto cobrança de IPTU incidente sobre apartamento, n.º 95, situado na Rua Jaú, nº 51 – Torre C Felicita – Santo Antônio, Cidade de Osasco-SP (matrícula 116.232 – fls. 82/83).

A excipiente comprovou que referido imóvel foi alienado a **Tania Ribeiro** por meio de instrumento particular de compromisso de venda e compra (fls. 57/76) celebrado em 22/03/2018, apesar de não registrado perante o Cartório de Registros Imobiliários.

Logo, afigura-se indubitosa a transferência do bem a terceiro, que passou a exercê-la com *animus domini*, tudo a afastar a responsabilidade do apelado, sendo, portanto, parte ilegítima para figurar no polo passivo da execução fiscal.

Contudo, deve ser oportunizado ao Município a substituição do polo passivo, mantida a condenação do Município nas verbas sucumbenciais, diante do acolhimento do incidente.

Posto isso, pelo meu voto, **dá-se provimento** ao recurso, com observação.

João Alberto Pezarini
Desembargador



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	5	Acórdãos Eletrônicos	OCTAVIO AUGUSTO MACHADO DE BARROS FILHO	2A79973F
6	6	Declarações de Votos	JOAO ALBERTO PEZARINI	2A8658DB

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 2276269-28.2024.8.26.0000 e o código de confirmação da tabela acima.