



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000452866

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2086774-28.2025.8.26.0000, da Comarca de Jaú, em que é agravante ANTONIO JOÃO DE MELO, é agravado MUNICÍPIO DE JAÚ.

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) E ERBETTA FILHO.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

RAUL DE FELICE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2086774-28.2025.8.26.0000

Agravante: Antonio João de Melo

Agravado: Município de Jaú

Comarca: Jaú

VOTO Nº 24862

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. RECURSO IMPROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto por Antonio João de Melo contra decisão que rejeitou exceção de pré-executividade em execução fiscal movida pelo Município de Jaú, visando a cobrança de IPTU e taxas dos exercícios de 2017 a 2020. O agravante alega ilegitimidade passiva por não ser mais proprietário do imóvel desde 2005.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se Antonio João de Melo é parte legítima para compor o polo passivo da execução fiscal, considerando a alegação de venda do imóvel em 2005 e a ausência de registro da transferência de propriedade no cartório competente.

III. Razões de Decidir

3. O artigo 34 do Código Tributário Nacional estabelece que o contribuinte do IPTU é o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor do imóvel, sendo eles responsáveis solidários pelo recolhimento do imposto.

4. A transferência de propriedade somente se efetiva com o registro no Cartório de Registro de Imóveis, conforme o artigo 1.245 do Código Civil, o que não ocorreu no caso em questão, mantendo a legitimidade do agravante no polo passivo.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso improvido.

Tese de julgamento: 1. A responsabilidade pelo pagamento do IPTU recai sobre o proprietário registrado no Cartório de Registro de Imóveis. 2. A presunção de certeza e liquidez da Certidão de Dívida Ativa não foi afastada pelo executado.

Legislação Citada:

CTN, art. 34; CC, art. 1.245; CPC, art. 783; Lei nº 6.830/1980, art. 3º.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp nº 1.111.202/SP, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, j. 10.06.2009.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **ANTONIO JOÃO DE MELO** contra decisão de fls. 22/23 que, nos autos da execução fiscal nº 1505122-52.2021.8.26.0302 em face dele ajuizada pelo **MUNICÍPIO DE JAÚ**, rejeitou a exceção de pré-executividade afastando a alegação de ilegitimidade passiva diante da ausência de transferência da propriedade do imóvel tributado no cartório competente.

Alega o agravante, resumidamente, ser parte ilegítima para compor o polo passivo da execução fiscal porquanto não é mais a proprietário do imóvel sobre o qual recai a exação, conforme escritura pública de venda ocorrida em 17/10/2005; as CDAs não cumprem os pressupostos do art. 783 do CPC por não conterem a certeza, liquidez e exigibilidade em desfavor do executado; a certidão do oficial de justiça informa que a Sra. Maria de Fátima Devides Missassai declarou ser proprietária do imóvel, devendo a mesma ser intimada para compor o polo passivo da execução fiscal.

Foi indeferida a concessão dos benefícios da justiça gratuita (fls.63), com recolhimento do preparo às fls. 69/70.

Desnecessária a intimação da parte contrária para responder ao recurso por ausência de prejuízo.

É O RELATÓRIO.

Trata-se de execução fiscal ajuizada pela Prefeitura Municipal de Jaú em face de Antonio João de Mello, objetivando a cobrança de IPTU e taxas dos exercícios de 2017 a 2020, no valor de R\$ 18.403,11.

O executado apresentou exceção de pré-executividade alegando ilegitimidade passiva em razão da venda do imóvel em 17/10/2005, que foi rejeitada pela decisão agravada.

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 responsáveis

solidários pelo respectivo recolhimento, cabendo à Municipalidade eleger o sujeito passivo do imposto.

Nesse sentido, decidiu o STJ no REsp 1.111.202/SP, julgado nos moldes do artigo 543-C do Código de Processo Civil, dirimindo quaisquer controvérsias a respeito da matéria:

*“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.*" (STJ - REsp 1111202/SP, Relator: Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, Data de Julgamento: 10/06/2009, S1 - PRIMEIRA SEÇÃO).

Apesar do imóvel ter sido transferido a Maria de Fátima Devides Missassai mediante instrumento particular de compra e venda (fls.56/57), é incontroverso que não houve transferência definitiva da titularidade conforme certidão de fls. 53/55, sendo certo que somente o registro do título translativo da propriedade no respectivo Cartório de Registro de Imóveis tem o condão de transferir o direito de propriedade por força do artigo 1.245, *caput*, e § 1º, do Código Civil.

O contrato celebrado entre particulares, por si só, não é apto à transferência do direito real que foi objeto da tributação aqui debatida, concluindo-se que ele não vincula a administração pública aos seus termos, de modo que o executado, ora agravante, é legítimo para responder pelo tributo, sendo de rigor sua permanência no polo passivo da execução fiscal, conforme jurisprudência já pacificada pelo E. STJ.

Nesse sentido são as decisões proferidas por esta 15ª Câmara de Direito Público em julgados cujas ementas foram assim lavradas:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO FISCAL - IPTU - Exercício de 2017 - Município de Jandira - Exceção de pré-executividade - Alegação de ilegitimidade passiva 'ad causam' consistente em contrato de compromisso de compra e

venda - Não acolhimento da exceção de pré-executividade ante a possibilidade de a entidade tributante cobrar o promitente-vendedor e o promitente-comprador - Cabimento - Incidência dos artigos 34 e 121, I, ambos do CTN e do enunciado de Súmula nº 399 do E. STJ - Precedente vinculante do E. STJ (Tema 122) dispondo que tanto o promitente comprador do bem imóvel quanto o seu proprietário/promitente vendedor são contribuintes responsáveis pelo cumprimento da obrigação tributária consistente no pagamento do IPTU - Decisão mantida - Recurso improvido.” (Agravado de Instrumento nº 2095253-20.2019.8.26.0000, Rel. Des. Silva Russo, j. 28/5/2019).”

“LEGITIMIDADE PASSIVA - Execução fiscal - IPTU - Município de Sertãozinho - Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade - Alegada ilegitimidade ad causam da agravante, em virtude de alienação do bem tributado - Inocorrência - Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra que não se equipara a título translativo Legislação municipal que pode estabelecer a legitimidade tributária passiva do proprietário e do possuidor - Inteligência da Súmula nº 399 do STJ - Legitimidade que deve ser reconhecida à agravante - Art. 34 do CTN. Recurso improvido.” (Agravado de Instrumento nº 2015182-31.2019.8.26.0000, Rel. Des. Erbetta Filho, j. 26/04/2019).

Saliente-se que, por aplicação do artigo 124, inciso I, do Código Tributário Nacional, a responsabilidade dos contribuintes do IPTU é

solidária, e não alternativa, cabendo à exequente eleger a composição do polo passivo da correspondente execução fiscal dentre os contribuintes previstos no artigo 34 do Código Tributário Nacional, não sendo cabível a determinação de inclusão da adquirente, que não consta no título executivo, no feito.

Ademais, extrai-se do artigo 3º da Lei Federal 6.830/1980 que a Certidão de Dívida Ativa é título veiculador de obrigação presumidamente líquida, certa e exigível, de modo que o título não precisa vir acompanhado de comprovante de seu fato gerador para prestigiar os princípios do devido processo legal e da ampla defesa.

Referida presunção é, no entanto, relativa, podendo ser elidida nos casos em que o executado for privado do seu direito de defesa, cabendo a ele, ou a terceiro interessado, o ônus da prova, consoante indicação precisa do parágrafo único de mencionado artigo:

"Art. 3º - A Dívida Ativa regularmente inscrita goza da presunção de certeza e liquidez.

Parágrafo Único - A presunção a que se refere este artigo é relativa e pode ser ilidida por prova inequívoca, a cargo do executado ou de terceiro, a quem aproveite."

No mesmo sentido, já se manifestou o C. STJ:

"EXECUÇÃO FISCAL. CDA. REQUISITOS. ART. 2º, §§ 5º E 6º, DA LEI Nº 6.830/80. AUSÊNCIA DE VÍCIO SUBSTANCIAL OU PREJUÍZO À DEFESA. I - Os requisitos legais para a regularidade da certidão de dívida ativa elencados no artigo 2º, §§ 5º e 6º, da Lei nº 6.830/80 servem ao exercício da ampla defesa. Desse modo, a inexatidão ou eventual irregularidade constante do referido título somente implica sua nulidade quando privarem o executado da completa compreensão da dívida cobrada. Precedentes análogos: AgRg no REsp nº 782075/MG, Rel. Ministro

FRANCISCO FALCÃO, DJ de 06.03.2006; REsp nº 660895/PR, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, DJ de 28.11.2005; REsp nº 660623/RS, Rel. Ministro LUIZ FUX, DJ de 16.05.2005; REsp nº 485743/ES. II - Na hipótese, as decisões de primeiro e de segundo graus deixaram claro que a irregularidade quanto ao valor original do título não importa qualquer prejuízo à executada, pois a importância correta pode ser obtida a partir do montante atualizado. Ademais, consta expressamente na CDA o número do processo administrativo que precedeu a cobrança, o qual permite aferir a correção dos cálculos efetuados pelo fisco. III - Recurso Especial improvido” (Recurso Especial 893.541/RS, Rel. Min. Francisco Falcão).

As certidões de fls. 26/27 ostentam no seu corpo a descrição do tributo com fundamentação legal, qual seja, IPTU dos exercícios de 2017 a 2020 (art. 5º/45 e art. 90/100 da Lei Municipal nº 2.288/84), taxa de limpeza (art. 90/98 da lei Municipal nº 2.288/84) e taxa de conservação (art. 90/96 e 99/100 da lei Municipal nº 2.288/84), e indicam a fórmula de cálculo com os acréscimos legais (art. 202 do Código Tributário Nacional e art. 2º da Lei de Execução Fiscal nº 6830/80), multa nos termos do art. 2º da Lei Complementar nº 260/05 (redação alterada pela Lei Complementar nº 418/11) e atualização monetária e juros moratórios conforme o art. 3º da Lei Complementar nº 260/05, com indicação do proprietário do imóvel como contribuinte dos tributos, preenchendo, destarte, os pressupostos legais para sua validade.

A suficiência destes dados é evidente, tanto que permitiu à agravante exercer ampla defesa, impugnando a cobrança que lhe é feita, tanto que opôs a exceção de pré-executividade.

Assim, fica afastada a alegação de nulidade das CDAs.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso interposto**, nos termos do voto.

Raul De Felice
Relator