



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000452852

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 2019091-71.2025.8.26.0000/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante ENTETRA ENGENHARIA TERRITORIAL LTDA, é embargado MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Embargos de Declaração nº 2019091-71.2025.8.26.0000/50000

Embargante: Entetra Engenharia Territorial Ltda.

Embargada: Prefeitura Municipal de São Paulo

Comarca: São Paulo

VOTO Nº 25015

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. EXECUÇÃO FISCAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.

I. Caso em Exame

1. Embargos de declaração interpostos contra acórdão que negou provimento ao recurso e manteve a decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade em execução fiscal movida pelo Município de São Paulo, afastando a alegação de ilegitimidade passiva com base no artigo 34 do Código Tributário Nacional.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste na alegada omissão quanto à inexistência de averbação na matrícula do imóvel que atribua domínio ou relação de direito sobre construção clandestina e irregular que ensejou a cobrança.

III. Razões de Decidir

3. Não há matéria a ser aclarada, pois o acórdão esclareceu que a responsabilidade pelo IPTU é solidária entre o promitente comprador e o promitente vendedor, conforme o artigo 34 do Código Tributário Nacional.

4. A jurisprudência confirma que a ausência de averbação não afeta a legitimidade passiva para a cobrança do IPTU.

IV. Dispositivo e Tese

5. Embargos de declaração rejeitados.

Tese de julgamento: 1. A responsabilidade pelo pagamento do IPTU é solidária entre o promitente comprador e o promitente vendedor. 2. A ausência de averbação na matrícula do imóvel não afeta a legitimidade passiva.

Legislação Citada:

Código Tributário Nacional, art. 34.

Jurisprudência Citada:

Não há jurisprudência citada.

Vistos.

Trata-se de embargos de declaração opostos por **ENTETRA ENGENHARIA TERRITORIAL LTDA.** em face do acórdão de fls. 15/22

que, por votação unânime, negou provimento ao agravo de instrumento por ela interposto, nos termos da ementa que segue:

“EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto por Entetra Engenharia Territorial Ltda. contra decisão que rejeitou exceção de pré-executividade em execução fiscal movida pela Prefeitura Municipal de São Paulo, fundamentada na legitimidade passiva do promitente vendedor enquanto não registrado a transferência da propriedade.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste na legitimidade passiva do promitente vendedor para figurar no polo passivo da execução fiscal de IPTU, mesmo após a quitação do compromisso de compra e venda do imóvel.

III. Razões de Decidir

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

4. A jurisprudência do STJ confirma que tanto o promitente comprador quanto o promitente vendedor são responsáveis pelo pagamento do IPTU, independentemente do registro do contrato de alienação.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso não provido.

Tese de julgamento: 1. A responsabilidade pelo pagamento do IPTU é solidária entre o promitente comprador e o promitente vendedor. 2. O registro do título translativo é necessário para a transferência do direito de propriedade.

Legislação Citada:

Código Tributário Nacional, arts. 34, 123, 124, I.

Código Civil, art. 1.245.

Jurisprudência Citada:

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

STJ, AgInt no REsp nº 1813250/SP, Rel. Min. Francisco Falcão, j. 19.04.2021.

Agravo de Instrumento nº 2033043-25.2022.8.26.0000, Rel. Des. Erbetta Filho, j. 08.04.2022.

Agravo de Instrumento nº 2259907-87.2020.8.26.0000, Rel. Des. Silva Russo, j. 15.12.2020”.

Alega a embargante, em resumo, que o acórdão incorreu em omissão quanto a alegação de que não existe na matrícula do imóvel nenhuma averbação de ateste a existência ou lhe atribua o domínio ou qualquer relação de direito sobre a construção clandestina e irregular que ensejou a cobrança. Requer seja apreciada a alegação.

É O RELATÓRIO.

Nos termos do artigo 1.022 do Código de Processo Civil, os embargos de declaração têm por finalidade suprir eventuais omissões, obscuridades, contradições e/ou correção de erro material, contidas no texto das decisões judiciais, não assumindo, em regra, caráter modificativo ou infringente da decisão, de modo que o inconformismo da parte embargante não pode servir de fundamento para a sua interposição.

Não há vício a ser sanado, porquanto restaram claros, fundamentados e sem qualquer discrepância, os motivos que ensejaram o desprovimento do recurso.

Como fundamentado no acórdão, 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, o acórdão destacou a orientação do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 1.111.202/SP (Tema 122), julgado nos moldes do artigo 543-C do Código de Processo Civil, 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”* e *“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”* (Rel. Min. MAURO CAMPBELL MARQUES, j. 10/6/2009, 1ª Seção).

O *decisum* salientou que por aplicação do artigo 124, inciso I, do CTN, a responsabilidade dos contribuintes do IPTU é solidária, e não alternativa.

O julgado entendeu que, apesar do imóvel ter sido transferido a terceiro, através de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra no ano de 1991 (fls. 27/30 dos autos de origem) e mesmo com notícia de quitação contratual, não houve demonstração definitiva de transferência da propriedade, 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.

Conforme asseverado, o compromisso de compra e venda 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.

Conforme consta da exceção de pré-executividade às fls.15/18 dos autos de origem a própria embargante reconhece a ausência de transferência da propriedade alegando que *“Em que pese, por desídia dos adquirentes, a propriedade permaneça inscrita em nome da promissária vendedora, ora excipiente, uma vez que - já tendo recebido a totalidade do preço ajustado - em caráter irrevogável e irretratável o respectivo terreno - que não contava com nenhuma acessão ou benfeitoria - foi vendido para os indivíduos que a aproximadamente três décadas exercem sua posse (...)”*.

Assim, como dito, ausente efetiva transferência da propriedade, a responsabilidade da embargante pelo adimplemento da obrigação tributária, que é solidária por aplicação do artigo 124, inciso I, do Código Tributário Nacional, pode ser imputada à embargante enquanto vendedora do imóvel.

Destarte, a Turma Julgadora concluiu que a agravante é legítima para responder pelo tributo, sendo de rigor sua permanência no polo passivo da execução fiscal.

O julgado está amparado na jurisprudência pacificada do STJ (AgInt no REsp nº 1813250 - SP (2019/0131607-1), Rel. Min. FRANCISCO FALCÃO, j. 19/4/2021) e deste Tribunal de Justiça (AI nº 2033043-25.2022.8.26.0000, Rel. Des. Erbetta, Filho, j. 8/4/2022 e AI nº 2172536-17.2022.8.26.0000, Rel. Des. Silva Russo, j. 18/10/2022), conforme ementas ali transcritas.

Consigna-se que a omissão arguida em sede de embargos de declaração deve ser aquela resultante de incompatibilidades entre argumentos da própria fundamentação e a adoção de entendimento diverso do pretendido pela embargante não é passível de apreciação por meio de embargos de declaração.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nesse sentido, já se decidiu que “*São incabíveis embargos de declaração utilizados com a indevida finalidade de instaurar uma nova discussão sobre a controvérsia jurídica já apreciada pelo julgador (RTJ 164/793)*”.

Portanto, não há matéria a ser aclarada no acórdão impugnado.

Ante o exposto, **rejeitam-se os embargos de declaração**, nos termos do voto.

Raul De Felice

Relator