



**A RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA PELO IPTU EM TRANSAÇÕES
IMOBILIÁRIAS NÃO REGISTRADAS - TEMA 122/STJ**

*Tax Liability for Urban Property Tax (IPTU) in Unregistered Real Estate Transactions -
Topic 122 of the Superior Court of Justice*

Maria Eloisa Vieira Belém

Graduada em Ciências Jurídicas pela PUC/SP
Advogada especializada em Direito Tributário
Instituição: Universidade Cândido Mendes
e Procuradora do Município de Diadema
Endereço: São Paulo, São Paulo, Brasil
E-mail: eloisa.vieira@diadema.sp.gov.br

Claudia Loturco

Graduada em Ciências Jurídicas pela PUC/SP
Advogada especializada em Direito de Família
e Erro Médico e Procuradora do Município de Diadema
Endereço: São Paulo, São Paulo, Brasil
E-mail: claudia.loturco@diadema.sp.gov.br

Cristiane Vieira de Mello e Silva

Doutora em Direito do Estado
Instituição: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC/SP)
Professora Universitária da Universidade Municipal de São Caetano do Sul
e Procuradora do Município de Diadema
Endereço: São Paulo, São Paulo, Brasil
E-mail: cristiane.silva@online.uscs.edu.br

RESUMO

O presente estudo foca-se na investigação da singular definição do sujeito passivo da obrigação tributária do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) em cenários fáticos que envolvem contratos de compromisso de compra e venda não levados a registro imobiliário. A pesquisa alicerça-se na análise das normas de sujeição passiva estabelecidas pelo Código Tributário Nacional (CTN), notadamente em seu artigo 34, que define como contribuintes do imposto municipal, *o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor a qualquer título*, confrontando tal disposição legal com as normas civilistas concernentes à aquisição da propriedade imobiliária, e seu reflexo no âmbito do Registro de Imóveis. O objetivo principal é examinar e detalhar a solução jurídica consolidada pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) no julgamento dos Recursos Especiais nº 1.111.202/SP e nº 1.110.551/SP, representativos de controvérsia que deram origem ao Tema 122 da aludida Corte de Justiça. A análise pauta-se na revisão bibliográfica e hermenêutica dos dispositivos legais e da tese firmada, demonstrando que a Fazenda Pública Municipal detém a faculdade de eleger, de forma alternativa ou conjunta,

o promitente vendedor (proprietário registral) e/ou o promitente comprador (possuidor) para figurar no polo passivo da execução fiscal. Conclui-se que o entendimento jurisprudencial reforça a eficácia da arrecadação municipal, com observância da disciplina tributária que dispõe acerca da inoponibilidade de convenções particulares ao Fisco, garantindo a segurança jurídica do crédito tributário municipal independentemente da inércia das partes em promover o registro da transação.

Palavras-chave: IPTU; Art. 34, do CTN; Sujeição Passiva; Proprietário; Compromissário-comprador; Polo Passivo de Execução Fiscal; Tema 122/STJ.

ABSTRACT

This study focuses on investigating the unique definition of the passive subject of the Urban Property Tax (IPTU) obligation in factual scenarios involving purchase and sale agreements not registered in the land registry. The research is based on an analysis of the rules of passive subjection established by the National Tax Code (CTN), notably in its article 34, which defines as taxpayers of the municipal tax, the owner, the holder of the beneficial ownership or the possessor by any title, comparing this legal provision with the civil law norms concerning the acquisition of real estate property, and its reflection in the context of the Land Registry. The main objective is to examine and detail the legal solution consolidated by the Superior Court of Justice (STJ) in the judgment of Special Appeals nº 1,111,202/SP and nº 1,110,551/SP, representative of the controversy that gave rise to Theme 122 of the aforementioned Court of Justice. The analysis is based on a bibliographic and hermeneutical review of the legal provisions and the established thesis, demonstrating that the Municipal Public Treasury has the power to elect, alternatively or jointly, the promising seller (registered owner) and/or the promising buyer (possessor) to appear in the passive pole of the tax enforcement. It is concluded that the jurisprudential understanding reinforces the effectiveness of municipal collection, observing the tax discipline that provides for the unenforceability of private agreements against the Tax Authorities, guaranteeing the legal security of the municipal tax credit regardless of the parties' inertia in registering the transaction.

Keywords: IPTU; Art. 34, of the CTN; Passive Subject; Owner; Prospective buyer; Passive party in tax enforcement proceedings; Topic 122/STJ.

METODOLOGIA

A metodologia a ser empregada é a pesquisa teórico-conceitual, baseada na análise da legislação federal específica, notadamente o Código Tributário Nacional, a Lei de Execuções Fiscais e o Código de Processo Civil, aliados à análise da bibliografia especializada; o exame centra-se também concretamente nas repetidas exceções ofertadas pelos proprietários executados que sustentam, para exclusão de responsabilidade na satisfação do imposto municipal, a alienação do bem há tempo considerável, contudo sem registro, o que o mantém na qualidade de proprietário e contribuinte. Será empregada uma abordagem dedutiva, partindo da análise do aspecto subjetivo da hipótese de incidência do IPTU e seu reflexo no mundo fático quanto à

responsabilidade do proprietário e ainda do compromissário comprador, quando a alienação do imóvel se encontra desprovida de registro ensejando legitimamente a cobrança do imposto municipal contra um e/ou outro, conforme a tese firmada pelo STJ na definição do tema 122, que teve por recursos paradigmáticos o REsp nº 1.111.202/SP e o REsp nº 1.110.551/SP.

Sob o aspecto objetivo, amparado no método em destaque, o presente estudo traz a exame o cerne de múltiplas demandas havidas em sede de execução fiscal pela via da exceção, para as quais o proprietário do bem, figurando no polo passivo da ação executiva, como já salientado, sustenta a alienação de imóvel, contudo sem o respectivo registro, argumentando, por força da venda, ilegitimidade passiva *ad causam*, com o evidente objetivo de ser excluído da exacional, sustentando em acréscimo que tendo naturalmente transferido a posse do bem tributado ao adquirente, este inclusive já reúne condições de propor ação de usucapião, caso não pretenda levar a efeito a escrituração da compra e venda e seu respectivo registro.

Aliado às técnicas empregadas, houve, para elaboração deste trabalho, o apoio tecnológico da inteligência artificial que ofereceu suporte à melhor estruturação do texto e à organização de ideias, sem implicar em alteração do conteúdo e objeto, não refletindo na essência do labor autoral, quer no tocante ao desenvolvimento temático, quer no tocante à conclusão alcançada a partir da conexão de ideias.

INTRODUÇÃO

O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) configura-se como um tributo de natureza predominantemente real, cuja competência constitucional é atribuída aos Municípios e ao Distrito Federal, incidindo sobre a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel localizado em zona urbana, consoante dispõe os arts. 32 e 34, do CTN. A relevância socioeconômica deste imposto transcende a mera função fiscal, alcançando (também) a função extrafiscal, destinada a controlar o adequado uso da propriedade imobiliária, conforme diretrizes do planejamento urbano. Não obstante a aparente simplicidade de seu fato gerador quanto ao aspecto pessoal — ser proprietário, titular do domínio útil ou possuidor —, a dinâmica complexa das relações imobiliárias, mormente aquelas que envolvem instrumentos particulares de alienação sem o subsequente registro público — tão frequente na realidade nacional — enseja intensa controvérsia jurídica quanto à delimitação do sujeito passivo da obrigação tributária.

Sob a ótica do Direito Tributário e Civil, analisa-se a responsabilidade pelo pagamento do IPTU na delicada intersecção entre o proprietário registral (promitente vendedor) e o possuidor (promitente comprador), sujeitos de contratos de compromisso de compra e venda não levados a registro nas competentes Serventias Registrais. O foco central da análise reside na interpretação e aplicação do entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) resultante do julgamento dos recursos extremos REsp nºs 1.111.202/SP e 1.110.551/SP, afetados ao rito dos recursos repetitivos, que deram origem à tese fixada como Tema 122/STJ, que veio a nortear a atuação da Administração Fazendária Municipal e conferindo-lhe segurança jurídica na realização dos atos de lançamento, oferecendo, em consequência, soluções importantes no bojo de executivos fiscais quanto à legitimidade passiva “ad causam”. A urgência e a pertinência desse debate são frequentemente ilustradas em litígios fiscais, em sede de ações exacionais promovidas pelas Fazendas Públicas municipais para cobrança de IPTU, nas quais o promitente vendedor buscou e busca frequentemente eximir-se da responsabilidade, alegando a alienação do imóvel por compromisso de compra e venda, em período bem anterior, sem que o negócio tivesse sido formalmente registrado na matrícula imobiliária, desatendendo assim a regra do art. 1245, do Código Civil, a despeito disto, sob tal enfoque exclusivamente, sustenta sua exclusão da cobrança. As implicações dessa tese jurídica sob exame (Tema 122/STJ) são vastas, abrangendo tanto a gestão eficiente da arrecadação municipal quanto os princípios fundamentais da segurança jurídica e da estrita legalidade.

CAPÍTULO 1 – O REGIME JURÍDICO DA SUJEIÇÃO PASSIVA DO IPTU NO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL E A NATUREZA *PROPTER REM* DA EXAÇÃO

A base legal para a identificação do sujeito passivo do IPTU é estabelecida de forma exaustiva no Código Tributário Nacional (CTN). A norma geral estabelecida no artigo 34 do CTN define os contribuintes do imposto de maneira alternativa:

Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

Tais titulares que mantêm uma relação qualificada com o bem tributado permitem ao legislador municipal determinar quem, dentre estas categorias, comporá o polo passivo da obrigação, conferindo-lhe uma margem de discricionariedade na escolha pela pessoa jurídica tributante, desde que observada a lista taxativa prevista na lei federal, incidindo neste particular a Súmula

399/STJ. O fato gerador do IPTU, portanto, está diretamente ligado a uma dessas manifestações de conteúdo econômico sobre o bem imóvel.

A obrigação tributária de pagar o IPTU possui uma característica de essencial relevância: ser uma obrigação *propter rem*. Isso significa que a obrigação de dar — correspondente ao pagamento do tributo — adere à coisa, acompanhando-a em suas mutações subjetivas, isto é, todas as transações onerosas ou não. O próprio imóvel, como objeto da tributação, funciona como garantia primária do crédito tributário, justificando a possibilidade de a execução fiscal recair sobre ele, independentemente de quem o possua ou o detenha no momento da cobrança. Contudo, é sabido que a natureza *propter rem* não resolve, por si só, a questão da legitimidade passiva para a execução fiscal, que exige a correta identificação do sujeito passivo para que o lançamento seja válido. O alicerce da cobrança deve sempre respeitar a legalidade e a coerência entre o cadastro imobiliário e a realidade jurídica da titularidade.

O legislador municipal, é cediço, dispõe que as cobranças do imposto municipal estejam baseadas quanto à sujeição passiva na regular inscrição cadastral, impondo, por via de consequência, o cumprimento de obrigações acessórias relativas à alteração de titularidade do bem tributado, não raro o descumprimento de obrigação desta espécie resulta em aplicação de penalidades pecuniárias. O Direito Tributário impõe obrigações acessórias, tais como a comunicação de qualquer alteração na titularidade da propriedade ou da posse do imóvel à Fazenda Pública, conforme disposição do artigo 113, § 2º, do CTN. Na legislação municipal, a omissão do contribuinte em realizar a devida atualização cadastral reforça a presunção de legalidade do lançamento efetuado em nome daquele que figurava como proprietário nos registros municipais, e mesmo no que ali se encontrava registrado como um “contribuinte secundário” na linguagem atécnica dos agentes fiscais. Assim, a falta de diligência do alienante em comunicar a transferência legítima o Município a continuar lançando o tributo em seu nome, sem prejuízo de poder responsabilizar também o adquirente, se este se enquadrar como possuidor a qualquer título, o que em regra ocorre.

CAPÍTULO 2 – A QUESTÃO DA PROPRIEDADE CIVIL E A INOPONIBILIDADE DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO

A discussão tributária sobre a legitimidade passiva no tocante ao IPTU está intrinsecamente ligada à disciplina da propriedade que tem sede no direito civil. No ordenamento jurídico

brasileiro, a aquisição da propriedade imobiliária *inter vivos*, por ato negocial, não se perfaz pela mera celebração do instrumento contratual, nem mesmo pela posse, mas sim mediante o registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis, nos moldes do artigo 1.245 do Código Civil. O parágrafo primeiro desse mesmo dispositivo é categórico ao estabelecer que, enquanto não houver o registro, o alienante continua sendo tido como dono do imóvel. Essa regra de ouro do direito registral opera a publicidade, a segurança jurídica e a confiabilidade do sistema imobiliário, pilares essenciais que impedem que terceiros, incluindo o Fisco, sejam surpreendidos por alterações subjetivas de titularidade que não foram chanceladas pelo aparato registral.

No contexto de um compromisso de compra e venda, mormente aqueles celebrados há décadas, a ausência de registro confere ao contrato mera eficácia *inter partes*, de natureza obrigacional, sendo incapaz de produzir efeitos *erga omnes*, visto que tais transações não contam com publicidade conferida pelo registro. O promitente comprador, ao receber a posse, transforma-se em "possuidor a qualquer título", enquadrando-se imediatamente na previsão alternativa do artigo 34 do CTN como potencial contribuinte. Contudo, o promitente vendedor, por não ter levado ao registro a transferência de propriedade, mantém a titularidade registral, ou seja, permanece sendo o proprietário para os fins civis e, crucialmente, para os fins tributários.

A Fazenda Pública, ao se manifestar no processo de execução fiscal, invocou o princípio da inoponibilidade de convenções particulares, expressamente previsto no artigo 123 do CTN:

Salvo disposições de lei em contrário, 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.

Este dispositivo enfatiza e fortalece a prerrogativa do Fisco de desconsiderar cláusulas contratuais privadas que transfiram a responsabilidade pelo pagamento do IPTU para o adquirente, mantendo a possibilidade de cobrança contra o proprietário registral. O pacto entre o promitente vendedor e o promitente comprador, embora válido entre eles, não vincula o Município na escolha do sujeito passivo, reforçando o caráter do crédito tributário como norma de ordem pública, inatingível pela vontade privada. Neste patamar, importa trazer-se a exame a dicção da Súmula 399/STJ:

Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU.

CAPÍTULO 3 – A CONSOLIDAÇÃO JURISPRUDENCIAL: ANÁLISE DO TEMA 122/STJ

O Superior Tribunal de Justiça, diante da multiplicidade de recursos que versavam sobre a legitimidade passiva para a cobrança do IPTU em situações de promessa de compra e venda, firmou sua tese no julgamento dos recursos extremos – REsp nºs 1.111.202/SP e 1.110.551/SP, sob a sistemática dos recursos repetitivos. A decisão consolidou o entendimento de que a Fazenda Pública Municipal detém a faculdade de eleger como sujeito passivo da exação tanto o promitente vendedor (proprietário registral) quanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título), havendo, portanto, uma regra de responsabilidade concorrente ou alternativa. Veja-se a propósito da ementa de um dos julgados que orientou a fixação da tese sob exame e ainda a dicção do Tema 122:

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. (REsp nº 1.111.202/SP, 1ª Seção, Relator Mauro Campbell Marques, julgado em 10/06/2009).

Tese Jurídica – *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.*

A tese do Tema 122/STJ fundamenta-se precisamente na amplitude do artigo 34 do CTN, que inclui como contribuintes o proprietário e o possuidor. A interpretação dada pelo STJ reconhece que, em um contrato de promessa de compra e venda, coexistem duas figuras que se enquadram legalmente como sujeitos passivos potenciais: o proprietário, por força do registro civil e da presunção legal (Art. 1.245, § 1º, CC), e o possuidor, que exerce de fato o domínio, no tocante aos atributos de uso e gozo sobre o imóvel. O Tribunal Superior pacificou que a coexistência dessas hipóteses permite à autoridade administrativa optar por um ou por outro, ou até mesmo por ambos, visando facilitar o procedimento de arrecadação e garantir a satisfação do crédito tributário, considerado seu caráter primário e essencial.

Esta faculdade de escolha, conferida ao ente tributante, é crucial para a eficácia da cobrança. Na prática, a Fazenda Municipal se beneficia da segurança do registro imobiliário. Com efeito, enquanto o nome do promitente vendedor constar na matrícula do imóvel como proprietário, ele continua sendo o sujeito passivo legítimo perante o Fisco, ao lado do possuidor. Ademais, a manutenção do proprietário registral no polo passivo da execução fiscal é, muitas vezes, uma exigência prática para a efetividade de atos constitutivos. Como bem argumentado na defesa da municipalidade, a penhora se incidente sobre o bem imóvel tributado exige que o proprietário registral figure na lide executiva para que o ato de constrição seja registrado na matrícula sem vícios, garantindo a publicidade e a continuidade registral e, naturalmente, a eficácia da execução contra terceiros, em observância aos princípios do contraditório e da ampla defesa do executado proprietário.

CAPÍTULO 4 – ASPECTOS TEMPORAIS E A IRRELEVÂNCIA DA DATA DE CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Uma importante discussão levantada nos casos concretos que antecederam e sucederam o Tema 122/STJ diz respeito à eventual inaplicabilidade da tese a compromissos de compra e venda celebrados em datas remotas, porventura anteriores ao próprio Código Civil de 2002 ou ao Código Tributário Nacional, quando de sua edição. No caso em estudo, o compromisso foi datado de 1961. A defesa do promitente vendedor sustentou que a tese, ao tempo da avença, não existia ou que o regime legal era distinto.

Contudo, tal argumentação não se sustenta diante da análise histórica e da natureza interpretativa do Tema 122. Como afirmado de forma transparente em decisões judiciais que aplicam a tese, o Código Civil de 1916, vigente à época da celebração do contrato de 1961, já

exigia, em seu artigo 530, I, a “transcrição do título de transferência no registro do imóvel” para a aquisição da propriedade. A norma civil sempre impôs o registro como condição de eficácia translativa da propriedade imobiliária, portanto, a tese firmada pelo STJ não se ajusta apenas à codificação civil vigente, mas encontrou respaldo no diploma legal revogado, nesta medida apenas interpretou as regras de sujeição passiva do artigo 34 do CTN sob enfoque dos dispositivos civis de aquisição de propriedade que já estavam consolidados no sistema legal brasileiro há décadas. Neste particular, parece interessante registrar a ementa de julgado oriundo do TJSP, relativamente a irrelevância da data de alienação no tocante à pretendida exclusão do proprietário do polo passivo das exacionais:

AGRAVO INTERNO em Agravo de Instrumento – Execução Fiscal – Exceção de pré-executividade – Município de Mongaguá IPTU DE 2005 a 2008 – **Instrumento particular de compromisso de compra e venda celebrado em abril de 1956 – Ilegitimidade *ad causam* do promitente vendedor – Inocorrência, pois ele responde a título de proprietário do imóvel.** Neste sentido, tese do Egrégio STJ estabelecida em regime de Recursos Repetitivos – **Tema 122, Súmula 399 e precedentes desta 15ª Câmara** – Confirmação do improvido do agravo de instrumento – RECURSO IMPROVIDO (TJSP – AI nº 2056123-86.2020.8.26.0000/50000 – 15ª Câmara de Direito Público – Rel. Des. Relator Rodrigues de Aguiar – julgado em 08/6/2020 – destacou-se)

A irrelevância do longo lapso temporal sem o registro atua, inclusive, contra o próprio alienante que permanece como proprietário registral. A inércia em regularizar a situação do imóvel, seja por parte do vendedor ou do comprador, não pode ser explorada e admitida como argumento para enfraquecer o crédito tributário, fragilizando ações exacionais. Se as partes optaram por manter um contrato com eficácia meramente obrigacional por anos, o risco de permanência da responsabilidade tributária em nome do proprietário registral é um ônus decorrente da própria inércia em promover a segurança jurídica plena do negócio, que se alcança somente com o registro imobiliário, e ainda não é razoável que a inércia venha favorecer qualquer das partes em detrimento do crédito tributário.

CAPÍTULO 5 – IMPLICAÇÕES PROCESSUAIS: A EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE E A DILAÇÃO PROBATÓRIA

Importa neste estágio destacar, que no âmbito processual da execução fiscal, a discussão sobre a legitimidade passiva é habitualmente veiculada por meio da Exceção de Pré-Executividade.

Este instrumento, que tem sua origem na doutrina e na jurisprudência e que ora se encontra positivado, é aceito unicamente para discutir matérias de ordem pública, que podem ser conhecidas de ofício pelo magistrado, desde que não demandem dilação probatória, ou seja, que a prova do alegado esteja pré-constituída nos autos, conforme a Súmula 393 do STJ. Cumpre neste particular ilustrar a matéria com as ementas dos julgados do TJSP, que enfrentam objetivamente os requisitos de admissibilidade de exceções:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. 1. Pretensão recursal. Insurgência contra decisão que rejeitou exceção de préexecutividade, por entender que a executada deveria arguir as teses defensivas em sede de embargos à execução. 2. Exceção de préexecutividade. Desatendimento dos requisitos para sua admissibilidade. A exceção de préexecutividade é restrita a vícios formais ou questões de ordem pública, sem necessidade de dilação probatória (CPC/15, art. 917, incisos I e VI). 3. Improriedade do meio processual eleito. **Tentativa de discussão do mérito da execução via exceção de préexecutividade é incompatível com a natureza e os limites desse instrumento.** 4. Inadequação. Questões suscitadas pela agravante (juros remuneratórios, capitalização, necessidade de prova pericial, incidência da taxa CDI) que demandam análise aprofundada de provas devem ser veiculadas por meio de embargos à execução (CPC/15, art. 914). Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. 5. Recurso não provido. (TJSP – AI nº 2035215-66.2024.8.26.0000 – 17ª Câmara de Direito Privado - Relator Des. Luiz H.B. Franzé – julgado em 27/3/2024 – destacou-se)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução de título extrajudicial - Decisão que rejeita exceção de préexecutividade – Questões arguidas pelos executados que demandam dilação probatória, o que não é comportada na exceção apresentada - Matéria típica de embargos à execução - **Pretensão ao reconhecimento de excesso de execução que extrapola a estreita bitola cognitiva desse meio de defesa - Inadequação da via eleita** – Decisão mantida - Recurso não provido. (TJSP - AI nº 2282569-74.2022.8.26.0000 – 17ª Câmara de Direito Privado - Relator Des. Irineu Fava - julgado em 10/05/2023 – destacou-se).

AGRAVO DE INSTRUMENTO EXECUÇÃO FUNDADA EM TÍTULO EXTRAJUDICIAL EXCEÇÃO DE PRÉEXECUTIVIDADE - Alegação dos executados, ora agravantes, de iliquidez do título que embasou a execução - Matéria que deve ser alegada por meio de embargos à execução, nos termos do art. 917, inciso I, do novo Código de Processo Civil **A exceção de préexecutividade é via inadequada para discutir tal matéria, até porque a sua apreciação pode depender de dilação probatória, incompatível com este incidente** - Decisão mantida – Recurso improvido (TJSP – AI 2141394-92.2022.8.26.0000 – 24ª Câmara de Direito Privado - Relator Des. Plínio Novaes de Andrade Júnior – julgado em 27/02/2023 – destacou-se).

Interessa ainda neste particular sublinhar que o oferecimento de exceção não implica no sobrestamento do feito executivo, consoante o entendimento jurisprudencial:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução fiscal – ICMS – Penhora *on-line* – Pretensão ao desbloqueio de ativos financeiros – Alegação de que o juízo singular teria agido de ofício – Preclusão – Executado que não se insurgiu por ocasião da ordem de constrição, apresentando apenas mero pedido de desbloqueio junto ao juízo *a quo* – Pedido que não suspende o prazo para recurso – Análise do inconformismo do agravante limitada à segunda decisão judicial, que indeferiu o levantamento da penhora por entender que a oposição de **exceção de pré-executividade não suspende o executivo fiscal** – Decisório que merece subsistir – Eventual acolhimento da alegação de inconstitucionalidade dos juros moratórios utilizados pela Fazenda Estadual em sede de exceção, que renderia simples recálculo da dívida tributária – **Defesa apresentada pelo executado que, por outro lado, não é hipótese de suspensão da exigibilidade do crédito tributário** – Rol taxativo do art. 151 do CTN - Negado provimento ao recurso. (TJSP – AI nº 2148557-70.2015.8.26.0000 – 8ª Câmara de Direito Público – Relator Des. Rubens Rihl, julgado em 12/8/2015 – destacou-se)

É certo, pois, que quando o promitente vendedor, arguindo sua ilegitimidade, apresenta apenas o compromisso de compra e venda não registrado, a matéria pode ser resolvida imediatamente, pois a própria tese do Tema 122/STJ, combinada com o artigo 123, do CTN e o artigo 1.245, § 1º, do Código Civil, estabelece a prevalência de sua legitimidade. A prova de que o imóvel foi, de fato, alienado não é suficiente para afastar a responsabilidade do proprietário registral, pois a lei permite que o Fisco o cobre.

Um aspecto processual que frequentemente surge, e que foi aventado *in casu* como alegação do proprietário-executado e demandou resposta fazendária é a arguição de perda da propriedade por usucapião, caso o possuidor tenha preenchido os requisitos legais para a aquisição originária. Ocorre que o reconhecimento da usucapião exige uma análise fático-probatória complexa, notadamente a demonstração do *animus domini* (ânimo de dono) e o lapso temporal da posse ininterrupta e incontestada, critérios que são inerentemente incompatíveis com a cognição sumária e limitada da Exceção de Pré-Executividade, para além disso, ainda que por via de embargos, parece questionável venha ocorrer o debate desta natureza, revelando-se necessária a propositura de ação própria a cargo do efetivo interessado, isto é, o titular da posse. Tal alegação, portanto, reitere-se, por demandar fase probatória para elucidação da controvérsia, deve ser veiculada pela via de ação declaratória, sendo até mesmo os embargos inapropriados para alcançar tal propósito, porque ilegítima a iniciativa de proprietário-executado. O manejo inadequado da usucapião em exceção tem sido reiteradamente rejeitado pelos tribunais estaduais, reforçando a distinção rigorosa entre as vias processuais disponíveis

ao executado, e de fato não poderia ser de forma diversa, por demandar ação específica e com rito singular.

CAPÍTULO 6 - A OPÇÃO DO FISCO E A SOLIDARIEDADE IMPLÍCITA DA DÍVIDA TRIBUTÁRIA

A legitimidade passiva concorrente entre o promitente vendedor e o promitente comprador, decorrente do Tema 122/STJ, é frequentemente vista como uma forma de solidariedade passiva presumida, embora o texto do CTN não a denomine explicitamente de solidariedade concorrente no artigo 34. A solidariedade passiva no direito tributário surge nos termos do artigo 124 do CTN, que a estabelece para pessoas que tenham interesse comum na situação que constitua o fato gerador (inciso I) ou pessoas expressamente designadas por lei (inciso II).

No caso do IPTU, a situação que constitui o fato gerador (a propriedade, o domínio útil ou a posse) pode ser compartilhada, ainda que em esferas jurídicas distintas (propriedade registral e posse *animus domini*). O interesse comum na situação do fato gerador é interpretado como a relação jurídica que permite a ambos exercerem poderes inerentes ao domínio imobiliário. Assim, a dívida pode se tornar solidária, o que permite ao Município exigir a totalidade do crédito de qualquer um dos sujeitos passivos eleitos. Havendo de se destacar que o parágrafo único do artigo 124 do CTN enfatiza que tal solidariedade não comporta benefício de ordem, o que significa que o Fisco não é obrigado a cobrar primeiro o possuidor (compromissário comprador) para após se voltar contra o proprietário registral (promitente vendedor), ou vice-versa.

Portanto, mesmo que o contribuinte alegue a existência de outro responsável que exerça a posse do imóvel e que, em tese, deveria ser o principal devedor, tal alegação torna-se inócua perante a Fazenda Pública. A escolha da Administração tributária, que reflete no ajuizamento do feito executivo, em manter a ação exacional contra o proprietário registral, e, se for o caso, incluí-lo em atos expropriatórios como a penhora de ativos financeiros (com observância da ordem de preferência legal), evidencia essa prerrogativa legítima conferida pela lei e consolidada pela jurisprudência superior. A execução deve prosseguir contra todos os sujeitos passivos considerados legítimos até a satisfação integral do débito tributário, pois o objetivo primário da norma é a garantia do interesse público de arrecadação.

CONCLUSÃO

A análise detida do Tema 122 do Superior Tribunal de Justiça, que versa sobre a responsabilidade tributária concorrente pelo IPTU do promitente vendedor (proprietário registral) e do promitente comprador, reafirma a primazia do Direito Tributário na definição do sujeito passivo. O sistema jurídico brasileiro exige o registro imobiliário para que a transferência da propriedade *inter vivos* seja oponível *erga omnes*, inclusive ao Fisco. Um compromisso de compra e venda não registrado, mesmo que celebrado há tempo considerável, não tem o condão de desconstituir a condição de proprietário registral do alienante perante o ente tributante.

A interpretação dada ao artigo 34 do CTN, que abrange o proprietário do imóvel e o possuidor a qualquer título, confere à Administração Tributária Municipal a prerrogativa de eleger, de forma alternativa ou conjunta, qualquer um deles para figurar no polo passivo da execução fiscal. Essa faculdade é salvaguardada pelo artigo 123 do CTN, que declara inoponíveis ao Fisco as convenções particulares sobre responsabilidade tributária como meio do proprietário elidir sua condição de sujeito passivo do imposto municipal.

No estudo de caso, tomando-se a arguição do proprietário e a resposta municipal em exceção de pré-executividade ofertada no bojo de execuções fiscais, a tentativa do promitente vendedor de se eximir da cobrança do IPTU por ilegitimidade passiva, alegando o contrato antigo, esbarra na legislação civil e na tese jurídica vinculante do STJ. Sua condição de proprietário registral, aliada à impossibilidade de discutir o mérito de requisitos à usucapião, ação específica e legitimada ao adquirente do bem, argumento frequentemente trazido a exame em sede de Exceção de Pré-Executividade, robustece a posição da Fazenda Pública pela manutenção e pelo prosseguimento da execução contra ambos os executados, garantindo a efetividade da cobrança do crédito tributário. A manutenção da legitimidade passiva do proprietário registral é, portanto, uma decorrência lógica e necessária do sistema jurídico que busca equilibrar a segurança das relações imobiliárias com a eficácia da gestão fazendária.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. *Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966*. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados, Municípios e Distrito Federal. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15172compilado.htm. Acesso em: 28 de dez. de 2025.

BRASIL. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 28 de dez. de 2025.

BRASIL. *Código Civil de 1916*. (Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L3071.htm. Acesso em: 28 de dez. de 2025.

CARVALHO, Paulo de Barros. *Curso de Direito Tributário*. 30. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2019.

COÊLHO, Sacha Calmon Navarro. *Curso de Direito Tributário Brasileiro*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

HARADA, Kiyoshi. *Direito Financeiro e Tributário*. 26. ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: Atlas, 2017.

MACHADO, Hugo de Brito. *Curso de Direito Tributário*. 40. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2019.

MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito Municipal Brasileiro*. 18. ed. São Paulo: Malheiros, 2017.