



PODER JUDICIÁRIO

SÉTIMA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO DO EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

APELAÇÃO CÍVEL N.º 0010115-31.2022.8.19.0026

APELANTE: MUNICÍPIO DE ITAPERUNA

APELADO: JOSÉ ALAEL TITO DE AZEVEDO

RELATORA: DESEMBARGADORA GEÓRGIA DE CARVALHO LIMA

EMENTA

Apelação Cível. Execução Fiscal. Município de Itaperuna. Sentença que acolheu a exceção de pré-executividade oposta e julgou extinto o processo, por ilegitimidade passiva. Inconformismo do exequente. Incidente admitido para análise de matérias cognoscíveis de ofício, que não demandem dilação probatória. Inteligência da Súmula 393 do Superior Tribunal de Justiça. Nos termos do artigo 34 do Código Tributário Nacional, é contribuinte do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título, sendo certo que à Municipalidade é dado eleger o sujeito passivo da obrigação tributária. Contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da lide que foi firmado em 1992, mediante simples recibo de sinal, sem escritura pública e o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis, conforme



PODER JUDICIÁRIO

exigido pelos artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil. Declaração particular inoponível ao Fisco municipal. Aplicação do Tema 122 da mencionada Corte Superior. Precedentes deste Egrégio Tribunal. Divergência entre certidões de débito de mesma origem administrativa, sobre idêntico objeto e emitidas em lapso temporal próximo que, no mínimo, suscita dúvidas objetivas acerca da legitimidade do devedor, a denotar necessidade de produção de outras provas. Presunção de liquidez e certeza da Certidão de Dívida Ativa não ilidida de plano pelo excipiente. **Recurso ao qual se dá provimento**, para o fim de rejeitar a exceção de pré-executividade, determinando-se o prosseguimento da execução fiscal.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n.º 0010115-31.2022.8.19.0026, em que é apelante o *MUNICÍPIO DE ITAPERUNA* e é apelado *JOSÉ ALAEL TITO DE AZEVEDO*.

A C O R D A M os Desembargadores da Sétima Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, **por unanimidade, em dar provimento ao recurso**, nos termos do voto da Relatora.

Trata-se de *Execução Fiscal*, proposta pelo *Município de Itaperuna* em face de *José Alael Tito de Azevedo*, por meio da qual objetivou a satisfação dos créditos de IPTU e contribuição de iluminação pública consubstanciados na Certidão de Dívida Ativa n.º 2019/44524, referentes aos exercícios de 2015 a 2018.



PODER JUDICIÁRIO

Sentença, constante de fls. 99/101, que, acolhendo a exceção de pré-executividade oposta pelo executado às fls. 46/50, julgou extinto o feito, na forma do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, pela ilegitimidade passiva, e condenou o município ao pagamento de honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa.

Irresignado, o exequente interpôs apelação, às fls. 109/113, na qual pugna pela reforma do *decisum*, para que seja dado prosseguimento à execução, com o reconhecimento da legitimidade *ad causam* do contribuinte, ou, subsidiariamente, pela redução da verba honorária para 5% (cinco por cento) do valor da causa, com base no artigo 85, § 8.º, do estatuto processual civil.

Contrarrazões às fls. 127/129.

É o relatório.

Cinge-se a controvérsia *sub examine* à legitimidade do apelado para figurar no polo passivo da execução fiscal, o qual, em sede de exceção de pré-executividade, alegou ter vendido o imóvel cadastrado sob o n.º 90191-0, objeto da lide, no ano de 1992, ou seja, antes da constituição do crédito tributário.

De início, insta salientar que, nos termos da Súmula 393 do 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”.

Assente isso, verifica-se que, no caso, o acervo documental constante dos autos não é suficiente para se afastar a responsabilidade tributária do executado, como fez o Juízo de origem.

Isso porque, a teor do artigo 34 do Código Tributário Nacional, é contribuinte do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título, sendo certo que à Municipalidade é dado eleger o sujeito passivo da obrigação tributária.

In casu, da análise dos autos, observa-se que o contrato de promessa de compra e venda o imóvel em questão não foi celebrado pelo recorrido pessoalmente, mas pela sociedade civil *Imobiliária Ferreira de Azevedo*, da qual ele detinha 50% (cinquenta por cento) das cotas, mediante mero recibo de sinal (fls. 58), sem escritura pública e registro no Cartório de Registro de Imóveis.



PODER JUDICIÁRIO

Contudo, em se tratando de bem imóvel, a transferência da propriedade opera-se pelo registro do título translativo, de modo que, na ausência dessa formalidade, o negócio é inoponível a terceiros, inclusive ao Fisco municipal.

É o que se extrai dos artigos 1.227 e 1.245, ambos do Código Civil, *in verbis*:

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Nessa moldura, a declaração constante de fls. 59, ainda que com firma reconhecida em cartório, não ostenta força probatória ou eficácia jurídica bastante para, por si só, elidir o registro público e vincular a Administração Tributária.

Sobre o tema, destaca-se o entendimento esposado pela já mencionada Corte Superior ao julgar o Recurso Especial n.º 1.111.202/SP, sob o rito dos recursos repetitivos (Tema 122), cuja tese se passa a reproduzir:

- 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.

Para além disso, a via da exceção de pré-executividade revela-se inadequada, também, pelo fato de coexistirem, nos autos, duas certidões de débito



PODER JUDICIÁRIO

emitidas pela Prefeitura de Itaperuna, relativas ao mesmo cadastro imobiliário, contraditórias entre si.

A primeira, de n.º 14044/2023 (fls. 60), lavrada em 21 de julho de 2023, aponta como contribuinte *Marcelo Henrique Viana*, pessoa estranha às partes integrantes da lide; já a segunda, de n.º 20231/2023 (fls. 71), de 31 de outubro de 2023, indica o próprio executado, *José Alael Tito de Azevedo*, como titular do cadastro.

Tal divergência entre documentos oficiais de mesma origem administrativa, sobre idêntico objeto e em lapso temporal próximo, no mínimo, traz dúvidas objetivas a respeito da legitimidade do devedor, a denotar a necessidade de produção de outras provas.

Logo, deve ser dado regular prosseguimento ao feito executivo, porquanto não ilidida, de plano, a presunção de liquidez e certeza da Certidão de Dívida Ativa que o ampara.

Nesse sentido, decidiu este Egrégio Tribunal, no Agravo de Instrumento n.º 3013704-19.2026.8.19.0000, da lavra do Desembargador João Batista Damasceno, conforme ementa que ora se consigna:

Ementa. DIREITO TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE REJEITADA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL POR CONTRATO PARTICULAR. AUSÊNCIA DE REGISTRO. SOLICITAÇÃO DE ALTERAÇÃO CADASTRAL POSTERIOR AOS FATOS GERADORES. NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou exceção de pré-executividade apresentada em execução fiscal destinada à cobrança de IPTU relativo aos exercícios de 2020 e 2021. O executado sustenta ilegitimidade passiva, ao argumento de que alienou o imóvel por contrato particular de compra e venda celebrado em 2017.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se os documentos apresentados constituem prova pré-





PODER JUDICIÁRIO

constituída suficiente para demonstrar a ilegitimidade passiva do executado e afastar a presunção de legitimidade das CDAs.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A exceção de pré-executividade somente é admissível para matérias cognoscíveis de ofício que não demandem dilação probatória, nos termos da Súmula nº 393 do STJ.

4. O art. 34 do CTN estabelece como contribuinte do IPTU o proprietário do imóvel, o titular de seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.

5. O contrato particular de compra e venda, desacompanhado do registro do título translativo no Registro de Imóveis, não comprova a transferência da propriedade, conforme o art. 1.245, caput e § 1º, do Código Civil.

6. O requerimento administrativo de alteração da titularidade cadastral, formulado em 2024, é posterior aos fatos geradores dos exercícios de 2020 e 2021 e não demonstra, por si só, que o executado não ostentava, à época, nenhuma das condições previstas no art. 34 do CTN.

7. Ausente prova pré-constituída suficiente para afastar a presunção de legitimidade das CDAs, eventual apuração da situação jurídica e possessória do imóvel à época dos fatos geradores demandaria dilação probatória, incompatível com a exceção de pré-executividade.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Dessume-se, do que se antecede, que o julgado atacado merece reforma.

Pelo exposto, **dá-se provimento ao presente recurso**, para o fim de rejeitar a exceção de pré-executividade, determinando-se o prosseguimento da execução fiscal.

Rio de Janeiro, 1.º de setembro de 2026.

GEÓRGIA DE CARVALHO LIMA
DESEMBARGADORA RELATORA

