

Agravo de Instrumento nº 0057552-10.2026.8.19.0000

Agravante: FAZENDA CARAVELAS S/A COMERCIO E INDUSTRIA

Agravado: MUNICÍPIO DE CABO FRIO

Desembargadora Relatora RENATA MARIA NICOLAU CABO

DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por FAZENDA CARAVELAS S/A COMERCIO E INDUSTRIA contra a decisão de fls. 123 que, na execução fiscal que lhe foi movida pelo MUNICÍPIO DE CABO FRIO, que rejeitou a exceção de pré-executividade, nos seguintes termos:

Decisão de fls. 95/96

“1- Trata-se de exceção de pré-executividade apresentada pela empresa FAZENDA CARAVELAS S/A COMERCIO E INDUSTRIA.

No que tange à alegação de ilegitimidade passiva, melhor sorte não assiste ao excipiente. Como é cediço, o contribuinte do IPTU (Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana) é proprietário do imóvel, o titular do domínio útil ou o seu possuidor, a qualquer título, nos moldes do art. 34 do Código Tributário Nacional.

Em que pese a documentação acostada, verifica-se que não houve a comprovação de transferência do bem a terceiro junto ao RI competente.

A súmula 399 do STJ indica que o entendimento é no sentido de que o promitente comprador é legitimado para figurar no polo passivo conjuntamente com o proprietário, qual seja, aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis, em demandas relativas à cobrança do IPTU. E, assim, cabe, ao legislador municipal, eleger o sujeito passivo do

tributo, contemplando qualquer das situações previstas no CTN.

Assim, afastada a hipótese de responsabilidade tributária por sucessão, prevista no art. 130 do Código Tributário Nacional, deve a execução prosseguir em face daquele que consta como contribuinte junto ao fisco, dada a impossibilidade de substituição do polo passivo.

Neste sentido, aplico e destaco os julgados in verbis: "TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTECOMPRADOR) 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."

"(...) 4. Ademais, o possuidor, na qualidade de promitente-comprador, pode ser considerado contribuinte do IPTU, conjuntamente com o proprietário do imóvel, responsável pelo seu pagamento. (Precedentes: REsp n. 784.101-SP, deste relator, DJ de 30.10.2006; REsp n. 774.720-RJ, Relator Ministro Teori Albino Zavascki, DJ 12.6.2006; REsp n. 793.073-RS, Relator Ministro Castro Meira, DJ 20.2.2006; REsp n. 712.998-RJ, Rel. Ministro Herman Benjamin, DJ 8.2.2008; REsp n. 774.720-RJ, Relator Ministro Teori Albino Zavascki, DJ 12.6.2006) 5. O art. 34 do CTN estabelece que contribuinte do IPTU "é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título". 6. A existência de possuidor apto a ser considerado contribuinte do IPTU não implica a exclusão automática, do pólo passivo da obrigação tributária, do titular do domínio assim entendido aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis(...)"

Diante do exposto, REJEITO a exceção de pré-executividade apresentada.

Deixo de condenar o excipiente em honorários advocatícios, visto tratar-se de mero incidente. P.I.

2- Ao exequente, para requerer o que entender devido. Prazo: 15 (quinze) dias.

"

Decisão dos Embargos de Declaração – fls. 123/124:

Trata-se de embargos de declaração, objetivando a modificação da decisão.

Os embargos foram opostos no prazo legal, de acordo com a certidão cartorária.

É o relatório. Decido.

Conheço dos embargos, uma vez que tempestivos.

Não há no requerimento formulado, quaisquer das matérias elencadas no artigo 1.022 do CPC, a ser sanada pela via eleita pelo embargante. Os presentes embargos de declaração não merecem acolhimento, tendo em vista que inexistente qualquer obscuridade, contradição ou omissão no provimento jurisdicional.

As teses suscitadas pelo embargante, em verdade, pretendem a reforma do julgado, tratando-se de inconformismo a ser deduzido pela via própria.

Pelo exposto, REJEITO os presentes embargos de declaração e mantenho a decisão embargada tal qual lançada. P.I.

O recorrente alega em síntese:

- (i) sua ilegitimidade tendo em vista que teria transferido a posse do imóvel à adquirente por compromisso de compra e venda celebrado em 18.08.2001, com imissão na posse e assunção dos tributos incidentes sobre o bem, tendo ainda outorgado termo de quitação integral do preço em 25/04/2008.
- (ii) a nulidade da decisão que rejeitou os embargos de declaração, eis que não enfrentou as provas pré-constituídas, a incidência do Tema 122 do STJ, a interpretação do art. 123 do CTN em conjunto com o art. 19, parágrafo único do Código Tributário de Cabo Frio, a pertinência da Súmula 392 do STJ e a alegada incompatibilidade entre a ausência de registro da transferência e os demais fundamentos adotados.

- (iii) que a matéria é cognoscível em exceção de pré-executividade (Súmula 393 do STJ), por ser matéria de direito com prova documental pré-constituída.
- (iv) que a lei municipal incluiria o promitente comprador imitado na posse como contribuinte do IPTU
- (v) que a posse consolidada desde 2001 e a quitação em 2008 afastaria a sua legitimidade passiva quanto aos fatos geradores de 2020 a 2023
- (vi) que não incidiria o art. 130 do CTN, pois os débitos são posteriores à alienação possessória;
- (vii) que embora a execução estivesse suspensa pelo art. 40 da LEF, o juízo determinou que o exequente requeresse o que entendesse devido, o que indicaria risco de retomada de atos executivos contra a agravante.

É o relatório. Decido.

De início, sabe-se que o agravo de instrumento não tem efeito suspensivo. De tal modo, para sua concessão ou para a antecipação da tutela recursal, é imprescindível a observância da verossimilhança das alegações do recorrente e o perigo de a decisão agravada resultar lesão grave de difícil reparação, conforme art. 995, parágrafo único e art. 1.019, I, do CPC.

Analizando os autos, em juízo de cognição sumária, vislumbro a urgência necessária para a concessão do efeito postulado, bem como os riscos decorrentes do tempo previsível de tramitação do recurso.

No caso dos autos, a probabilidade do direito decorre dos documentos apresentados pela agravante que, ao menos em juízo inicial, indicam a transferência da posse e quitação integral em



momento anterior aos exercícios de IPTU cobrados na execução originária.

O risco da demora, por sua vez, encontra-se evidenciado pela possibilidade de adoção de providências patrimoniais aptas a produzir gravames eis que o exequente foi intimado a promover o andamento do feito.

Por tais razões, defiro o efeito suspensivo ao recurso para determinar a suspensão da exigibilidade do crédito até o julgamento definitivo deste recurso, sem prejuízo de posterior reexame da pretensão formulada nesta sede processual.

Intime-se o agravado para apresentar contrarrazões ao recurso na forma do inciso II do art. 1.019 do CPC.

Rio de Janeiro, data da assinatura eletrônica.

RENATA MARIA NICOLAU CABO
Desembargadora Relatora

