

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO
(antiga DÉCIMA CÂMARA CÍVEL)
APELAÇÃO CÍVEL N.º 0007614-85.2023.8.19.0021
Apelante: O MUNICÍPIO DE DUQUE DE CAXIAS
Apelado: RENATO CALMON DE OLIVEIRA

Relator: Desembargador CELSO LUIZ DE MATOS PERES

Execução fiscal. Cobrança de IPTU dos anos de 2018, 2019 e 2020. Acolhimento de exceção de pré-executividade, com extinção da execução fiscal. Alegação de transferência da titularidade do imóvel objeto da exação fiscal. Ausência de prova adequada da alegação. Inexistência de qualquer título ou documento arquivado no Serviço Registral de Imóveis. Aplicação do artigo 373, I do CPC. Exceção de pré-executividade que merece integral rejeição. Provimento do recurso para o regular prosseguimento do feito.

DECISÃO DO RELATOR

(Artigo 932, V do CPC/2015)

1. Recorre tempestivamente o **Município de Duque de Caxias**, alvejando a sentença de fls. 109, oriunda do **Juízo da Dívida Ativa da mesma Comarca**, que acolheu a exceção de pré-executividade para julgar extinta a execução fiscal e condenar o ente fiscal ao pagamento de honorários de 10% (dez por cento) sobre o valor da execução.

2. Alega, **em síntese**, que não houve qualquer transferência da propriedade imobiliária objeto da exação fiscal, uma vez que o ato negocial de aquisição do imóvel não foi registrado no respectivo Serviço Registral Imobiliário, na forma do artigo 1245 do Código Civil, permanecendo a regularidade da cobrança do crédito tributário descrito na CDA. Requer a reforma da sentença, com a rejeição da exceção de pré-executividade.

3. Contrarrazões às fls. 171/173.

É o relatório. Passo a decidir.

4. Trata-se de apelação interposta contra sentença prolatada em execução fiscal, que acolheu a exceção de pré-executividade e julgou extinto o feito, em razão da sua alegada ilegitimidade passiva do contribuinte. Daí o apelo.

5. Inicialmente destaco que o contribuinte do IPTU é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o possuidor a qualquer título, conforme estabelece o artigo 34 do CTN, acrescentando que o artigo 1.245 do Código Civil estabelece que a transferência da propriedade imobiliária somente ocorre com registro do título translativo no competente Registro de Imóveis.

6. Com efeito, o recorrido não carrou aos autos a regular certidão do Serviço Registral Imobiliário que comprovaria a transferência de titularidade do imóvel objeto da exação fiscal de IPTU mencionado na CDA, destacando-se o fato de que a celebração de qualquer ajuste para aquisição do imóvel objeto da exação fiscal, não transfere, por sí, a propriedade, na forma do artigo 1.245 do Código Civil, sendo necessária a realização do ato registral competente.

7. Desta forma, resta evidente que o contribuinte, ora recorrido, não comprovou os fatos constitutivos do direito invocado na inicial, nos termos do artigo 373, I do novo CPC, (artigo 333, I do CPC de 1973), limitando-se a promover alegações desprovidas de qualquer embasamento probatório sobre a alegada transferência da propriedade do imóvel a terceiros.

8. **Assim sendo, DOU PROVIMENTO AO RECURSO, para rejeitar a exceção de pré-executividade oferecida pelo executado e determinar o prosseguimento do feito executivo.**

Publique-se.

Rio de Janeiro, 01 de fevereiro de 2025.

DESEMBARGADOR CELSO LUIZ DE MATOS PERES
Relator