



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SÉTIMA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 0030890-09.2026.8.19.0000
PROCESSO ORIGINÁRIO Nº 0011269-51.2023.8.19.0058
JUÍZO DE ORIGEM: CENTRAL DE DÍVIDA ATIVA DA COMARCA DE
SAQUAREMA
AGRAVANTE: ARLINDO CHRISPIM DE JESUS
AGRAVADO: MUNICIPIO DE SAQUAREMA
RELATOR: DES. LUIZ ALBERTO CARVALHO ALVES

Ementa. DIREITO TRIBUTÁRIO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. IMÓVEL ALIENADO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA PARTICULAR. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE DO TERCEIRO ADQUIRENTE. PROSSEGUIMENTO DA EXECUÇÃO FISCAL. IMPOSSIBILIDADE DE INTERVENÇÃO DE TERCEIROS NA EXECUÇÃO FISCAL. RECURSO QUE SE NEGA PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de recurso de Agravo de Instrumento com pedido de efeito suspensivo interposto em face da decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade sob o argumento de impossibilidade de intervenção de terceiros na execução fiscal.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Cinge-se a controvérsia recursal em verificar se a promessa de compra e venda particular constitui prova relevante para se definir a legitimidade passiva, bem como se é possível intervenção de terceiros na execução fiscal.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A transferência da propriedade não se operou perante terceiros, nos termos do que dispõe o art. 1.245 do Código Civil. Para a Fazenda Pública, o proprietário registral continua a ser o responsável tributário.

4. A execução fiscal é regida por procedimento próprio (Lei 6.830 /80), não se admitindo a intervenção de terceiros, pois há a necessidade de que o processo seja conduzido de forma a garantir a eficiência e a eficácia na satisfação dos créditos tributários, sem a possibilidade de a inclusão de terceiros que possam alterar ou comprometer esses objetivos.

5. Em razão disso, o terceiro que se sentir, de alguma forma ameaçado diante de uma possível constrição patrimonial, pode se valer dos embargos de terceiro são uma ação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SÉTIMA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

autônoma prevista nos arts. 674 a 681 do Código de Processo Civil (CPC/2015), utilizada por quem não é parte no processo principal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Recurso conhecido e negado provimento.

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 1.245; CPC, arts. 674 a 681; CTN, art. 123.

Jurisprudência relevante citada: TJRJ, AI 0022491-88.2026.8.19.0000 - JDS. LEONARDO CAJUEIRO D AZEVEDO - Julgamento: 13/07/2026 - 1º NÚCLEO DIGITAL EM SEGUNDO GRAU - EXECUÇÃO FISCAL; AI 0030471-86.2026.8.19.0000 Desa. RAQUEL DE OLIVEIRA - Julgamento: 07/07/2026 - QUARTA CAMARA DE DIREITO PUBLICO (ANTIGA 7ª CÂMARA CÍVEL).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 0043019-46.2026.8.19.0000 em que é agravante ARLINDO CHRISPIM DE JESUS e agravado o MUNICIPIO DE SAQUAREMA,

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Sétima Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em **CONHECER DO RECURSO E NEGAR PROVIMENTO**, nos termos do voto do Desembargador Relator.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SÉTIMA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de Agravo de Instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto por ARLINDO CHRISPIM DE JESUS contra a decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade apresentada, sob o argumento de impossibilidade de intervenção de terceiros na execução fiscal, nos seguintes termos:

A execução fiscal é regida por ordenamento próprio (Lei 6.830/80) que não admite a intervenção de terceiro, não sendo o requerente parte legítima, uma vez que não integra a relação processual, portanto, indefiro o pedido de index 23.

Para tanto, deverá ser utilizada a via processual adequada, ou seja, embargos de terceiro, conforme prevê o ordenamento jurídico. Intime-se.

Inconformado, o recorrente requer inicialmente a concessão do efeito suspensivo, tendo em vista que o fato gerador do crédito tributário em questão (foro/ ocupação referente aos anos de 2018 e 2019), o imóvel já não mais integrava, na realidade fática, o patrimônio dos executados, mas sim a esfera possessória do Agravante.

Assim, aduz que a manutenção da execução sobre o referido bem se revela manifestamente indevida, na medida em que atinge diretamente o patrimônio de terceiro estranho à relação processual, o que não se admite à luz do ordenamento jurídico.

O agravante também sustenta a ocorrência da prescrição do crédito ora executado, e que o juízo teria se omitido nessa questão de ordem pública.

Afirma que a exigência de nova demanda implicaria indevida multiplicação de processos, atraso na prestação jurisdicional e aumento desnecessário de custos, em flagrante descompasso com os princípios que regem o processo civil contemporâneo.

Argumenta que a execução fiscal se encontra em curso e poderá culminar na penhora e eventual expropriação do imóvel, bem como no prosseguimento da cobrança de crédito potencialmente prescrito, o que atingirá diretamente o patrimônio do Agravante, causando prejuízos graves e de difícil reparação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SÉTIMA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Assim requer, inicialmente, a concessão do pedido de efeito suspensivo, nos termos do artigo 1.019, I, do CPC, para o fim de suspender o trâmite da Execução Fiscal nº 0011269-51.2023.8.19.0058 na origem, até o julgamento definitivo deste recurso, de modo a evitar a prática de atos de constrição sobre o patrimônio do Agravante.

No mérito, requer o reconhecimento da legitimidade e do interesse processual do Agravante para apresentar Exceção de Pré-Executividade nos autos da execução fiscal de origem.

Decisão de indeferimento do efeito suspensivo no id. 22.

Sem contrarrazões, conforme certidão de id. 35.

Manifestação da D. Procuradoria de Justiça informando a inexistência de interesse em atuar no feito no id. 39.

É o relatório.

VOTO

O presente recurso deve ser conhecido, uma vez que preenchidos os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade.

Trata-se de recurso de Agravo de Instrumento com pedido de efeito suspensivo interposto em face da decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade sob o argumento de impossibilidade de intervenção de terceiros na execução fiscal.

Cinge-se a controvérsia recursal em verificar se a promessa de compra e venda constitui prova relevante para se definir a legitimidade passiva, bem como se é possível intervenção de terceiros na execução fiscal.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SÉTIMA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Na origem, o Município de Saquarema ajuizou Ação de Execução Fiscal em face de Manuel Agostinho Fernandes de Campos e sua esposa, visando à cobrança de débitos de foro/ocupação referentes aos exercícios de 2018 e 2019.

Ocorre que o imóvel objeto da cobrança não pertence mais aos executados desde o ano de 2012, tendo sido alienado ao Agravante, conforme contrato particular de promessa de compra e venda.

Diante disso, o Agravante apresentou Exceção de Pré-Executividade nos autos originários, informando a aquisição do bem, bem como suscitando a prescrição do crédito tributário.

Cabe ressaltar que a transferência da propriedade não se operou perante terceiros, nos termos do que dispõe o art. 1.245 do Código Civil. Para a Fazenda Pública, o proprietário registral continua a ser o responsável tributário.

Ademais, o Código Tributário Nacional, em seu art. 123, estabelece que as convenções particulares relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos não podem ser opostas à Fazenda Pública.

Embora o agravante alegue a alienação e a transferência da posse, a ausência do registro imobiliário e a expressa disposição legal mantêm a responsabilidade dos antigos proprietários perante o Fisco para a cobrança do crédito tributário em questão.

Nesse sentido:

EMENTA DIREITO TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU E TCDL. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA NÃO AVERBADA COM TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE. ART. 1.245 DO CÓDIGO CIVIL. PROPRIEDADE REGISTRAL. SUJEIÇÃO PASSIVA TRIBUTÁRIA ALTERNATIVA. ART. 34 DO CTN. TEMA 122 DO STJ. POSSIBILIDADE DE RESPONSABILIZAÇÃO DO PROPRIETÁRIO REGISTRAL. ALEGAÇÃO DE USUCAPIÃO NÃO RECONHECIDA. AUSÊNCIA DE TÍTULO JUDICIAL TRANSCRITO NO RGI. MANUTENÇÃO DA SUJEIÇÃO PASSIVA. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em exame Agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou exceção de pré-executividade e manteve a agravante no polo passivo de execução fiscal referente a IPTU e TCDL dos exercícios de 2014 a 2017. II. Questão em discussão A questão em discussão consiste em verificar a legitimidade passiva da proprietária registral para responder pelos tributos incidentes sobre imóvel cuja posse teria sido transferida a terceiros por promessa de compra e venda, bem como os efeitos jurídicos da alegada posse



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SÉTIMA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

prolongada e da suposta usucapião sobre a sujeição tributária. III. Razões de decidir 1. Nos termos do art. 1.245 do Código Civil, a propriedade imobiliária somente se transfere mediante registro do título translativo no Registro de Imóveis, permanecendo o alienante como proprietário enquanto não houver averbação. 2. O art. 34 do CTN estabelece hipótese de sujeição passiva tributária alternativa, podendo o IPTU ser exigido do proprietário, do titular do domínio útil ou do possuidor a qualquer título, a critério da Administração Tributária. 3. A existência de promessa de compra e venda, ainda que antiga ou registrada, não afasta a titularidade registral nem a responsabilidade tributária do proprietário formal, sobretudo quando inexistente registro definitivo da transferência. 4. A jurisprudência do STJ (Tema 122) reconhece a possibilidade de responsabilização tanto do promitente comprador quanto do proprietário registral, cabendo ao ente tributante definir o sujeito passivo. 5. A alegação de usucapião não produz efeitos automáticos na esfera tributária, exigindo pronunciamento judicial declaratório e registro no RGI, inexistentes no caso concreto. 6. Mantida, portanto, a legitimidade passiva da executada, sem prejuízo de eventual direito de regresso em face do possuidor atual. IV. Dispositivo Recurso conhecido e desprovido. V. Tese de julgamento: "Na execução fiscal de IPTU, a ausência de registro da transferência da propriedade no Registro de Imóveis mantém o alienante como proprietário formal, sendo legítima sua inclusão no polo passivo, nos termos do art. 1.245 do CC e do art. 34 do CTN, sendo inaplicável a alegação de usucapião não declarada judicialmente." VI. Jurisprudência e dispositivos relevantes citados Art. 1.245 do CC; art. 34 do CTN; STJ, Tema 122. (0022491-88.2026.8.19.0000 - AGRADO DE INSTRUMENTO - JDS. LEONARDO CAJUEIRO D AZEVEDO - Julgamento: 13/07/2026 - 1º NÚCLEO DIGITAL EM SEGUNDO GRAU - EXECUÇÃO FISCAL)

Além disso, a execução fiscal é regida por procedimento próprio (Lei 6.830/80), não se admitindo a intervenção de terceiros, pois há a necessidade de que o processo seja conduzido de forma a garantir a eficiência e a eficácia na satisfação dos créditos tributários, sem a possibilidade de a inclusão de terceiros que possam alterar ou comprometer esses objetivos.

Em razão disso, o terceiro que se sentir, de alguma forma ameaçado diante de uma possível constrição patrimonial, pode se valer dos embargos de terceiro são uma ação autônoma prevista nos arts. 674 a 681 do Código de Processo Civil (CPC/2015), utilizada por quem não é parte no processo principal.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SÉTIMA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

O objetivo é desconstituir ou impedir a constrição judicial sobre bens de propriedade ou posse legítima do terceiro, preservando seu patrimônio e evitando prejuízos decorrentes da execução fiscal.

Dessa forma, o agravante deve manejar o instrumento próprio e adequado para a satisfação do seu direito.

Nesse sentido:

Ementa: DIREITO TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. PENHORA DE IMÓVEL ALIENADO POR ESCRITURA PÚBLICA NÃO REGISTRADA. Oponibilidade perante terceiros. ART. 1.245 DO CÓDIGO CIVIL. POSSIBILIDADE DE CONSTRIÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. SÚMULA 84 DO STJ. BEM DE FAMÍLIA. LEI Nº 8.009/90. COMPROVAÇÃO DA DESTINAÇÃO RESIDENCIAL. MANUTENÇÃO DA IMPENHORABILIDADE. PROVIMENTO PARCIAL. I. Caso em exame 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que, em execução fiscal, deixou sem efeito, por ora, a penhora de imóvel objeto de escritura pública de compra e venda não registrada e reconheceu a impenhorabilidade de outro imóvel por considerá-lo bem de família. II. Questão em discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar se a existência de escritura pública de compra e venda não registrada impede a penhora de imóvel cuja titularidade registral permanece em nome do executado, e se estão presentes os requisitos para o reconhecimento da impenhorabilidade de imóvel residencial, nos termos da Lei nº 8.009/90. III. Razões de decidir 3. Nos termos do art. 1.245 do Código Civil, a propriedade imobiliária somente se transfere mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis, permanecendo o alienante como proprietário perante terceiros enquanto não efetivado o registro. 4. A escritura pública de compra e venda não registrada produz efeitos obrigacionais entre as partes, mas não é oponível erga omnes, não sendo apta, por si só, a impedir a penhora promovida por credor que se vale da titularidade registral do bem. 5. A Súmula nº 84 do STJ não obsta a realização da penhora, limitando-se a assegurar ao adquirente a possibilidade de discutir a eficácia da constrição por meio de embargos de terceiro. 6. A Lei nº 8.009/90 protege o imóvel residencial da entidade familiar, sendo suficiente, para seu reconhecimento, a demonstração da destinação residencial do bem por elementos probatórios idôneos. 7. A declaração de imposto de renda indicando o imóvel como residência e integrante do patrimônio do executado constitui elemento suficiente, nesta fase processual, para corroborar sua caracterização como bem de família, inexistindo exigência legal de apresentação de certidões negativas de propriedade para fruição da proteção legal. 8. Ausentes elementos concretos capazes de infirmar a documentação apresentada ou de demonstrar a descaracterização da destinação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SÉTIMA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

residencial do imóvel. IV. Dispositivo e tese 9. Recurso conhecido e parcialmente provido. Tese de julgamento: 1. A escritura pública de compra e venda de imóvel desacompanhada de registro no Cartório de Registro de Imóveis produz efeitos obrigacionais entre as partes, mas não transfere a propriedade nem impede a penhora promovida por credor que se vale da titularidade registral do bem, resguardado ao adquirente o direito de discutir a eficácia da constrição por meio de embargos de terceiro, nos termos da Súmula nº 84 do STJ. 2. O reconhecimento da impenhorabilidade do bem de família exige demonstração idônea da destinação residencial do imóvel, não constituindo requisito legal a apresentação de certidões negativas de propriedade para comprovar a inexistência de outros bens imóveis, podendo a proteção ser revista caso sobrevenham elementos aptos a descaracterizar sua natureza residencial. Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.015, parágrafo único; CC, art. 1.245. Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula 84. (0030471-86.2026.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - Desa. RAQUEL DE OLIVEIRA - Julgamento: 07/07/2026 - QUARTA CAMARA DE DIREITO PUBLICO (ANTIGA 7ª CÂMARA CÍVEL))

Portanto, agiu com acerto o Juízo *a quo*, não havendo reparo a ser feito na decisão recorrida.

Diante de tais considerações, **VOTO** no sentido de **CONHECER DO RECURSO E NEGAR PROVIMENTO** para manter a decisão agravada.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

LUIZ ALBERTO CARVALHO ALVES
Desembargador Relator