



Apelação nº 0418092-70.2011.8.19.0001

Apelante: MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

Apelado: JOSE DE JESUS DE SOUSA

Relatora: JDS. RAQUEL DE OLIVEIRA

DECISÃO

APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO FISCAL DE IPTU. ILEGITIMIDADE. FATO GERADOR ANTERIOR À ALIENAÇÃO.

Extinção de Execução Fiscal de IPTU em razão da ilegitimidade da parte Executada, que alienou o imóvel antes da ocorrência do fato gerador, contra o que o Município se insurge.

Registro da transferência de propriedade do bem que ocorreu depois do fato gerador, o que demonstra a legitimidade da parte Executada, nos termos do artigo 34 do Código Tributário Nacional e artigo 1.245, *caput*, e §1º do Código Civil.

Neste sentido, a transferência da propriedade só ocorreu, de fato, em 07/02/2012, só existindo em momento anterior a mera promessa de compra e venda, que não afasta a legitimidade do promitente vendedor para o pagamento do IPTU.

PROVIMENTO DO RECURSO.

Trata-se de Execução Fiscal ajuizada pelo Município de Macaé para a cobrança de crédito tributário de IPTU.

Por sentença de fls. 120/121, foi acolhida a Exceção de Pré-Executividade e o processo foi extinto na forma do artigo 803, I do CPC c/c artigo 10 da LEF, ante a ilegitimidade passiva do Executado.

Apela o Município às fls. 122/126, buscando a cassação ou a reforma da sentença

Contrarrazões às fls. 134/137.

É o Relatório. Passo a decidir.

O Município Rio de Janeiro ajuizou Execução Fiscal em face de José de Jesus de Sousa, em razão de crédito tributário de IPTU dos exercícios de 2008 e 2009.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Primeiro Núcleo Digital de Segundo Grau para Recursos em
Execução Fiscal

O Juízo *a quo* extinguiu a Execução Fiscal ao reconhecer a ilegitimidade passiva da parte Executada que alienou o imóvel para terceiro.

O Município Exequente, então, insurge-se defendendo o prosseguimento da Execução Fiscal uma vez que a compra e venda só foi registrada no Registro Geral de Imóveis em 2012, havendo antes apenas uma Promessa de Compra e Venda.

A Execução Fiscal foi distribuída em 21/11/2011 com fundamento em Certidão de Dívida Ativa emitida no mesmo ano, sendo o crédito de IPTU dos exercícios de 2008 e 2009.

A parte Executada comprovou que desde 07/02/2012 não é mais a proprietária do imóvel, consoante a escritura emitida pelo Cartório do Registro de Imóveis de fls. 99/106, quando a propriedade foi transferida.

Alega que não é proprietária desde 2003, uma vez que em 04/12/2003 e 21/09/2005, foram averbada promessa de compra e venda no RGI vendendo, respectivamente 1/6 e 5/6 do imóvel. A venda definitiva do 1/6 do imóvel foi anotada no RGI em 19/02/2003.

O artigo 34 do Código Tributário Nacional estabelece que o contribuinte do IPTU “*é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.*”

E a transferência da propriedade de bem imóvel, por sua vez, ocorre com o registro, nos termos do artigo 1.245, *caput*, e §1º do Código Civil de 2002:

“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.”

Contudo, diferente é o entendimento do STJ a respeito da promessa de compra e venda, uma vez que a corte superior possui entendimento pacífico no sentido de que tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu promitente vendedor (que tem a propriedade do imóvel registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU, podendo o legislador municipal eleger quaisquer deles:

“PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. IPTU. SUJEIÇÃO PASSIVA. PROMITENTE COMPRADOR NÃO IMITIDO NA POSSE. ILEGITIMIDADE. LEGISLAÇÃO LOCAL. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE.

1. A jurisprudência do STJ adotou, em sede de recurso representativo da controvérsia, orientação no sentido de que tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóv



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Primeiro Núcleo Digital de Segundo Grau para Recursos em
Execução Fiscal

quanto seu promitente vendedor (que tem a propriedade do imóvel registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU, podendo o legislador municipal eleger quaisquer deles.

2. Hipótese em que o Tribunal a quo afirma que a legislação local (art. 64 do CTM) prevê a legitimidade apenas do promitente comprador quando imitado na posse do imóvel, circunstância que não se verifica nos autos, o que não pode ser reexaminado no âmbito do apelo especial em face dos óbices das Súmulas 7 do STJ e 280 do STF.

3. Agravo interno desprovido.”

(AgInt no AgInt no AREsp n. 1.839.235/RJ, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 22/11/2021, DJe de 14/12/2021.)

Neste sentido, a transferência da propriedade só ocorreu, de fato, em 07/02/2012, só existindo, em momento anterior, a mera promessa de compra e venda, que não afasta a legitimidade do promitente vendedor para o pagamento do IPTU.

Logo, incorreta a sentença ao reconhecer a ilegitimidade da parte Executada, eis que alienou o imóvel à terceiro após da ocorrência do fato gerador do IPTU.

Diante do exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso para anular a sentença do Juízo *a quo*, determinado o prosseguimento da Execução Fiscal.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

JDS. DES. RAQUEL DE OLIVEIRA
RELATORA