



**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**

**Primeiro Núcleo Digital de Segundo Grau para Recursos em  
Execução Fiscal**

APELAÇÃO: 0006409-06.2023.8.19.0026

APELANTE: MUNICÍPIO DE ITAPERUNA

APELADO: ANTONIO FERNANDO DE CARVALHO

RELATOR: JDS. ALEXANDRE OLIVEIRA CAMACHO DE FRANÇA

**EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO NO RGI. PRESUNÇÃO DE LEGITIMIDADE DA CDA.**

**I. CASO EM EXAME**

1. Apelação interposta pelo Município de Itaperuna contra sentença que acolheu exceção de pré-executividade e extinguiu execução fiscal de IPTU, ao reconhecer a ilegitimidade passiva do executado com fundamento em contrato particular de promessa de compra e venda.

**II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

2. Verificar se a ausência de registro do título translativo no RGI impede o reconhecimento da ilegitimidade passiva.

**III. RAZÕES DE DECIDIR**

3. A transferência da propriedade imobiliária somente se aperfeiçoa com o registro do título translativo no RGI, nos termos do art. 1.245 do Código Civil, sendo a escritura desacompanhada de registro inoponível à Fazenda Pública.

4. Nos termos do art. 34 do CTN e da jurisprudência do STJ, tanto o proprietário registral quanto o possuidor podem ser responsabilizados pelo pagamento do IPTU, cabendo à Administração eleger o sujeito passivo da cobrança.

**IV. DISPOSITIVO E TESE**

6. Recurso conhecido e provido.

*Dispositivos relevantes citados:* art. 1.245 do Código Civil; arts. 34 e 123 do CTN.

*Jurisprudência relevante citada:* REsp 1.110.551/SP (STJ).



**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**

**Primeiro Núcleo Digital de Segundo Grau para Recursos em  
Execução Fiscal**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0006409-06.2023.8.19.0026 em que é Apelante **MUNICÍPIO DE ITAPERUNA** e Apelado **ANTONIO FERNANDO DE CARVALHO**.

ACORDAM os Juízes Designados que compõem o Primeiro Núcleo Digital de Segundo Grau para Recursos em Execução Fiscal do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, nos termos da certidão de julgamento.

**RELATÓRIO**

Trata-se de Execução Fiscal ajuizada em 05/2023 pelo **MUNICÍPIO DE ITAPERUNA** em face de **ANTONIO FERNANDO DE CARVALHO**, relativamente aos débitos de IPTU e Iluminação Pública dos exercícios de 2018 e 2019, no valor originário de R\$1.322,33.

À fl. 22, foi certificada a citação pessoal do executado, que compareceu à Central de Mandados, recebeu a contrafé e foi cientificado do inteiro teor do mandado.

Às fls. 26/34, o executado apresentou exceção de pré-executividade, arguindo, preliminarmente, sua ilegitimidade passiva, ao fundamento de que havia alienado o imóvel antes da constituição do débito. Sustentou, ainda, a ocorrência da prescrição, a nulidade da CDA por ausência dos requisitos legais, a insuficiência do endereço constante do título executivo e requereu a suspensão da execução, o cancelamento dos protestos, a substituição da CDA ou, subsidiariamente, a extinção da execução fiscal.

Em impugnação de fls. 49/53, o Município requereu a rejeição da exceção de pré-executividade, sustentando a legitimidade passiva do executado, ao argumento de que a alienação do imóvel não foi comunicada à Municipalidade, permanecendo o excipier



## **Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**

### **Primeiro Núcleo Digital de Segundo Grau para Recursos em Execução Fiscal**

como titular do cadastro imobiliário. Alegou, ainda, a inoccorrência da prescrição, diante do ajuizamento tempestivo da execução e da interrupção do prazo prescricional pelo despacho citatório e pela efetivação da citação, requerendo o regular prosseguimento da execução fiscal.

Em decisão de fl. 55, o Juízo determinou a suspensão do feito, em razão da decisão proferida no Incidente de Assunção de Competência nº 0079182-93.2024.8.19.0000, do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, que determinou a suspensão das execuções fiscais de valor não superior a R\$ 10.000,00. Ao final, determinou a remessa dos autos ao arquivo, sem baixa na distribuição.

Sobreveio sentença às fls. 63/65, que acolheu a exceção de pré-executividade, reconhecendo a ilegitimidade passiva do executado, ao fundamento de que a alienação do imóvel ocorreu antes da inscrição do débito em dívida ativa, afastando sua responsabilidade pelo IPTU. Em consequência, julgou extinto o processo, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC, condenando o Município ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa.

Às fls. 69/74, o Município interpôs recurso de apelação, sustentando que a sentença merece reforma, ao argumento de que a ausência de comunicação da alienação do imóvel ao cadastro municipal mantém a legitimidade passiva do executado para responder pelo débito de IPTU. Defendeu que o Município não pode ser penalizado por desconhecer negócio jurídico celebrado entre particulares, que a responsabilidade tributária encontra amparo no art. 34 do CTN e na jurisprudência do STJ, bem como que a matéria suscitada demanda dilação probatória, sendo incabível sua apreciação em sede de exceção de pré-executividade. Ao final, requereu o provimento do recurso para afastar a ilegitimidade passiva reconhecida na sentença e determinar o regular prosseguimento da execução fiscal.



**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**

**Primeiro Núcleo Digital de Segundo Grau para Recursos em  
Execução Fiscal**

Certificada a tempestividade do recurso à fl. 75.

Contrarrazões às fls. 81/86, nas quais o executado pugnou pelo desprovemento do recurso de apelação e pela manutenção integral da sentença, sustentando que transferiu a posse e os direitos sobre o imóvel ao adquirente por meio de compromisso de compra e venda, razão pela qual não possui legitimidade para figurar no polo passivo da execução fiscal. Defendeu, ainda, a adequação da exceção de pré-executividade para o reconhecimento da ilegitimidade passiva e requereu a condenação do Município ao pagamento de honorários advocatícios recursais.

**É o relatório.**

**VOTO**

Conheço do recurso, porquanto presentes os requisitos de admissibilidade.

A controvérsia recursal consiste em definir se o contrato particular de promessa de compra e venda apresentado pelo executado constitui prova pré-constituída suficiente para afastar sua legitimidade para responder pelos créditos tributários incidentes sobre o imóvel, relativos aos exercícios de 2018 e 2019.

O executado apresentou exceção de pré-executividade, sustentando que, em 12/02/2008, teria alienado o imóvel a Paulo Rubens Magacho Lessa, razão pela qual não mais poderia responder pelos tributos posteriores à celebração do negócio jurídico.

A sentença acolheu a insurgência e declarou a ilegitimidade passiva do excipiente, ao fundamento de que a promessa de compra e venda teria sido celebrada antes da constituição dos créditos tributários.

A solução, contudo, merece reforma.



## **Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**

### **Primeiro Núcleo Digital de Segundo Grau para Recursos em Execução Fiscal**

Ressalte-se, inicialmente, que, de acordo com o artigo 1.245 do Código Civil, a transferência da propriedade do imóvel só se opera com o registro:

*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.*

No caso não há sequer escritura, mas mera promessa também não levada a registro. No caso concreto, não há prova de que, à época do lançamento do IPTU, o imóvel não mais se encontrava registrado em nome do executado, circunstância que legitima sua inclusão no polo passivo da execução fiscal, à míngua de comprovação do registro imobiliário em favor de terceiro.

Cumpre salientar que 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.*

Consoante entendimento do Superior Tribunal de Justiça, tanto o proprietário formal (registrado) quanto o possuidor ou promitente comprador podem ser responsabilizados pelo pagamento do IPTU (REsp 1.110.551/SP, 1ª Seção, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, DJe 18/06/2009). A ratio decidendi desse julgado consagra a possibilidade de a autoridade administrativa eleger, entre os legitimados pelo artigo 34 d



## Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

### Primeiro Núcleo Digital de Segundo Grau para Recursos em Execução Fiscal

Código Tributário Nacional, àquele contra quem dirigirá a cobrança, conforme critério de conveniência e oportunidade.

Ressalte-se que a presunção de legitimidade da Certidão de Dívida Ativa não foi elidida por prova inequívoca em sentido contrário, recaindo sobre a executada o ônus de comprovar sua exclusão do polo passivo da obrigação tributária, o que não se verificou.

Destaca-se, ainda, que o artigo 123 do Código Tributário Nacional veda a oponibilidade à Fazenda Pública de convenções particulares entre particulares quanto à responsabilidade pelo pagamento do tributo:

*Art. 123. Salvo disposição de lei em contrário, as convenções particulares relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes.*

Nesse sentido:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução Fiscal. Crédito de IPTU referente aos exercícios de 2018 a 2021. Exceção de préexecutividade com fundamento na ausência de legitimidade passiva. Decisão de rejeição. Manutenção. Há responsabilidade tributária solidária do proprietário e do possuidor pelo pagamento do IPTU. Art. 34 do CTN. Tema nº. 122 do STJ. Ainda que não mais resida no imóvel, trata-se de proprietário até que sobrevenha o devido registro perante o Ofício de Registro de Imóveis a transferir a propriedade para terceiros. Art. 1.245 do CC. Ausência, nesse momento processual, de prova préconstituída mínima a respeito*



**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**

**Primeiro Núcleo Digital de Segundo Grau para Recursos em  
Execução Fiscal**

*existência do registro a permitir um juízo sobre a ilegitimidade passiva alegada. Recurso a que se nega provimento. (0099560-70.2024.8.19.0000 - AGRADO DE INSTRUMENTO. Des(a). JOSE ROBERTO PORTUGAL COMPASSO - Julgamento: 10/04/2025 - OITAVA CAMARA DE DIREITO PUBLICO.*

A CDA que instrui a execução fiscal atende de forma suficiente os requisitos legais, não tendo sido elidida por prova em contrário, especialmente no que diz respeito a devedora. O artigo 202 do CTN, corroborado pelo artigo 2º, §5º, da lei nº 6830/80, elenca os requisitos essenciais da certidão da dívida ativa:

*Artigo 2º, §5º - O Termo de Inscrição de Dívida Ativa deverá conter: I - o nome do devedor, dos corresponsáveis e, sempre que conhecido, o domicílio ou residência de um e de outros; II - o valor originário da dívida, bem como o termo inicial e a forma de calcular os juros de mora e demais encargos previstos em lei ou contrato; III - a origem, a natureza e o fundamento legal ou contratual da dívida; IV - a indicação, se for o caso, de estar a dívida sujeita à atualização monetária, bem como o respectivo fundamento legal e o termo inicial para o cálculo; V - a data e o número da inscrição, no Registro de Dívida Ativa; e VI - o número do processo administrativo ou do auto de infração, se neles estiver apurado o valor da dívida. Ao contrário do aduzido na sentença recorrida, depreende-se da CDA, objeto da presente execução, que esta apresenta todos os requisitos legais do art. 202 do CTN.*

Com efeito, em momento anterior ao registro imobiliário, a Fazenda pode





## Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

### Primeiro Núcleo Digital de Segundo Grau para Recursos em Execução Fiscal

efetuar a cobrança em relação ao antigo e ao atual proprietário, em conformidade com aquilo que consta da certidão de dívida ativa.

Assim, a sentença deve ser anulada.

*DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. ILEGITIMIDADE PASSIVA. AUSÊNCIA DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. IMPENHORABILIDADE. SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.*

*I. Hipótese em concreto. Agravo de Instrumento contra decisão que rejeitou Exceção de Pré-Executividade em execução fiscal de IPTU (Processo n. 0156085-06.2023.8.19.0001). A agravante objetiva a reforma da decisão para o reconhecimento de sua ilegitimidade passiva e o desbloqueio de eventuais arrestos vinculados ao processo sob alegação de impenhorabilidade.*

*II. Questão em análise. Verificação da alegada ilegitimidade passiva da agravante na execução fiscal de IPTU, considerando a ausência de registro da compra e venda do imóvel no Registro de Imóveis., e a possibilidade de análise, em sede recursal, do pedido de desbloqueio de conta bancária por impenhorabilidade não enfrentado pelo Juízo a quo.*

*III. Fundamentos do acórdão.*

*1. Da Ilegitimidade Passiva: A transferência da propriedade de imóvel entre vivos somente se aperfeiçoa com o registro do título translativo no Registro de Imóveis (RGI), conforme o Art. 1.245 do Código Civil.*



## Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

### Primeiro Núcleo Digital de Segundo Grau para Recursos em Execução Fiscal

*Enquanto o título translativo não é registrado, o alienante continua a ser considerado o dono do imóvel para fins legais. A simples escritura pública de compra e venda, sem o registro na matrícula do imóvel, gera efeitos apenas inter partes, sendo inoponível à Fazenda Pública.*

*2. A Certidão de Dívida Ativa (CDA) goza de presunção de legitimidade, não tendo sido elidida por prova inequívoca em contrário, cabendo à agravante o ônus de comprovar sua exclusão do polo passivo, o que não ocorreu. O Superior Tribunal de Justiça (STJ) firmou entendimento de que tanto o proprietário formal (registrado) quanto o possuidor ou promitente comprador podem ser responsabilizados pelo pagamento do IPTU, cabendo à autoridade administrativa eleger o sujeito passivo (REsp 1.110.551/SP). As convenções particulares relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos não podem ser opostas à Fazenda Pública, salvo disposição legal em contrário, nos termos do Art. 123 do Código Tributário Nacional (CTN).*

*3. Da Impenhorabilidade e Supressão de Instância: A alegação de impenhorabilidade da conta bloqueada e o pedido de desbloqueio não foram objeto de pronunciamento pela instância de origem<sup>9</sup>. É vedada a supressão de instância, o que impede a apreciação da questão de forma inédita por este Núcleo, mesmo tratando-se de matéria de ordem pública, sendo imprescindível seu prévio debate na instância de origem para que possa ser examinada pelo Tribunal.*

*IV. Dispositivo. Recurso conhecido e parcialmente provido para determinar o retorno dos autos ao Juízo a quo, a fim de que seja suprida a omissão no que se refere ao pedido de desbloqueio, em fa*





**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**

**Primeiro Núcleo Digital de Segundo Grau para Recursos em  
Execução Fiscal**

*da alegação de impenhorabilidade.*

*(0018465-81.2025.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO.*

*Des(a). JDS. DES. DANIEL VIANNA VARGAS - Julgamento:  
25/06/2025 - 1º NÚCLEO DIGITAL EM SEGUNDO GRAU -  
EXECUÇÃO FISCAL)*

Ante o exposto, voto no sentido de **CONHECER** e **DAR PROVIMENTO** ao recurso, reformando a sentença e determinando o retorno dos autos ao Juízo de origem, a fim de que prossiga a execução fiscal.

Rio de Janeiro, datado e assinado digitalmente.

**ALEXANDRE OLIVEIRA CAMACHO DE FRANÇA**  
**JDS RELATOR.**