

Promessa de compra e venda, por si só, não exonera IPTU de vendedor

É possível a manutenção no polo passivo da ação daquele cujo nome ainda ostenta, no cartório de registro de imóveis, a condição de proprietário do imóvel quando do lançamento do tributo.

Divulgação



Divulgação Promessa de compra e venda, por si só, não exonera IPTU de vendedor

Com esse entendimento, a 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo reconheceu a legitimidade passiva de um homem em execução fiscal ajuizada pelo município Taboão da Serra por dívida de IPTU e de taxa de coleta de lixo.

O devedor apresentou exceção de pré-executividade para ser excluído do polo passivo sob o argumento de que o imóvel foi alienado em outubro de 2002. A exceção foi acolhida em primeira instância, com a extinção do feito em relação ao executado. Com isso, o caso prosseguiu apenas em relação ao outro executado, comprador do imóvel.

O município interpôs agravo de instrumento perante o TJ-SP para manter o executado no polo passivo. Por unanimidade, a turma julgadora deu provimento ao recurso e reconheceu a legitimidade do devedor para responder pelos tributos devidos.

Segundo a relatora, desembargadora Tânia Mara Ahualli, o instrumento de venda e compra é apenas um documento avençado entre as partes, que antecede a escritura pública de compra e venda. No caso dos autos, ela disse não haver registro, em cartório imobiliário, da escritura pública.

"Apesar da existência de compromisso de compra e venda do imóvel averbada junto ao cartório de registro de imóveis, não se operou a transferência da propriedade, ou seja, o acordo somente é válido entre as partes, não produzindo efeito erga omnes, consequentemente restou prejudicada a publicidade para que a Fazenda Pública tomasse o necessário conhecimento de quem atualmente possui o bem", disse.

A magistrada disse que a compra e venda de bens móveis se aperfeiçoa pela tradição, enquanto a propriedade dos bens imóveis, através do registro do contrato: "O simples contrato de compra e venda através de instrumento particular não tem o condão de juridicamente transferir a propriedade do imóvel,



vez que é imprescindível o registro do título translativo".

Para o procurador do município de Taboão da Serra, **Richard Bassan**, o acórdão está em sintonia com a legislação federal que disciplina a matéria (Código Civil e Código Tributário) e também com os precedentes do próprio TJ-SP e dos tribunais superiores.

"Eventual acordo celebrado entre as partes (contrato de compromisso de venda e compra), tal como se verificou nos autos, não pode ser oponível perante o fisco para o fim de modificar a definição legal do sujeito passivo", afirmou o procurador.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão

2183791-06.2021.8.26.0000

Date Created

11/10/2021