



Promessa de compra e venda, por si sã³, não exonera IPTU de vendedor

O contrato de promessa de compra e venda não é suficiente para afastar a responsabilidade do titular do imóvel, quanto ao pagamento do tributo incidente. Com esse entendimento, a 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo rejeitou exceção de pré-executividade de uma empresa devedora de IPTU.

O município de Taboão da Serra ajuizou a execução fiscal com objetivo de receber o crédito tributário referente aos exercícios de 2010 a 2013. A empresa executada opôs exceção de pré-executividade, alegando sua ilegitimidade de parte, sob o fundamento de que alienou o imóvel a terceiro. Contudo, a ilegitimidade não foi reconhecida em primeiro e segundo graus.

Segundo o relator, desembargador Wanderley José Federighi, o contrato de promessa de compra e venda não exclui automaticamente a responsabilidade tributária do titular do domínio, haja vista que a propriedade do bem somente é transmitida com o efetivo registro, no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do artigo 1.245 do Código Civil.

"Ainda que assim não fosse, por eventual acordo celebrado entre as partes, a conclusão seria a mesma, em face do disposto no artigo 123 do CTN", afirmou o relator. Assim, diante da ausência do registro no cartório competente, Federighi disse que não há como afastar a legitimidade da empresa, "pois a mesma continua a figurar como proprietária do referido bem e, como consequência, é a responsável tributária pelos débitos referentes ao imóvel".

Para **Richard Bassan**, procurador do município de Taboão da Serra, que fez a defesa da Fazenda nos autos, a decisão do TJ-SP é relevante, "pois reafirma o previsto nos artigos 32 e 34 do CTN, no artigo 1.245, do Código Civil, reforça a jurisprudência da Corte Paulista e o fortalecido no recurso especial com eficácia vinculativa 1.110.551/SP, além de impactar em milhares de outros casos idênticos na comarca de Taboão da Serra".

Processo 2236236-35.2020.8.26.0000