



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2252465 - SP (2026/0000929-1)

RELATOR : **MINISTRO FRANCISCO FALCÃO**
RECORRENTE : **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**
PROCURADORES : **JANAÍNA RUEDA LEISTER - SP185777**
 JOYCE LÚCIO COUTINHO DOS SANTOS - SP514936
 ADRIENNY RUBIA DE OLIVEIRA SOARES - SP515646
RECORRIDO : **PARTINVEST COMMODITIES LTDA**
ADVOGADOS : **MARCELO VINICIUS ANDRADE AFFONSO - SP319034**
 ÉRIKA ÉTTORI FILARETTI - SP311395
 FELIPE BORUSIEWICZ TAVARES - SP452340
 WILLIAM KIE GUIMARÃES PWA - SP496804

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL APÓS O LANÇAMENTO E AJUIZAMENTO DA EXECUÇÃO. INTERPRETAÇÃO DOS ARTS. 128 E 130 DO CTN. RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA DO ALIENANTE E DO ADQUIRENTE.

I - A controvérsia reside em definir, à luz da interpretação do art. 130 do CTN, se a alienação do imóvel no curso da execução fiscal implica a responsabilidade tributária exclusiva do adquirente pelo pagamento do IPTU, com a consequente exclusão da responsabilidade do alienante e o reconhecimento da sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da execução fiscal.

II - A leitura do art. 128 indica que, paralelamente à atribuição de responsabilidade ao terceiro pelo crédito tributário, a mesma lei pode definir, de forma expressa, a própria responsabilidade do contribuinte, seja excluindo, seja atribuindo em caráter supletivo. Assim, considerando que o art. 130 não exclui ou atribui em caráter supletivo a responsabilidade do contribuinte, a conclusão lógica é a manutenção da sua responsabilidade.

III - A sub-rogação tributária prevista no art. 130 do CTN, em razão da autonomia e especificidade do regime jurídico fiscal, não produz os efeitos pretendidos pela sub-rogação civil, ostentando caráter eminentemente aditivo e integrativo, ao inserir o terceiro adquirente na

relação obrigacional, com a assunção da mesma posição jurídica do alienante, sem que isso importe a exoneração do devedor originário. Precedente: AgInt no AREsp n. 942.940/RJ, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 15/8/2017, DJe de 12/9/2017.

IV - Recurso especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Thereza de Assis Moura, Marco Aurélio Bellizze, Teodoro Silva Santos e Afrânio Vilela votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Teodoro Silva Santos.

Brasília, 12 de agosto de 2026.

Ministro Francisco Falcão
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2252465 - SP (2026/0000929-1)

RELATOR : **MINISTRO FRANCISCO FALCÃO**
RECORRENTE : **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**
PROCURADORES : **JANAÍNA RUEDA LEISTER - SP185777**
 JOYCE LÚCIO COUTINHO DOS SANTOS - SP514936
 ADRIENNY RUBIA DE OLIVEIRA SOARES - SP515646
RECORRIDO : **PARTINVEST COMMODITIES LTDA**
ADVOGADOS : **MARCELO VINICIUS ANDRADE AFFONSO - SP319034**
 ÉRIKA ÉTTORI - SP311395
 FELIPE BORUSIEWICZ TAVARES - SP452340
 WILLIAM KIE GUIMARÃES PWA - SP496804

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL APÓS O LANÇAMENTO E AJUIZAMENTO DA EXECUÇÃO. INTERPRETAÇÃO DOS ARTS. 128 E 130 DO CTN. RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA DO ALIENANTE E DO ADQUIRENTE.

I - A controvérsia reside em definir, à luz da interpretação do art. 130 do CTN, se a alienação do imóvel no curso da execução fiscal implica a responsabilidade tributária exclusiva do adquirente pelo pagamento do IPTU, com a consequente exclusão da responsabilidade do alienante e o reconhecimento da sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da execução fiscal.

II - A leitura do art. 128 indica que, paralelamente à atribuição de responsabilidade ao terceiro pelo crédito tributário, a mesma lei pode definir, de forma expressa, a própria responsabilidade do contribuinte, seja excluindo, seja atribuindo em caráter supletivo. Assim, considerando que o art. 130 não exclui ou atribui em caráter supletivo a responsabilidade do contribuinte, a conclusão lógica é a manutenção da sua reponsabilidade.

III - A sub-rogação tributária prevista no art. 130 do CTN, em razão da autonomia e especificidade do regime jurídico fiscal, não produz os efeitos pretendidos pela sub-rogação civil, ostentando caráter eminentemente aditivo e integrativo, ao inserir o terceiro adquirente na relação obrigacional, com a assunção da mesma posição jurídica do alienante, sem que isso importe a exoneração do devedor originário. Precedente: AgInt no AREsp n. 942.940/RJ, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 15/8/2017, DJe de 12/9/2017.

IV - Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por Município de São Paulo com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal.

Na origem, trata-se de execução fiscal de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do exercício de 2014, no valor de R\$ 33.549,01 (trinta e três mil, quinhentos e quarenta e nove reais e um centavo), ajuizada em desfavor de Partinvest Commodities Ltda., relativa a imóvel localizado em São Paulo/SP.

O Juízo de primeiro grau rejeitou a exceção de pré-executividade apresentada pela executada – que alegava ilegitimidade passiva em razão da alienação do imóvel em questão –, o que ensejou a interposição de agravo de instrumento (fls. 38/41).

O agravo de instrumento foi provido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (fls. 67/78). O referido acórdão foi assim ementado, *in verbis*:

Execução Fiscal. Município de São Paulo. IPTU. Exercício de 2014. Exceção de pré-executividade não acolhida. Insurgência da executada. Cabimento. Venda do imóvel ocorrida após o lançamento e ajuizamento da execução. Transferência da propriedade registrada na matrícula do imóvel. Legitimidade da adquirente para figurar no polo passivo da execução fiscal. Entendimento do art. 130 do Código Tributário Nacional. Precedentes desta 15ª Câmara de Direito Público deste Tribunal de Justiça. Extinção da ação em relação a executada. possibilidade de alteração do polo passivo sem a necessidade de substituição da CDA. Decisão reformada. Recurso provido (fl. 68).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 101/109).

O Município de São Paulo interpôs recurso especial alegando violação dos arts. 1.022, 108 e 109, § 1º e § 3º, do CPC/2015, art. 1245 do CC/2002, arts. 20 e 21 da LINDB, e arts. 34, 123 e 130 do CTN (fls. 116/120).

Sustenta, em síntese, que a transferência da propriedade do imóvel somente se realiza com o registro do título no Registro de Imóveis, o que só ocorreu após o

fato gerador, a constituição do crédito tributário e a propositura da execução fiscal, de modo que não há vício no polo passivo da execução.

Defende que, ainda que se pudesse cogitar a possibilidade de sucessão voluntária do executado original pelo terceiro adquirente da coisa litigiosa (ou atual dono exclusivo), seria imprescindível o consentimento do Fisco para que isso ocorresse, nos termos dos arts. 108 e 109 do CPC/2015.

Alega que inexistente ilegitimidade passiva em razão de cláusula de contrato firmado entre particulares. Se eventual acordo foi firmado entre particulares, isso não vincula a Administração. Cabe ao particular lesado buscar o ressarcimento em face do outro que tenha descumprido a obrigação contratual.

Aponta que, conforme entendimento jurisprudencial, se o fato gerador do IPTU ocorreu antes da alienação do imóvel, a responsabilidade por sucessão do atual proprietário não afasta a sujeição passiva do alienante, sendo certo que o objetivo do art. 130 do CTN é ampliar a proteção legalmente dada ao crédito tributário.

Contrarrazões apresentadas às fls. 124/132.

Considerando a suposta divergência entre o acórdão recorrido e o que foi decidido pelo STJ no julgamento Tema 122, a Presidência do Tribunal de origem determinou o retorno dos autos ao órgão julgador para fins de retratação (fl. 133).

Em juízo de retratação, o Tribunal de origem manteve o seu entendimento nos termos da seguinte ementa (fls. 135/144):

Reexame de Acórdão. Agravo de instrumento. Execução fiscal. Município de São Paulo. IPTU. Exercício de 2014. Exceção de pré-executividade rejeitada. Alienação do imóvel após o ajuizamento da execução, com registro da transferência na matrícula em 23/06/2020. Acórdão que reconheceu a ilegitimidade passiva superveniente da antiga proprietária e determinou a possibilidade de redirecionamento da execução à adquirente, nos termos do art. 130 do CTN, sem necessidade de substituição da CDA. Interposição de recurso especial. Autos devolvidos à Turma Julgadora para realização do juízo de conformidade em razão do julgamento do mérito do R Esp nº 1.111.202/SP Tema 122 STJ. Inaplicabilidade ao caso concreto, diante da sucessão tributária e da transferência registrada. Manutenção do v. acórdão recorrido. Acórdão mantido.

O recurso especial foi admitido (fls. 150/151).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia reside em definir, à luz da interpretação do art. 130 do CTN, se a alienação do imóvel no curso da execução fiscal implica a responsabilidade tributária exclusiva do adquirente pelo pagamento do IPTU, **com a consequente exclusão da responsabilidade do alienante e o reconhecimento da sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da execução fiscal.**

Conforme se observa do acórdão recorrido, trata-se de execução fiscal ajuizada em agosto de 2015 objetivando a cobrança de crédito relativo ao IPTU do exercício de 2014 em face da alienante, ora recorrida, uma vez que a venda do bem imóvel se deu em dezembro de 2019, e o registro se deu em 23/6/2020.

O Tribunal de origem reconheceu a ilegitimidade passiva da alienante, pois compreendeu que a alienação do bem, devidamente registrada no cartório de imóveis, implica efetiva perda superveniente do interesse processual em relação ao alienante, na medida em que a transmissão do imóvel, após o lançamento, tem o condão de sub-rogar os créditos tributários pendentes na pessoa do comprador, nos termos do art. 130 do CTN.

Tal conclusão pode ser extraída do seguinte trecho do acórdão (fls. 74/78):

Por se tratar de tributo cujo fato gerador é a propriedade, domínio útil ou posse, o crédito tributário tem inequívoca natureza propter rem, isto é, sub-roga-se na pessoa do adquirente.

Nessa conformidade, a transmissão do imóvel, após o lançamento, tem o condão de sub-rogar os créditos tributários pendentes na pessoa do comprador, por expressa disposição legal.

Bem por isso, o Superior Tribunal de Justiça, por sua Primeira Turma, assentou entendimento de que é possível a alteração do polo passivo da ação executiva, independentemente da renovação do lançamento, portanto substituição da CDA:

[...]

Não se desconhece o julgamento do ARES n° 942.940/RJ, da Segunda Turma, da lavra do E. Min. Herman Benjamin, contudo, respectivo aresto não goza de efeito vinculante

e está fundado na existência de solidariedade que, na espécie, não foi expressamente prevista pela legislação tributária.

Como é sabido, a solidariedade não se presume e, em tema tributário, decorre da lei.

A jurisprudência desta C. Câmara vem entendendo que a alienação do bem, devidamente registrada no Cartório de Imóveis, implica efetiva perda superveniente do interesse processual em relação ao alienante:

[...]

Diante disso, a exceção apresentada merece acolhimento para reconhecer a ilegitimidade passiva da excipiente ora agravante e julgar extinta a execução fiscal com relação a ela, com fundamento no artigo 485, VI do CPC.

Fica autorizada a substituição do polo passivo para incluir a atual proprietária do imóvel gerador do tributo, sem necessidade de alteração da CDA.

Por primeiro, deve-se rememorar a disposição geral da disciplina da responsabilidade tributária prevista no art. 128 do CTN:

Art. 128. Sem prejuízo do disposto neste capítulo, a lei pode atribuir de modo expresso a responsabilidade pelo crédito tributário a terceira pessoa, vinculada ao fato gerador da respectiva obrigação, **excluindo a responsabilidade do contribuinte ou atribuindo-a a este em caráter supletivo do cumprimento total ou parcial da referida obrigação.**"

A leitura do art. 128 indica que, paralelamente à atribuição de responsabilidade ao terceiro pelo crédito tributário, a mesma lei pode definir, **de forma expressa**, a própria responsabilidade do contribuinte, seja excluindo, seja atribuindo em caráter supletivo. Assim, do mesmo modo que se exige comando legal expresso para a atribuição da responsabilidade a terceiro, também é necessário dispositivo legal expresso para excluir a responsabilidade do contribuinte.

Ocorre que o art. 130 do CTN é silente quanto à responsabilidade do contribuinte: não a exclui nem a atribui em caráter supletivo. Veja-se:

Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.

Nessa ordem de ideias, considerando que *(i)* o art. 128 do CTN dispõe pela necessidade de lei para estabelecer a responsabilidade do contribuinte no contexto da

responsabilidade do terceiro (excluindo ou atribuindo em caráter supletivo), bem como que (ii) o art. 130 não exclui ou atribui em caráter supletivo a responsabilidade do contribuinte, a conclusão lógica é a manutenção da sua responsabilidade.

Outrossim, no que tange à sub-rogação dos créditos tributários na pessoa do adquirente, impõe-se rememorar também o entendimento consolidado no âmbito da Segunda Turma desta Corte Superior, por ocasião do julgamento do AgInt no AREsp n. 942.940/RJ, de relatoria do Ministro Herman Benjamin, no qual se assentou a necessária distinção entre a sub-rogação de natureza tributária e aquela de índole civil, ante a manifesta incompatibilidade de pressupostos, posições jurídicas e regimes normativos.

Com efeito, a sub-rogação tributária prevista no art. 130 do CTN, em razão da autonomia e especificidade do regime jurídico fiscal, não produz os efeitos pretendidos pela sub-rogação civil, ostentando caráter eminentemente aditivo e integrativo, ao inserir o terceiro adquirente na relação obrigacional, com a assunção da mesma posição jurídica do alienante, sem que isso importe a exoneração do devedor originário.

Nesse contexto, ao contrário do que compreendeu o Tribunal de origem, a exegese correta do art. 130 do CTN, em consonância com a natureza inequívoca e não excludente de seu parágrafo único, conduz à conclusão de que a sub-rogação dos créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, operada em face do adquirente, reveste-se de caráter cumulativo e reforçador da garantia do crédito, e não liberatório em relação ao alienante, o qual permanece responsável até o adimplemento integral da obrigação. O escopo da norma, portanto, não é afastar a responsabilidade do alienante, mas estendê-la ao adquirente, vinculando ambos à mesma obrigação tributária originalmente constituída.

Veja-se a ementa do mencionado julgamento:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL APÓS O LANÇAMENTO. SUJEITO PASSIVO. CONTRIBUINTE. ALIENANTE. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. ART. 130 DO CTN. SUB-ROGAÇÃO TRIBUTÁRIA. DISTINÇÃO DO REGIME CIVIL. EFEITO REFORÇATIVO E NÃO EXCLUDENTE. PROTEÇÃO DO CRÉDITO.

INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA DO CAPUT COM O PARÁGRAFO ÚNICO E DEMAIS DISPOSITIVOS DO CTN. COERÊNCIA SISTÊMICA DA DISCIPLINA DA RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA. IRRELEVÂNCIA DA DATA DO AJUIZAMENTO DA EXECUÇÃO FISCAL PARA LIBERAÇÃO DO SUJEITO PASSIVO ORIGINÁRIO. ART. 123 DO CTN. INOPONIBILIDADE À FAZENDA PÚBLICA DAS CONVENÇÕES PARTICULARES RELATIVAS À RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DE TRIBUTOS. ATO NEGOCIAL PRIVADO. RES INTER ALIOS ACTA. PRINCÍPIO DA RELATIVIDADE DAS CONVENÇÕES. SÚMULA 392/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. AUSÊNCIA DE INTERESSE DA ALIENANTE NA DISCUSSÃO DE SITUAÇÃO PROCESSUAL DO TERCEIRO ADQUIRENTE. PEDIDO DE ANULAÇÃO DO ACÓRDÃO. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE DE APRECIAÇÃO NA INSTÂNCIA ESPECIAL.

1. Cuida-se de Recurso Especial contra acórdão que, em Agravo de Instrumento, reconheceu a legitimidade passiva da agravante para Execução Fiscal de IPTU.

[...]

3. Não procede a arguição de afronta ao art. 130 do CTN. É incontroverso que o fato gerador do IPTU ocorreu antes da alienação do imóvel, de modo que eventual incidência da norma de responsabilidade por sucessão não afasta a sujeição passiva do alienante, conforme assentado pela jurisprudência do STJ (REsp 1.319.319/RS, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, DJe 24/10/2013; REsp 1.087.275/SP, Rel. Ministra Denise Arruda, Primeira Turma, DJe 10/12/2009).

4. O caput do art. 130 do CTN deve ser interpretado conjuntamente com o seu parágrafo único. Nenhuma dúvida de que a sub-rogação do parágrafo único não exclui a responsabilidade do proprietário anterior à transferência imobiliária. Tal raciocínio há de ser aplicado na sub-rogação do caput, devendo a interpretação sistemática prevalecer sobre a isolada.

5. O parágrafo único do art. 130 do CTN ajuda não só a compreender o alcance e sentido da sub-rogação do caput, cujo efeito tem caráter meramente aditivo e integrador do terceiro adquirente sem liberação do devedor primitivo, como reforça o regime jurídico específico do instituto tributário em relação à disciplina estabelecida no Direito Civil. A sub-rogação do Direito Civil é no crédito e advém do pagamento de um débito. A do Direito Tributário é no débito e decorrente do inadimplemento de obrigações anteriores, assemelhando-se a uma cessão de dívida, com todas as consequências decorrentes. Não há confundir a sub-rogação tributária com a sub-rogação civil ante a diversidade de condições e, por conseguinte, de efeitos.

6. Importa assegurar que a sucessão no débito tributário seja neutra em relação ao credor fiscal, cuja mudança pura e simples de devedor pode se dar em detrimento da garantia geral do pagamento do tributo.

O imóvel transferido não é o único bem a responder pela dívida fiscal dele advinda. Consoante prescreve o art. 184 do CTN, responde pelo pagamento do crédito tributário a totalidade dos bens e das rendas, de qualquer origem ou natureza, do sujeito passivo, excetuados unicamente os bens e rendas que a lei declare absolutamente impenhoráveis. Proteção parecida se encontra no art. 789 do CPC/2015, c/c o art. 10 da LEF. A subtração de uma quantidade negativa não equivale necessariamente à adição proporcional de uma positiva, pois o acervo patrimonial que potencialmente responde pela dívida pode ser diverso e por isso não passível de ser manietado por ato de vontade do devedor.

7. Para constatar a distorção basta cogitar de valores expressivos de IPTU inadimplidos pelo titular da propriedade à época dos respectivos fatos geradores, tendo ele diversos outros bens e ativos financeiros de maior liquidez passíveis de responder de forma preferencial pela dívida. Caso a propriedade do imóvel que originou os débitos fosse posteriormente alienada a um terceiro cujo único patrimônio é o bem adquirido, e por declaração unilateral de vontade do sujeito passivo pudesse ocorrer a substituição do devedor pelo adquirente e a exclusão da responsabilidade do alienante, haveria evidente risco à efetividade do crédito público e garantia da dívida. Ensejaria o instituto da sub-

rogação tributária toda sorte de blindagens, triangulações e planejamentos patrimoniais, de forma a dificultar a satisfação do crédito fiscal e corromper a finalidade legal de sua criação.

8. A correta interpretação do art. 130 do CTN, combinada com a característica não excludente do parágrafo único, permite concluir que o objetivo do texto legal não é desresponsabilizar o alienante, mas responsabilizar o adquirente na mesma obrigação do devedor original. Trata-se de responsabilidade solidária, reforçativa e cumulativa sobre a dívida, em que o sucessor no imóvel adquirido se coloca ao lado do devedor primitivo, sem a liberação ou desoneração deste.

9. A responsabilidade do art. 130 do CTN está inserida ao lado de outros dispositivos (arts. 129 a 133 do CTN), que veiculam distintas hipóteses de responsabilidade por sucessão, e localizada no mesmo capítulo do CTN que trata da responsabilidade tributária de terceiros (arts. 134 e 135) e da responsabilidade por infração (arts. 136 a 138). O que há em comum a todos os casos de responsabilidade tributária previstos no CTN é o fim a que ordinariamente se destinam, no sentido de propiciar maior praticidade e segurança ao crédito fiscal, em reforço à garantia de cumprimento da obrigação com a tônica de proteção do erário. O STJ tem entendido que os arts. 132 e 133 do CTN consagram responsabilidade tributária solidária, por sucessão, e o art. 135 ventila hipótese de responsabilidade de caráter solidário, por transferência.

10. Interpretação sistemática do art. 130 com os demais dispositivos que tratam da responsabilidade tributária no CTN corrobora a conclusão de que a sub-rogação ali prevista tem caráter solidário, aditivo, cumulativo, reforçativo e não excludente da responsabilidade do alienante, cabendo ao credor escolher o acervo patrimonial que melhor satisfaça o débito cobrado a partir dos vínculos distintos.

11. Não ilide essa conclusão o possível argumento de que o imóvel cuja propriedade ensejou o crédito tributário fora alienado mais de quatro anos antes do ajuizamento da execução fiscal, nem o de que o débito respectivo constou da escritura pública de compra e venda e que houve proporcional abatimento no preço.

12. A uma, porque não é a ação de execução fiscal, tampouco a inscrição em Dívida Ativa, o marco legal tributário definidor do sujeito passivo da dívida. O ato que constitui o crédito tributário verifica a ocorrência do fato gerador da obrigação, determina a matéria tributável, calcula o montante do tributo devido, identifica o sujeito passivo e, sendo o caso, propõe a aplicação da penalidade cabível, é o lançamento (art. 142, CTN). A alienação de que ora se cuida ocorreu após o fato gerador da obrigação tributária e o respectivo lançamento, razão pela qual, uma vez notificado o sujeito passivo, só pode ser alterado nas hipóteses estritamente estabelecidas no 149 do CTN.

13. A duas, porque o art. 123 do CTN assinala que "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". É da essência do Direito Tributário que o contribuinte seja também obrigado a pagar o tributo, sem prejuízo da responsabilidade atribuída a sucessores ou terceiros.

Convencionou-se em sentido diverso em contrato de compra e venda de imóvel, mesmo registrado por escritura pública, que nenhum efeito liberatório produz em relação ao ente público credor, que continua titular da relação jurídica original, permanecendo idêntico o vínculo com o contribuinte devedor. Nada impede que o proprietário de um imóvel transmita a propriedade do bem a um terceiro e faça constar do respectivo contrato os débitos que o comprador está assumindo. Disso não resulta a necessária e automática exclusão da responsabilidade do alienante, que continua jungido ao cumprimento forçado da obrigação, com todos os seus bens presentes e futuros, salvo aqueles legalmente impenhoráveis (art. 184, CTN, c/c os arts.

789 do CPC/2015 e 10 da LEF).

14. A três, porque eventual estipulação negocial de abatimento no preço dos tributos atrasados consubstancia res inter alios acta, a se resolver exclusivamente no plano interno da relação entre os contratantes, sem nenhuma projeção ou repercussão externa, especialmente no direito tributário do credor. O princípio da relatividade das convenções vincula apenas as

partes que nelas intervieram. Causa espécie alegação dessa natureza quando desde a exordial da Exceção de Pré-Executividade a agravante se insurge contra a inclusão, no polo passivo, da adquirente do imóvel. Se o débito a título de IPTU foi efetivamente registrado no contrato e descontado do preço recebido pela alienação imobiliária, nenhum interesse econômico, jurídico ou ético tem a agravante de resistir ao ingresso da compradora nos autos da execução fiscal em curso. Ao revés, deveria pretender que a adquirente quitasse imediatamente o débito inadimplido e cujo valor afirma ter sido subtraído do preço, extinguindo, assim, qualquer discussão sobre a remanescência da sua responsabilidade patrimonial na condição de sujeito passivo originário. Seu comportamento, no sentido de defender os interesses da compradora, inclusive alegando suposto óbice decorrente da Súmula 392/STJ, faz transparecer atitude contraditória e fragiliza a tese de defesa já que a ela não aproveita. O propósito revelador do interesse comum característico da responsabilidade solidária, no caso, é confesso: obter a extinção da execução fiscal sem alteração do polo passivo para gerar potencial prescrição do crédito tributário em relação ao qual alega ser parte ilegítima (fl.5, e-STJ). Além da contradição e da falta de interesse manifestos, a intenção esbarra no art. 18 do CPC/2015, consoante o qual "ninguém poderá pleitear direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico". Carece a agravante de legitimidade para defender interesse que nem sequer lhe pertence.

15. Em relação à alegada incidência da Súmula 392/STJ, não há razão para que se debata o mérito e dele se conheça. A par da já exaustivamente demonstrada manutenção da condição de sujeito passivo do débito tributário da recorrente alienante, o que implica a consequente inexistência de irregularidade na CDA, in casu a Execução Fiscal foi proposta contra o contribuinte (alienante) e é este quem pretende provocar a alteração do polo passivo, imputando ao responsável (adquirente) legitimidade passiva exclusiva. Ademais, em situações como a presente, o STJ considera faltar à parte interesse recursal na discussão sobre a situação jurídica do terceiro adquirente. 16. Por fim, o pedido de anulação do acórdão recorrido consiste em inovação recursal, motivo pelo qual não pode ser apreciado nesta instância.

17. Agravo Interno conhecido, em parte, e nessa parte improvido.

(AgInt no AREsp n. 942.940/RJ, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 15/8/2017, DJe de 12/9/2017.)

Logo, não há fundamento para excluir o alienante-executado do polo passivo da execução fiscal, motivo pelo qual o acórdão do Tribunal de origem deve ser reformado.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial do município para reconhecer a responsabilidade e legitimidade passiva do alienante quanto ao débito de IPTU executado.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

REsp 2.252.465 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0000929-1

Número de Origem:
15397295820158260090 23253824820248260000

Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro FRANCISCO FALCÃO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro TEODORO SILVA SANTOS

Secretário

Bela. VANESSA ZACARIAS PEREIRA PONTES DA SILVA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

PROCURADORES : JANAÍNA RUEDA LEISTER - SP185777

ADRIENNY RUBIA DE OLIVEIRA SOARES - SP515646

JOYCE LÚCIO COUTINHO DOS SANTOS - SP514936

RECORRIDO : PARTINVEST COMMODITIES LTDA

ADVOGADOS : MARCELO VINICIUS ANDRADE AFFONSO - SP319034

ÉRIKA ÉTTORI FILARETTI - SP311395

FELIPE BORUSIEWICZ TAVARES - SP452340

WILLIAM KIE GUIMARÃES PWA - SP496804

ASSUNTO : DIREITO TRIBUTÁRIO - IMPOSTOS - IPTU/ IMPOSTO PREDIAL E
TERRITORIAL URBANO

TERMO

A SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Thereza de Assis Moura, Marco Aurélio Bellizze, Teodoro Silva Santos e Afrânio Vilela votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Teodoro Silva Santos.

Brasília, 12 de agosto de 2026