



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000004692

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1000671-97.2022.8.26.0272, da Comarca de Itapira, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido BANCO SAFRA S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente) E WALTER BARONE.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

ADRIANA CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Remessa Necessária Cível nº 1000671-97.2022.8.26.0272

Processo originário nº 1000671-97.2022.8.26.0272¹

Recorrente: Juízo Ex Officio

Recorrido: Banco Safra S/A

Comarca: 1ª Vara - Itapira

Voto nº 9856

REEXAME NECESSÁRIO – Ação Anulatória de Débito Fiscal com Pedido de Tutela de Urgência para Sustação/Cancelamento de Protesto – IPTU – Contrato de alienação fiduciária levado a registro – Transferência de propriedade que se dá sob condição resolúvel, de maneira que a responsabilidade tributária deve recair sobre o devedor fiduciante, possuidor direto do bem – O credor fiduciário, antes da consolidação da propriedade e da imissão na posse no imóvel objeto da alienação fiduciária, não pode ser considerado sujeito passivo do IPTU, uma vez que não se enquadra em nenhuma das hipóteses previstas no art. 34 do CTN – Precedente do STJ – No caso concreto, houve o cancelamento da alienação fiduciária, bem como da consolidação da propriedade na matrícula do imóvel em razão da quitação da dívida – Reconhecimento da ilegitimidade passiva do credor fiduciário – Sentença mantida – Recurso Oficial não provido.

Vistos.

Trata-se de reexame necessário referente à sentença que, nos autos da ação anulatória de débito fiscal com pedido de tutela de urgência para sustação/cancelamento de protesto, julgou procedentes os pedidos formulados na inicial, declarando a nulidade da CDA nº 1667/2021, bem como o cancelamento do protesto a ela referente. Dessa forma, concedeu a tutela de urgência para o fim de suspender a

exigibilidade da CDA nº 1667/2021, assim como sustar o protesto objeto do protocolo nº 164645, efetuado no 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Itapira, com vencimento em 07/10/2021, ou suspender os seus efeitos, caso já se tenha consumado, até ulterior deliberação do Juízo. Em razão da sucumbência, condenou o réu ao pagamento dos honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do art.85, § 3º, inciso I, do CPC.

Recurso tempestivo, dispensado o preparo, nos termos do artigo 39 da Lei 6.830/80 e sem oposição ao julgamento virtual.

RELATADO.

PASSO AO VOTO.

O reexame necessário não comporta provimento.

Trata-se de ação anulatória de débito fiscal ajuizada pelo **Banco Safra S/A.**, alegando que não possui legitimidade para figurar como devedor dos débitos de IPTU protestado, uma vez que é apenas titular de um crédito financeiro decorrente do contrato de alienação fiduciária firmado com o devedor fiduciante.

O Juízo de Primeira Instância julgou procedentes os pedidos formulados na inicial, declarando a nulidade da CDA nº 1667/2021, bem como o cancelamento do protesto a ela referente.

A r. sentença fica mantida pelas razões a seguir expostas.

Em se tratando de imóvel objeto de contrato de alienação fiduciária em garantia, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, é conferida ao credor fiduciário a propriedade resolúvel do bem

para fins de garantia, apenas. Dessa maneira, é parte ilegítima para responder pelo IPTU.

Nesse sentido, destaco julgamentos desta Colenda Câmara, cujas ementas transcrevo como razão de decidir (sem negritos e grifos no original):

*Apelação. Execução fiscal. Imposto predial e territorial urbano. Exercício de 2017. Acolhimento de objeção de não executividade. Alegação de ilegitimidade passiva. Procedência. **Contrato de alienação fiduciária em garantia do imóvel. Transferência da posse direta e do domínio útil do bem. Sujeição passiva do devedor fiduciante.** Inteligência do estatuído no artigo 34 do Código Tributário Nacional. Precedentes da corte. Recurso denegado (TJSP; Apelação Cível 1547726-73.2018.8.26.0224; Relator: **Geraldo Xavier**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Guarulhos - SETOR DE EXECUÇÕES FISCAIS DA COMARCA DE GUARULHOS; Data do Julgamento: 23/11/2022; Data de Registro: 25/11/2022);*

*EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Erro no que pertine ao relatório e fundamentação do v. Acórdão – Correção de rigor - AGRAVO DE INSTRUMENTO – IPTU – Exercícios de 2019/2020 - Exceção de pré-executividade desacolhida pelo juízo a quo, em razão de o agravante constar como proprietário na matrícula do imóvel – Ação de rescisão contratual na qual não houve trânsito em julgado e consequente alteração da titulariedade no imóvel – **Alienação fiduciária – Lei nº 9.514/97 – Alegação de ilegitimidade passiva – Propriedade resolúvel que***

visa garantir o cumprimento da obrigação, o que implica em inexistência de animus domini – Posse direta do devedor e posse indireta do credor fiduciário – Responsabilidade tributária dos devedores fiduciários – EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS para corrigir erro material apontado, NEGANDO-SE PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO (TJSP; Embargos de Declaração Cível 2086765-71.2022.8.26.0000; Relatora: **Mônica Serrano**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Campinas - SEF - Setor de Execuções Fiscais; Data do Julgamento: 28/09/2022; Data de Registro: 28/09/2022);

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO FISCAL - IPTU – Exercícios de 2016, 2018 e 2019 – Exceção prévia de executividade acolhida em razão da ilegitimidade passiva – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Propriedade resolúvel para garantir o cumprimento da obrigação – Inexistência de animus domini – Posse direta do devedor e posse indireta do credor fiduciário – Responsabilidade tributária do devedor fiduciante – Lei nº 9.514/97, arts. 26 e 27, § 8º - Precedentes do STJ e do TJSP – Decisão mantida - Recurso desprovido (TJSP; Agravo de Instrumento 2091681-51.2022.8.26.0000; Relator: **Octavio Machado de Barros**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Carapicuíba - SAF - Serviço de Anexo Fiscal; Data do Julgamento: 05/07/2022; Data de Registro: 05/07/2022);

APELAÇÃO CÍVEL – Execução Fiscal – IPTU e Taxa de Remoção do Lixo do exercício de 2020 – Município de

*Santos – Exceção de Pré-Executividade acolhida e extinção do feito sem julgamento de mérito – Execução dirigida contra banco credor fiduciário do imóvel – **Fiduciário apenas detém propriedade resolúvel e posse indireta do bem – Ausência de domínio sobre imóvel afasta obrigação tributária** – Jurisprudência do TJSP – Recurso da Municipalidade não provido (TJSP; Apelação Cível 1504926-78.2021.8.26.0562; Relatora: **Silvana Malandrino Mollo**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Santos - 3ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 31/05/2022; Data de Registro: 31/05/2022).*

Mister destacar que, em recente julgamento, o Egrégio Superior Tribunal de Justiça adotou o entendimento, em sede de recursos especiais repetitivos, que o credor fiduciante não tem legitimidade para figurar como devedor do IPTU antes de ter consolidada a propriedade **E** antes da imissão na posse do imóvel objeto da alienação fiduciária, conforme ementa abaixo transcrita:

TRIBUTÁRIO. IPTU. SUJEITO PASSIVO. IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CREDOR. RESPONSABILIDADE ANTES DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. IMPOSSIBILIDADE.

- 1. O Superior Tribunal de Justiça, em julgamento submetido ao rito dos recursos especiais repetitivos, consolidou o entendimento de que cabe ao legislador municipal eleger o sujeito passivo do IPTU, entre as opções previstas no CTN.*
- 2. A jurisprudência desta Corte, interpretando o art. 34 do CTN, também orienta não ser possível a sujeição passiva ao referido imposto do proprietário despidido dos poderes*

de propriedade, daquele que não detém o domínio útil sobre o imóvel ou do possuidor sem ânimo de domínio.

3. O credor fiduciário, antes da consolidação da propriedade e da imissão na posse no imóvel objeto da alienação fiduciária, não pode ser considerado sujeito passivo do IPTU, uma vez que não se enquadra em nenhuma das hipóteses previstas no art. 34 do CTN.

4. Agravo conhecido e provido o recurso especial (STJ – Agravo em Recurso Especial nº 1.796.224-SP – Primeira Turma, Relator Ministro Gurgel de Faria – V.U., j. 16/11/2021).

No caso em análise, às fls. 285/288, o autor noticiou fato novo: a quitação do acordo pela devedora fiduciante e o trânsito em julgado da sentença da Ação Revisional nº 1118548-36.2015.8.26.0100, que determinou o cancelamento da alienação fiduciária e da consolidação da propriedade provisória, com a retomada plena da propriedade em nome da Itasolar Indústria e Comércio Ltda., como se observa da cópia da sentença de fl. 292.

Em cumprimento à sentença proferida na ação revisional acima mencionada, houve o cancelamento do **R.02** para constar o cancelamento da alienação fiduciária, bem como o cancelamento da **Av. 03** para constar o cancelamento da consolidação da propriedade, como se verifica na matrícula do imóvel nº 31.480 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapira (fls. 303/305).

Portanto, restou evidenciada a ilegitimidade passiva do autor Banco Safra S/A para responder pelo pagamento do imposto.

Assim, fica mantida a r. sentença de fls. 342/347 por seus próprios fundamentos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, pelo meu voto, proponho o **NÃO PROVIMENTO** do Recurso Oficial.

ADRIANA CARVALHO
Relatora