



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000299722

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2054105-19.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, são agravados IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A. e REGINALDO DE SOUSA AFONSO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª 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 WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente), BEATRIZ BRAGA E HENRIQUE HARRIS JÚNIOR.

São Paulo, 27 de março de 2025.

WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento n. 2054105-19.2025.8.26.0000.

Agravante: Prefeitura Municipal de São Paulo.

Agravados: Ipiranga Produtos de Petróleo S.A. e Outro.

Voto n. 57.747.

AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE - EXECUÇÃO FISCAL – IPTU – Alienação fiduciária - Insurgência contra a rejeição de inclusão do credor fiduciário no polo passivo da execução – Desacolhimento – Ilegitimidade passiva que se reconhece, haja vista que o credor fiduciário detém apenas a propriedade resolúvel do bem e exerce a posse indireta, sem ânimo de domínio, podendo ser responsabilizado pelo pagamento do IPTU unicamente após sua eventual imissão na posse do imóvel objeto da tributação - Aplicação dos artigos 27, § 8º, da Lei 9.514/97 e 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil, alinhada com a interpretação dada pelo STJ ao artigo 34 do CTN - Revisão de entendimento anterior e uniformização jurisprudencial desta Colenda Câmara que se impõem Decisão mantida - Recurso desprovido.

Vistos.

A PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, nos autos da ação de execução fiscal (Proc. n. 1543308-04.2021.8.26.0090, da Vara das Execuções Fiscais Municipais da Comarca de São Paulo), que move contra **IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A. e OUTRO**, interpõe o presente recurso de agravo de instrumento contra a r. decisão de primeiro grau que excluiu o credor fiduciário do polo passivo da execução. Esclarece ainda que a condição de proprietária fiduciária confere à agravada a condição de contribuinte, respondendo, portanto, pelo IPTU sobre o imóvel em questão.

Não foi formulado pedido de efeito suspensivo (fl. 08).

Foi determinada a imediata ida dos autos à Mesa.

É o relatório.

Malgrado a combatividade do digno procurador do município, é de se concluir que o presente recurso *não merece prosperar*.

Senão, vejamos.

Em um passado próximo, este Relator acolhia a pretensão da agravante, por entender que o credor fiduciário possui a propriedade resolúvel do imóvel tributado, bem como a posse indireta deste, o que impediria a decretação de sua ilegitimidade para responder pelo débito de IPTU.

Entretanto, em atenção ao princípio da colegialidade e à uniformização jurisprudencial desta Egrégia Corte e desta Colenda Câmara, bem como em decorrência de reflexão legalista mais profunda e também pragmática, é pertinente posicionar-se a favor do reconhecimento da ilegitimidade passiva do credor fiduciário para figurar em execução fiscal cujo objeto é crédito de IPTU incidente sobre imóvel ofertado em alienação fiduciária, tendo-se em vista a ausência de propriedade plena, titularidade de domínio ou exercício de posse com ânimo de dono.

Isso, pois o Colendo STJ, como último posicionamento em relação à específica questão, definiu:

“1.Com o julgamento pela Primeira Seção desta Corte Superior dos Recursos Especiais 1.111.202/SP e 1.110.551/SP pela sistemática dos repetitivos, assentou-se a orientação jurisprudencial segundo a qual o art. 34 do CTN elenca como contribuintes do IPTU tanto o proprietário quanto o detentor de domínio útil e o possuidor da coisa, este desde que tenha animus domini (...)” (AREsp n. 1.566.893/SP, Relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 14.6.2022, DJe de 15.8.2022).

E ainda:

“1. O IPTU é imposto que tem como contribuinte o proprietário ou o possuidor por direito real que exerce a posse com animus definitivo - art. 34 do CTN.” (REsp n. 254.471/SP, Relatora Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, julgado em 21.3.2002, DJ de 29.4.2002, p. 213).

Com efeito, constata-se que a propriedade fiduciária não se equipara à propriedade plena do bem, uma vez que o proprietário fiduciário não possui a faculdade de usar, gozar e dispor do imóvel, conforme dispõe o artigo 1.367 do Código Civil. Insta ressaltar, também, com base na sistemática da Lei 9.514/97, que ainda que haja inadimplemento do devedor fiduciante, o credor fiduciário não se tornará proprietário do imóvel, pois, após a consolidação da propriedade, o artigo 27 da mencionada lei determina que o bem seja alienado em leilão público, fato que denota que a posse precária exercida pelo credor fiduciário não tem características que configuram o ânimo de domínio pleno.

Outrossim, observa-se que os artigos 27, § 8º, da Lei 9.514/97¹ e 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil², alinhados com a orientação do STJ a respeito do artigo 34 do CTN, delimitam claramente a responsabilidade tributária do credor fiduciário a partir da imissão na posse do imóvel, seja a do devedor ou a dele própria, a depender do caso, conforme explicitam os referidos dispositivos legais, os quais não violam o princípio da reserva legal, haja vista que não há disciplina da matéria diversa da matriz geral estabelecida pelo Código Tributário Nacional, e, sim, previsão de hipótese de transferência da responsabilidade tributária, a partir de um pressuposto específico de fato.

Por fim, importa enfatizar o posicionamento já expresso por Tribunal Superior, no sentido de que ***“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”*** (AREsp n. 1.796.224/SP, Relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma do STJ, julgado em 16.11.2021, DJe de 9.12.2021 - grifei), o qual resta sedimentado nesta Colenda Câmara (Agravado de Instrumento nº 2262271-27.2023.8.26.0000, Relator

¹ “Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)”.

² “O credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem. (Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)”.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Desembargador Ricardo Chimenti, j. 24.10.2023; Agravo de Instrumento nº 2045621-20.2022.8.26.0000, Relator Desembargador Roberto Martins de Souza, j. 26.04.2022; Agravo de Instrumento nº 2050491-11.2022.8.26.0000, Relator Desembargador Henrique Harris Júnior, j. 31.08.2022; Agravo de Instrumento nº 2281982-86.2021.8.26.0000, Relator Desembargador Burza Neto, j. 14.02.2022).

Diante do exposto, é de rigor a manutenção da r. decisão de primeiro grau, por seus próprios e jurídicos fundamentos, aos quais se adicionam os do presente voto.

Para os devidos fins de direito, consideram-se prequestionados os dispositivos legais e constitucionais mencionados.

Com isto, **nega-se provimento** ao recurso.

WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI

Relator