



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Décima Quinta Câmara de Direito Público

Registro: 2025.0000331290

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003966-47.2023.8.26.0066, da Comarca de Barretos, em que é apelante LOTEAMENTO BARRETOS I SPE LTDA, é apelado MUNICÍPIO DE BARRETOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 Exmos. Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente sem voto), SILVA RUSSO E EUTÁLIO PORTO.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

ERBETTA FILHO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Décima Quinta Câmara de Direito Público

Apelação nº 1003966-47.2023.8.26.0066

Apelante : **Loteamento Barretos I Spe Ltda.**
Apelado : **Município de Barretos**
Comarca : **Barretos**

Voto nº 50.083.

IPTU – Município de Barretos – Pretensão ao reconhecimento da ilegitimidade passiva – Embargos à execução julgados parcialmente procedentes - Alegada alienação do bem tributado - Transmissão da propriedade não comprovada - Art. 1.245, caput e § 1º, do CC - Inexistência de provas que afastem a condição de contribuinte da executada - Art. 34 do CTN - Recurso não provido.

V i s t o s .

Embargos à execução fiscal relativa a IPTU dos exercícios de 2015 a 2018, do Município de Barretos, julgados parcialmente procedentes pela sentença de fls. 165/167, prolatada pelo Meritíssimo Juiz de Direito Ulisses Pizano Vieira Beltrão, para determinar o desbloqueio do valor penhorado considerado excedente.

Apela a embargante pugnando pelo total acolhimento dos embargos, para o que sustenta, em síntese: a apelante é parte ilegítima para figurar no polo passivo da cobrança porque firmou em 26.08.2014 o “Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e Alienação Fiduciária em Garantia e outras Avenças”; por esse instrumento o imóvel foi vendido e

desde a sua assinatura o comprador foi imitado na posse do lote; o sujeito passivo do IPTU é o proprietário do imóvel, nos termos do art. 34, do CTN e 1.228, do C. Civil; na condição de credor fiduciário, a embargante possui tão somente a propriedade resolúvel e a posse indireta do bem tributado, sendo parte ilegítima para responder à cobrança do IPTU, nos termos do art. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/97; ademais, a Municipalidade inequivocadamente tinha conhecimento da respectiva alienação, tanto que fez constar da CDA o nome do adquirente do imóvel.

Regularmente processado e respondido.

É o relatório.

Não procede a insurgência.

Trata-se de execução fiscal fundada em IPTU dos exercícios de 2015 a 2018, do Município de Barretos, incidente sobre imóvel cadastrado sob nº 411043050001.

Funda-se a insurgência da executada no argumento de que na condição de credora fiduciária, por força do instrumento particular de compra e venda firmado em 26.08.2014 (fls. 35/67), não é parte legítima para figurar no polo passivo da presente execução.

No que toca ao IPTU, a recorrente apoia sua alegação de ilegitimidade na existência de contrato de compra e venda por meio do qual teria ela alienado o imóvel a terceiros, mantendo para si, porém, a propriedade resolúvel, em razão da alienação fiduciária pactuada no mesmo instrumento. Contudo, a

apelante não logrou demonstrar a efetiva transmissão da propriedade imobiliária.

Todavia, a mera celebração do contrato não tem o efeito de transferir a propriedade imobiliária, pois, consoante estabelece a lei civil, a propriedade de um imóvel não se transmite senão com o regular registro do título translativo no competente cartório de registro de imóveis (art. 1.245, *caput* e § 1º, do CC).

Ademais, a lavratura de escritura pública de compra e venda não tem o efeito de transferir a propriedade imobiliária, pois, consoante estabelece a lei civil, a propriedade de um imóvel não se transmite senão com o regular registro do título translativo no competente cartório de registro de imóveis (artigo 1.245, *caput* e § 1º, do Código Civil). O § 1º desse artigo, aliás, não deixa dúvidas: “§ 1º - *Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel*”.

No presente caso, no entanto, não cuidou a executada de demonstrar o registro daquele instrumento solene. Essas, aliás, foram as razões pelas quais o Juízo de primeiro grau rejeitou o argumento da ilegitimidade, não fazendo qualquer diferença o fato de ter sido avençada também a alienação fiduciária do bem. A simples celebração de compromisso de compra e venda não tem o efeito de transferir a propriedade imobiliária, por não se tratar de título translativo

idôneo tal como exige o já citado artigo 1.245, caput e § 1º, do Código Civil.

Pois, considerando-se que o contribuinte do IPTU é “o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título” (artigo 34 do Código Tributário Nacional), a condição de contribuinte deve, de fato, ser reconhecida à embargante que ainda figura como proprietária do bem, como asseverou o Município, na impugnação aos embargos, conforme a cópia da matrícula do imóvel na qual consta a apelante como proprietária (fls. 159).

Como se extrai do teor dos precedentes que inspiraram esse enunciado, a sua formação se deveu justamente à controvérsia sobre ser ou não o promissário-comprador sujeito passivo daquele tributo, concluindo a mencionada Corte Superior pela possibilidade de o Município também identificá-lo como tal, sem prejuízo de manter nessa posição, conjuntamente, o proprietário de direito, bem como de executar um ou outro.

Assim, e diante do que dispõe o art. 123 do CTN, salvo expressa disposição de lei em contrário, não se pode opor à Fazenda Pública convenções particulares que modifiquem a definição legal do sujeito passivo da obrigação tributária.

Destarte, a solução que se impõe é a manutenção da sentença que afastou a arguição de ilegitimidade



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Décima Quinta Câmara de Direito Público

da devedora, com o consequente e regular prosseguimento da execução fiscal.

No caso de que se cuida, a verba honorária foi arbitrada no patamar máximo previsto no inciso I, do § 3º, do art. 85 do Código de Processo Civil, de modo a não ser o caso de ser acrescido da majoração prevista no § 11, do referido dispositivo.

A fim de que não parem quaisquer dúvidas, consideram-se prequestionados todos os dispositivos jurídicos mencionados, assentando-se que o aqui decidido de forma alguma implica ofensa aos mesmos.

Na conformidade do exposto, em suma, meu voto propõe negar provimento ao recurso.

Erbetta Filho
Relator
Assinatura eletrônica