



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000304534

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2298176-59.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é agravado BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Por maioria dos votos, negaram provimento ao recurso, vencido o relator originário Des. Erbetta Filho que declarará. Acórdão designado com 3º juiz Des. Eutálio Porto..

O julgamento teve a participação dos Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente sem voto), EUTÁLIO PORTO, vencedor, ERBETTA FILHO, vencido E SILVA RUSSO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

Eutálio Porto
Relator Designado
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 49411

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2298176-59.2024.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO

AGRAVANTE: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

AGRAVADO: BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

INTERESSADO: CASSIO JOSÉ ALVES BARBOSA

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. IPTU. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto pelo Município de São Paulo contra decisão que acolheu exceção de pré-executividade, reconhecendo a ilegitimidade passiva da credora fiduciária Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária para o pagamento de IPTU, extinguindo o feito.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a credora fiduciária pode ser considerada responsável pelo pagamento do IPTU antes da consolidação da propriedade.

III. Razões de Decidir

3. A credora fiduciária não pode ser responsabilizada pelo pagamento do IPTU, conforme art. 34 do CTN, que define como contribuintes o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor do imóvel.

4. A jurisprudência do STJ, no AREsp nº 1.796.224/SP, corrobora que o credor fiduciário não é sujeito passivo do IPTU antes da consolidação da propriedade.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido. Honorários advocatícios majorados para 15%.

Tese de julgamento: 1. O credor fiduciário não é responsável pelo IPTU antes da consolidação da propriedade. 2. A ilegitimidade passiva do credor fiduciário deve ser reconhecida na ausência de inadimplemento e consolidação da propriedade.

Legislação Citada:

CTN, art. 34

CPC, art. 485, VI; art. 85, §§ 3º e 11

Lei nº 9.514/97, art. 26 e art. 27, § 8º

Jurisprudência Citada:

STJ, AREsp nº 1.796.224/SP, Rel. Min. Gurgel de Faria, 1ª Turma, j. 16.11.2021

RELATÓRIO

Considerando que o Relator Sorteado ficou vencido quando do julgamento do recurso, lavro o presente acórdão na condição de Relator Designado.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo MUNICÍPIO DE SÃO PAULO em face de BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, objetivando a reforma da decisão de fls. 224/226 dos autos originários, proferida pelo MM. Juiz Rodrigo Pereira Angelim, que acolheu a exceção de pré-executividade, a fim de reconhecer a ilegitimidade passiva do credor fiduciário, extinguindo o feito com fulcro no art. 485, VI do CPC. A decisão condenou o exequente ao pagamento das custas, despesas e honorários advocatícios fixados nos percentuais mínimos do § 3º do art. 85, CPC.

Sustenta o agravante que a condição de proprietária fiduciária do imóvel tributado implica na sua responsabilidade pelo pagamento do IPTU, nos moldes dos arts. 34 e 117, II, do CTN. Aduz, por outro lado, que as disposições constantes do § 8º do art. 27 da Lei nº 9.517/97 não possuem o condão de transferir ao devedor fiduciante a responsabilidade pelo pagamento dos tributos e outros encargos.

Tempestivo e isento de preparo, com contraminuta às fls. 16/34.

Este é, em síntese, o relatório.

VOTO

Em sede de exceção de pré-executividade a executada sustentou ser parte ilegítima para figurar no polo passivo, sob o argumento de que não é a proprietária do imóvel, mas mera credora fiduciária.

Com razão.

De acordo com a certidão de matrícula reproduzida às fls. 21/22 do presente agravo, o imóvel pertence a CASSIO JOSÉ ALVES BARBOSA, que alienou fiduciariamente o bem em favor da agravada, em 28/06/2013.

A recorrida, na qualidade de credora fiduciária, não pode ser responsabilizada pelo pagamento de IPTU, uma vez que, nos termos do art. 34 do CTN, consideram-se contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.

E, no caso da alienação fiduciária, cujo domínio é apenas resolúvel, não há como transferir a responsabilidade tributária pelo pagamento do IPTU ao credor fiduciário.

Com efeito, o art. 26 da Lei nº 9514/97 dispõe que:

“Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a

propriedade do imóvel em nome do fiduciário”.

E o § 8º do art. 27 estabelece que:

“§ 8º - 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 imitido na posse” (g/n).

Tal posicionamento foi recentemente corroborado pelo STJ no julgamento do ARESP nº 1.796.224/SP, estando o respectivo acórdão assim ementado:

“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 despido 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."
(AREsp 1.796.224/SP, Rel. Min. Gurgel de Faria, 1ª Turma, j. em 16/11/2021).

De modo que, não havendo, *in casu*, notícia de inadimplemento do devedor fiduciante nem da consolidação da propriedade em favor da agravada, deve ser reconhecida a sua ilegitimidade passiva.

Em razão da sucumbência recursal e tendo em vista o que dispõe o Código de Processo Civil, notadamente no § 11 do art. 85, os honorários advocatícios fixados pelo Juízo *a quo* nos percentuais mínimos do § 3º do art. 85, CPC (considerando-se que o valor da causa correspondia a R\$ 17.138,86 em maio de 2023), são majorados para 15%.

Face ao exposto, nega-se provimento ao recurso, nos termos do acórdão.

EUTÁLIO PORTO
Relator Designado
(assinado digitalmente)



Agravo de Instrumento nº 2298176-59.2024.8.26.0000

Agravante: **Município de São Paulo**

Agravada: **Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária**

Comarca : **São Paulo**

DECLARAÇÃO DE VOTO VENCIDO

Voto nº 49.541.

V i s t o s.

Ouso divergir da douta maioria para dar provimento ao recurso.

A exceção de pré-executividade não podia ter sido acolhida com amparo nos argumentos expendidos pelo excipiente com fulcro na Lei nº 9.514/97.

Em que pese o entendimento acolhido pelos eminentes julgadores que formaram a maioria, não se assiste de razão o excipiente no que diz respeito ao pretendido reconhecimento da ilegitimidade, por se tratar de negócio jurídico realizado entre as partes com a atribuição para si da posse indireta do bem. Porque, como expressamente estabelece o art. 23 do citado texto, exige-se para a constituição da propriedade fiduciária o registro do contrato, conforme dispõe o art. 1.245, caput do Código Civil.

Sendo assim, e considerando 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 ao excipiente, ora agravado.

Neste mesmo sentido, aliás, já decidiu a Colenda 18ª Câmara de Direito Público desta Corte, por ocasião do julgamento do

recurso de apelação nº 1003820-09.2015.8.26.0576 (Relator Desembargador Ricardo Chimenti, v.u. julg. em 24.11.2016), assim ementado:

“Apelação. Embargos à Execução Fiscal. IPTU. Sentença que julgou improcedentes os embargos, sob o fundamento de que a executada/embargante é responsável tributária, na qualidade de promitente vendedora. Pretensão à reforma. Desacolhimento. Credora fiduciária que detém a propriedade do imóvel, ainda que sob condição resolúvel, bem como a posse indireta do bem. Inteligência da Lei 9.514/1997. Caso concreto em que, ademais, o compromisso de venda e compra não foi levado a registro na matrícula imobiliária, conforme prevê o Código Civil em seus arts. 1.227 e 1.245. Aplicação do quanto decidido no julgamento definitivo de Recurso Especial Representativo de Controvérsia n. 1.111.202/SP, no qual se reconheceu a legitimidade passiva tanto do proprietário (promitente vendedor), quanto do possuidor (promitente comprador) quanto aos débitos de IPTU. Recurso não provido” (Destaques deste Relator).

Além disso, relativamente à controvérsia aqui colocada, deve-se aplicar também o entendimento já firmado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça e consignado na Súmula nº 399 do STJ, segundo a qual, *“Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU”*.

Os precedentes que inspiraram a edição do referido enunciado – dentre os quais se destaca o REsp nº 1.111.202/SP (1ª Seção, Relator Ministro Mauro Campbell Marques, v.u. em 10/06/2009, DJe de 18/06/2009), cujo acórdão respectivo foi submetido ao regime do art. 543-C do CPC/73 – tratavam da 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.

Tal conclusão também pode ser aplicada ao presente caso, podendo a legislação do Município optar por prever o lançamento do referido imposto tanto em nome do credor fiduciário, como também em nome do devedor fiduciante.

Por fim, mostra-se inaplicável ao presente caso o art. 27, § 8º da Lei nº 9.514/97, mencionado pelo agravado em sua contraminuta, porquanto as disposições lá contidas tratam da hipótese em que há a consolidação da propriedade imobiliária pelo credor fiduciário, situação esta que não se verifica aqui. E o § 8º do referido dispositivo, por seu turno, apenas mantém a responsabilidade tributária do devedor fiduciante nestas situações, não excluindo o credor fiduciário da relação jurídico-tributária.

Ademais, no tocante ao Tema 1.158 do STJ, ainda não foi julgado, não existindo precedentes vinculantes dessa Corte especificamente a respeito da matéria.

À vista dessas considerações, *data venia* do entendimento contrário, a solução mais correta pareceu-me ser a da rejeição da exceção de pré-executividade.

Essas, em suma, as razões da dissensão.

Erbetta Filho
Relator Sorteado
Assinatura eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	6	Acórdãos Eletrônicos	EUTALIO JOSE PORTO DE OLIVEIRA	2A238920
7	9	Declarações de Votos	OSWALDO ERBETTA FILHO	2A41C524

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 2298176-59.2024.8.26.0000 e o código de confirmação da tabela acima.