



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000376660

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1026932-50.2020.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante MUNICÍPIO DE SOROCABA, é apelado ITAÚ UNIBANCO S/A.

ACORDAM, em 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) E EUTÁLIO PORTO.

São Paulo, 10 de abril de 2025

MARCOS SOARES MACHADO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº 3012- 15ª Câmara de Direito Público

Apelação Cível nº 1026932-50.2020.8.26.0602

Apelante: Município de Sorocaba

Apelada: Itaú Unibanco S/A

Comarca: Sorocaba

Apelação cível. Embargos à execução fiscal. Procedência. ITBI do exercício de 2015. Município de Sorocaba. Extinção da execução por ilegitimidade passiva do banco executado, credor fiduciário. Prova documental (matrícula) comprobatória do cancelamento da alienação fiduciária em razão do adimplemento do contrato de financiamento pelos devedores fiduciantes. Consolidação da propriedade em favor dos devedores fiduciantes, compradores do imóvel. Sentença mantida. Recurso não provido.

Trata-se de embargos à execução fiscal opostos por Itaú Unibanco S/A em face de Município de Sorocaba, julgados procedentes pela r. sentença de fls. 207/211, de relatório a este integrado, para, reconhecida a ilegitimidade passiva tributária do embargante no tocante ao débito de ITBI, anular a Certidão da Dívida Ativa sob nº 039.528/16-51, devendo prosseguir a execução fiscal somente quanto ao débito representado na CDA remanescente e, em razão da sucumbência, condenar a Fazenda Pública Municipal ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa atualizado e reembolsar a parte vencedora do valor das despesas que antecipou (art. 82, §2º, do CPC)

Apela o Município embargado, em busca da reforma, aduzindo, em resumo, que (1) o ITBI é um imposto de competência municipal previsto no art. 156, II, da Constituição Federal, cujo fato gerador se dá com a transmissão *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição, (2) em Sorocaba, o ITB é regido pelo art. 2º, inc. IV, da Lei Municipal nº 3.185/89, portanto, com expressa previsão legal e (3) a Lei nº 9.514/1997 não pode ser oposta ao fisco, pois somente lei complementar pode definir quem será o contribuinte de impostos, nos termos do art. 146, inc. III, “a”, da CF (fls. 220/225).

O recurso é tempestivo, foi respondido e é isento de preparo.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

3. A r. sentença corretamente reconheceu a ilegitimidade do Banco embargante para figurar no polo passivo da execução, visto que não cabe ao credor fiduciário responder pelo ITBI incidente na transmissão da propriedade, mormente nas hipóteses em que a propriedade é consolidada em mãos dos compradores, mercê do adimplemento integral do financiamento por eles garantido por meio da alienação fiduciária.

Transcreve-se, a seguir, trecho da r. sentença que dirime, com acerto, a questão controvertida e traduz o entendimento adequado ao caso sub judice e tornam superadas as alegações recursais.

“Todavia, é de se recolher a ilegitimidade passiva do embargante quanto ao débito de ITBI. Senão vejamos:

Cumpre ponderar, na alienação fiduciária, a propriedade resolúvel recai sobre o credor fiduciário somente para fins de garantia da dívida.

Portanto, somente surgiria a sujeição passiva do credor

*fiduciário, ora embargante, quanto à incidência do ITBI a partir da consolidação da propriedade do imóvel em suas mãos, decorrente do inadimplemento do devedor fiduciante, situação que não ocorreu no caso em tela, uma vez que a devedora fiduciante adimpliu integralmente o financiamento do imóvel, propiciando a liberação de tal bem da garantia inerente à alienação fiduciária, **o que se verifica da Averbação sob nº 13, de 04 de março de 2015, copiada à fl. 132.** Assim, a propriedade do referido imóvel nunca se consolidou em mãos do embargante.*

Nesse diapasão, o V. Aresto desta Corte Paulista:

*TRIBUTÁRIO - APELAÇÃO - MANDADO DE SEGURANÇA - MUNICÍPIO DE SOROCABA - ITBI - FATO GERADOR. Sentença que denegou a segurança. Recurso interposto pela impetrante. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA A teor do artigo 156, II da Constituição da República, não incidirá ITBI nas hipóteses de transmissão "inter vivos" de direitos reais de garantia sobre imóveis** – No âmbito dos direitos reais de garantia está a propriedade fiduciária, que decorre da alienação fiduciária, regulada pela Lei Federal nº 9.514 de 1997 - Hipótese de garantia que se aperfeiçoa com a transferência da propriedade fiduciária do imóvel ao credor fiduciário - O devedor fiduciante mantém a posse direta enquanto o credor fiduciário adquire a posse indireta do imóvel - Inteligência do artigo 23, parágrafo único da Lei Federal nº 9.514 de 1997 - Na hipótese de a dívida oriunda do contrato*

*de alienação fiduciária vir a vencer e não ser quitada integral ou parcialmente, o devedor fiduciante será intimado a recolher o valor do débito e, caso não haja a regularização do pagamento, a propriedade do imóvel será consolidada em favor do credor fiduciário Inteligência do artigo 26, §7º da Lei Federal nº 9.514 de 1997 e do item 256 das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo (TOMO II) - **Em que pese o ITBI não ser devido quando da celebração do negócio jurídico fiduciário, a teor da vedação contida no artigo 156, II da Constituição da República, o tributo passa a ser exigível quando consolidada a propriedade do imóvel em favor do credor fiduciário, mediante a averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis - Entendimento doutrinário - Precedentes desse E. Tribunal de Justiça.** O fato de a credora alienar o bem posteriormente em nada altera a sua plena propriedade que surge com a consolidação mencionada. No caso dos autos, a apelante, credora fiduciária, almeja a consolidação da propriedade do imóvel alienado fiduciariamente, ante o descumprimento do contrato pela devedora fiduciante Exigência do ITBI que se mostra devida ante a ocorrência do fato gerador do tributo.*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Sentença mantida Recurso desprovido (TJSP; Apelação Cível 1031796-39.2017.8.26.0602; Relator (a): Eurípedes Faim; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro de Sorocaba - Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 28/03/2019; Data de Registro: 02/04/2019; grifo nosso).

Como reforço, tomando-se a legislação local de regência sobre o ITBI Lei Municipal nº 3.185/89, cujo artigo 2º restou transcrito pela embargada, no bojo de sua impugnação aos embargos, em especial, às fls. 173/174, é de se destacar o seguinte:

“Artigo 2º - A incidência do Imposto alcança as seguintes mutações patrimoniais:

(...)-qualquer ato judicial ou extrajudicial "Intervivos" não especificados neste artigo que importe ou se resolva em transmissão, a título oneroso, de bens imóveis por natureza ou acessão física, ou de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia.

Assim, não há como recair sobre o embargante o débito tributário inerente ao recolhimento de ITBI de um imóvel cujo liame jurídico ficou adstrito à garantia fiduciária, considerando, ademais, que o fato gerador decorreu de pretérita transmissão onerosa deste bem, sem qualquer participação deste embargante.” (fls. 209/210)

Como é cediço, a alienação fiduciária é negócio jurídico que visa à garantia de determinada obrigação contraída pelo devedor



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

fiduciante junto ao credor fiduciário, ou seja, o devedor dá/aliena em fidúcia a propriedade (de bem móvel ou imóvel) com o intuito de garantir o pagamento da dívida (em geral, financiamento) contraída para a compra do mesmo bem. Em outras palavras, o devedor fiduciante concede a propriedade resolúvel de um bem móvel ou imóvel, cuja posse se desdobra em direta (que fica com o devedor fiduciante) e indireta (que fica com o credor fiduciário). Portanto, como bem decidiu o MM. Juízo singular, a **alienação fiduciária é um direito real de garantia**, e não um direito real sobre bem imóvel como quer fazer crer o Município apelante.

E, como se trata de um direito real de garantia, a incidência de ITBI está expressamente vedada pelo art. 156, inc. II, da CF, inclusive pelo art. 2º da Lei Municipal nº 3.185/1989, citada pelo próprio embargante em suas razões recursais.

Registra-se, por oportuno, que o ITBI somente seria devido pelo Banco embargante, ora apelado, porventura a propriedade plena do imóvel tivesse sido consolidada em seu nome, em virtude do inadimplemento dos devedores fiduciantes, o que não se verificou na espécie, afinal, como demonstra a matrícula do imóvel, a alienação fiduciária foi cancelada (antes do ajuizamento da execução) em razão do adimplemento do contrato de financiamento pelos devedores adquirentes do imóvel dado em garantia (v. Av.13, de 04 de março de 2015, fls. 132).

Quando o objeto do contrato de alienação fiduciária (devidamente registrado no CRI competente) é um imóvel, a propriedade resolúvel é conferida ao credor fiduciário, a qual se consolida em seu favor apenas em caso de inadimplência do devedor fiduciante.

Porque não se verificou o inadimplemento por parte dos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

devedores fiduciantes, a garantia fiduciária se extingue, de modo que passam a ser responsáveis pelo ITBI apenas os compradores do bem, já que a propriedade plena lhes foi integralmente conferida pelo agente financeiro com a extinção do contrato de financiamento.

Impõe-se, pois, a manutenção da r. sentença, tal como lançada.

Posto isso, nega-se provimento ao recurso e e, nos termos do art. 85, §11, do CPC, majoram-se os honorários advocatícios fixados em primeiro grau para (dois) pontos percentuais das faixas mínimas previstas no §3º do art. 85 do referido Codex, observando o valor da causa, atualizados monetariamente pela Selic a partir do trânsito em julgado.

MARCOS SOARES MACHADO
Relator