



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000396174

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1048161-95.2022.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA, é apelado BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.

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 sem voto), EUTÁLIO PORTO E RAUL DE FELICE.

São Paulo, 24 de abril de 2025

SILVA RUSSO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº 41855

Apelação nº 1048161-95.2022.8.26.0602

Comarca de Sorocaba

Apelante: Município de Sorocaba

Apelado: Bradesco Administradora de Consórcios Ltda.

EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL - IPTU e Taxa de remoção de lixo - Exercício de 2017 - Município de Sorocaba – Alegação de ilegitimidade passiva do credor fiduciário - Acolhimento dos embargos, extinguindo o feito - Cabimento - Transferência de propriedade sob condição resolúvel - Responsabilidade tributária que deve recair sobre o devedor fiduciante, nos termos do artigo 27, §8º, da Lei 9.514/1997 - Precedente do E. STJ e desta C. Corte - Decisão mantida - Apelo não provido.

Cuida-se de apelação tirada contra v. sentença de fls. 73/80, a qual acolheu estes embargos para reconhecer a ilegitimidade passiva da instituição financeira para responder pelos débitos do IPTU, nos termos do artigo 487, inciso I, do CPC, julgando extinta a aludida demanda executiva, a teor do artigo 924, inciso III do CPC, buscando o município, nesta sede, a reforma do julgado, em suma, sustentando: 1) a legitimidade passiva do embargante, tendo em vista que a alienação fiduciária transfere a propriedade, sob condição resolutiva, ao credor e, ainda lhe atribui a posse indireta do imóvel; 2) que nos termos da Lei Municipal nº 1.444/66, o contribuinte do IPTU é tanto o proprietário quanto seu possuidor a qualquer título, inclusive o possuidor indireto, nos termos do artigo 9º e 10; 3) que *“A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça ao apreciar o tema da sujeição passiva decorrente de alienação fiduciária em matéria tributária firmou entendimento de que o credor*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

fiduciário qualifica-se como titular da propriedade do bem alienado fiduciariamente e, portanto responsável solidário da obrigação (REsp 1344288/MG, Rel. Ministro Humberto Martins, 2ª turma, julgado em 21/05/2015)”; 4) por fim, a regularidade da CDA, na qual é possível perfeitamente identificar o devedor, a dívida e os métodos de correção, não havendo cerceamento de defesa, e, ainda: “No caso, não há nenhum prejuízo para o devedor. Construiu toda sua defesa sabendo exatamente qual seria o tributo cobrado, bem como as ferramentas de atualização. Sustenta a violação das formalidades simplesmente como elementos importantes em si mesmos, e não previstos para garantir a defesa em relação à sua substância.”; 5) que o apelado não ilidiu a presunção de validade dos lançamentos (fls. 88/96).

Recurso tempestivo, isento de preparo, respondido (fls. 103/108) e remetido a este E. Tribunal

É o relatório, adotado, no mais, o da respeitável sentença.

Trata-se de embargos à execução fiscal opostos por *Bradesco Administradora de Consórcios Ltda.* em face *Município de Sorocaba*, com o escopo de comprovar sua ilegitimidade passiva para figurara na execução fiscal referente aos créditos tributários decorrentes do IPTU e Taxa de Remoção de Lixo, do exercício de 2017, conforme a CDA de fl. 16.

O MM. Juiz “a quo” julgou a procedência dos presentes embargos: “No caso concreto, os débitos referem-se ao IPTU, que, nos termos do art. 32 do Código Tributário Nacional, tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel. Observa-se que não há nos autos qualquer notícia de que tenha ocorrido a consolidação da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

propriedade em favor do credor fiduciário, nem mesmo sua imissão na posse, conforme determina o entendimento jurisprudencial acima mencionado. Dessa forma, por não deter os direitos de usar, gozar e dispor do imóvel, uma vez que sua posse é indireta e resolúvel, não se justifica que a cobrança do IPTU lhe seja dirigida.”

A r. decisão recorrida dever ser mantida.

Em que pese a instituição financeira ora apelada — na alienação fiduciária - passe a deter apenas o domínio resolúvel do imóvel, consolidando-se a propriedade em caso de inadimplemento do devedor fiduciante.

Assim já decidiu, hodiernamente, o Egrégio Superior Tribunal de Justiça, em Venerando Acórdão, constante do Informativo nº 720, de 06 de dezembro de 2021, reiterando sua jurisprudência, cuja ementa preleciona:

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 despojado 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

nenhuma das hipóteses previstas no art. 34 do CTN. 4. Agravo conhecido e provido o recurso especial. (AREsp n. 1.796.224/SP, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 16/11/2021, DJe de 9/12/2021.)

Neste mesmo sentido, é o entendimento desta C.

Corte:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução fiscal - Rejeição de exceção de pré-executividade - IPTU do exercício de 2017. 1) Alegação de ilegitimidade passiva do credor fiduciário - Alienação fiduciária - Credor fiduciário que não pode ser responsabilizado pelos débitos de IPTU - Inteligência do art. 26 e 27, § 8º, da Lei 9514/97 - Precedente do Superior Tribunal de Justiça - Exceção acolhida. 2) Honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa (R\$ 41.860,35 em dezembro de 2019), nos termos do art. 85, § 3º, CPC - Decisão reformada - Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2006461-85.2022.8.26.0000; Relator (a): Eutálio Porto; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro das Execuções Fiscais Municipais - Vara das Execuções Fiscais Municipais; Data do Julgamento: 02/03/2022; Data de Registro: 02/03/2022)”

AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO FISCAL - EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE – IPTU e taxa do lixo - Exercícios de 2011 a 2014 - Insurgência em face da decisão que acolheu a exceção de pré-executividade, extinguindo a execução fiscal em relação à Embracon Administradora de Consórcio Ltda. – Credor fiduciário que não responde pelos encargos tributários, a cargo exclusivo do devedor fiduciante – Inteligência do art. 27, § 8º da Lei nº 9514/1997, com a redação dada pela Lei nº 10931/2004 - Hipótese em que não ostenta a condição de proprietário - Responsabilidade exclusiva do devedor fiduciante - Decisão mantida - Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2000841-68.2017.8.26.0000; Relator (a): Rezende Silveira;



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro de Jundiaí - Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 29/03/2017; Data de Registro: 29/03/2017)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – IPTU – Alienação fiduciária – Execução fiscal ajuizada em face do credor fiduciário e devedores fiduciários – Pretensão à reforma da decisão que acolheu exceção de pré-executividade, reconhecendo a ilegitimidade passiva da instituição financeira – Impossibilidade – Credor fiduciário que detém a propriedade resolúvel e posse indireta do bem imóvel, sem o direito de usar, gozar e dispor da coisa – Imóvel dado em garantia – Ausência de animus domini – Inteligência dos artigos 27, §8º da Lei nº 9.514/97 e artigo 1.228 do Código Civil – Execução que deve ser extinta em relação ao banco agravado – Precedentes jurisprudenciais – Cabimento da condenação do agravante em honorários advocatícios – Decisão mantida – Recurso Desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2247222-77.2022.8.26.0000; Relator (a): Henrique Harris Júnior; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Caieiras - SEF - Setor de Execuções Fiscais; Data do Julgamento: 04/11/2022; Data de Registro: 04/11/2022)

Assim, tratando-se de imóvel objeto de contrato de alienação fiduciária em garantia, devidamente registrado no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, somente a propriedade resolúvel é conferida ao credor fiduciário e para fins apenas de garantia, por isso afasta-se, nestes casos, a condição de contribuinte, nos termos do artigo 34 do Código Tributário Nacional e, consequentemente, a responsabilidade tributária, respondendo o devedor fiduciário pelo crédito tributário cobrado, em conformidade com o artigo 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997.

Destarte, o acolhimento destes embargos, com a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

extinção do feito em relação à apelada era medida de rigor, que fica agora ratificada, com a majoração dos honorários advocatícios, nesta instância recursal, em um ponto percentual, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso municipal.

SILVA RUSSO
RELATOR