



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000337535

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2364596-46.2024.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é agravante RODOBENS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, é agravado MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Por maioria de votos, deram provimento ao recurso, vencido o 2º Juiz, que declarará.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente sem voto), RICARDO CHIMENTI E MARCELO L THEODÓSIO.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

HENRIQUE HARRIS JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 30925/2025

18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2364596-46.2024.8.26.0000

AGRAVANTE: Rodobens Administradora de Consórcios Ltda

AGRAVADO: Município de Ribeirão Preto

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Município de Ribeirão Preto – Execução Fiscal – IPTU dos exercícios de 2017 e 2018– Pretensão à reforma de decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade afastando a tese de ilegitimidade passiva – Admissibilidade – Ilegitimidade superveniente – Imóvel objeto de adjudicação compulsória, com registro do título translativo no CRI competente (artigo 1245, CC) no curso da execução – Ilegitimidade passiva superveniente – Hipótese de sucessão tributária (art. 130, CTN) – Exclusão do agravante do polo passivo, com determinação para o prosseguimento da execução contra os atuais proprietários do imóvel tributado – Honorários advocatícios por conta do vencido – Decisão reformada – RECURSO PROVIDO.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto por Rodobens Administradora de Consórcios Ltda contra decisão interlocutória que, em execução fiscal ajuizada pelo Município de Ribeirão Preto, rejeitou a exceção de pré-executividade por ela oposta.

Em suas razões, a agravante sustenta ser parte ilegítima para responder pela dívida posto que, nos termos do art. 34 do Código Tributário Nacional, não tem a propriedade e nem os atributos da posse do imóvel sobre o qual recai a exação (art. 1.196 do Código Civil). Alega que a propriedade foi adjudicada compulsoriamente aos ex-consorciados, após a quitação das parcelas inadimplidas. Requer seja reformada a decisão agravada, acolhendo-se a exceção oposta.

Recurso processado com a concessão de efeito

suspensivo (fls. 22).

Contraminuta às fls. 26/30.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

Trata-se de execução fiscal ajuizada pelo Município de Ribeirão Preto em face de Rodobens Administradora de Consórcios Ltda objetivando o recebimento de créditos de IPTU dos exercícios de 2017 e 2018, relativo ao imóvel localizado na Rua Plínio Rezende de Moura, Quadra 007, Lote 15, SIT Panorama.

A executada opôs exceção de pré-executividade alegando sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da ação. Alega que o imóvel foi constituído em propriedade fiduciária em favor da Rodobens, na data de 13/09/2007, como garantia do pagamento de uma dívida de R\$ 33.180,37 referente à aquisição de cotas de consórcio. Alega que em razão do inadimplemento dos pagamentos, no dia 07/07/2011, consolidou-se a propriedade do imóvel em favor da credora fiduciária. Diante dessas circunstâncias, as partes transacionaram e os devedores quitaram o saldo existente, readquirindo o imóvel em comento. Contudo, narra que *“os requeridos não compareceram junto ao Tabelionato competente para apresentar a documentação necessária, exigida para lavrar a escritura de compra e venda com a Autora, de forma que a propriedade do imóvel fosse-lhes transferida”*.

O juízo “a quo” rejeitou a exceção (fls. 176/179 dos autos originários), sob o fundamento de que a propriedade foi consolidada em nome da agravante, em 15/04/2011, conforme matrícula do imóvel.

Em razão disso, insurge-se a agravante.

Pois bem.

No caso de bens imóveis, de acordo com o art. 1.245 do Código Civil, a propriedade somente se transfere mediante título translativo

registrado no cartório de imóveis competente. Veja:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

A escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que versem acerca de direitos reais sobre imóveis e, lavrada em tabelião de notas, é dotada de fé pública (artigos 108 e 215 do CC).

Sobre a propriedade imóvel incide o IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana), de competência do Município, que tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município (art. 32, CTN).

No que concerne à responsabilidade tributária, o artigo 34 do Código Tributário Nacional, assim preceitua:

Art. 34 - Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

Significa dizer que, enquanto não houver o registro do título, aquele que figura na matrícula continua como dono do imóvel – artigo 1245, §1º do CC e, assim, sujeito passivo da obrigação tributária, visto que ostenta uma das qualidades previstas na legislação municipal. No entanto, o possuidor a qualquer título também pode ser havido como contribuinte do IPTU.

Desse modo, o ajuizamento da execução fiscal objetivando o recebimento de IPTU não pago deve recair sobre aquele que figura como proprietário ou possuidor do imóvel.

No caso concreto, os documentos acostados aos autos evidenciam que a agravante não é proprietária tabular do imóvel.

Segundo consta na matrícula imobiliária, em janeiro de 2023 houve o registro da adjudicação do imóvel a Gustavo Cezar Fazio e Rafaella Elizandra Cruvinel Fazio, nos termos da carta de sentença subscrita pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto (fls. 156/167).

Sendo assim, o reconhecimento da ilegitimidade *ad causam* do agravante é medida que se impõe.

Tendo em vista que a transferência do imóvel ocorreu após o ajuizamento da execução fiscal, os adquirentes do imóvel passam a ter responsabilidade pelo pagamento do débito exequendo por imposição legal. Vale dizer que, tratando-se de obrigação *propter rem*, os débitos existentes permanecem vinculados ao imóvel, sendo com ele transmitidos aos adquirentes no momento da aquisição da propriedade imobiliária.

É o que se observa pelos ditames do art. 130 do CTN: “*Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação*”.

Acerca do tema, a jurisprudência tem entendido que, em situações como a dos autos, em que a alienação se dá já no curso da execução fiscal, torna-se possível a substituição do sujeito passivo. Veja-se:

APELAÇÃO CÍVEL - Execução fiscal - IPTU dos exercícios de 2008 a 2010 - Execução fiscal interposta em dezembro de 2011 - **Ação proposta no prazo legal contra aquele que, na época, era proprietário do imóvel - Alienação do imóvel ocorrida em 29/01/2013, após a propositura da ação - Inclusão do adquirente do imóvel no polo passivo da execução por força do art. 130 do CTN - Responsabilidade tributária por sucessão Possibilidade - Tratando-se de obrigação *propter rem* a substituição da CDA para constar o nome do atual proprietário do imóvel não configura novo lançamento - Sentença reformada - Precedentes do STJ - Recurso provido. (TJSP, Apelação nº 0508111-81.2011.8.26.0566, 15ª Câmara de Direito Público, Rel.**

Eutálio Porto, j. 17/10/2013, V. U.). (g.n.)

Execução Fiscal que visa a cobrança de IPTU e Taxas do exercício de 2005 – **Extinção da Execução, com base no artigo 267, IV, do CPC, após pedido de redirecionamento da execução para o adquirente do imóvel. Certidão do Registro de Imóveis comprobatória de que o imóvel foi alienado no curso da execução. Inaplicabilidade da Súmula 392 do STJ. Recurso ao qual se dá provimento para que a execução prossiga, nos termos do artigo 130 do CTN, contra aquele que adquiriu o imóvel após a inscrição da dívida e a propositura da execução fiscal.** (TJSP, Apelação nº 0000825-07.2008.8.26.0634, 18ª Câmara de Direito Público, Relator Desembargador Ricardo Cunha Chimenti, j. 30.01.2014, V.U.) (g.n)

EXECUÇÃO FISCAL - IPTU e Taxa de remoção de lixo - Exercício de 1992 - Hasta pública - Arrematação - Requerimento de inclusão do arrematante no polo passivo da execução - Indeferimento - Agravo de Instrumento interposto contra essa decisão - **Alienação do imóvel no curso da execução – Redirecionamento contra os arrematantes - Obrigação “propter rem” - Hipótese de responsabilidade por sucessão - Aplicação do artigo 130, caput do Código Tributário Nacional, segundo decisão definitiva da d. Justiça obreira - Inaplicabilidade da súmula 392 do Egrégio Superior Tribunal de Justiça - Recurso provido.** (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2044743-08.2016.8.26.0000, 15ª Câmara de Direito Público, Rel. Silva Russo, j. 05/04/2016, V. U.). (g.n)

TRIBUTÁRIO – AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO FISCAL – IPTU – EXERCÍCIO DE 2016 – MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES – Acórdão que concedeu parcial provimento ao recurso, reconhecendo a ilegitimidade passiva superveniente da agravante, possibilitando, no entanto, a inclusão dos atuais proprietários no polo passivo da execução, não sendo o caso de extinção da execução fiscal – Interposição de Recurso Especial – Recurso devolvido à Turma Julgadora, nos termos do artigo 1.030, II do Código de Processo Civil, em razão da decisão do STJ que entendeu que tanto o promitente comprador do imóvel quanto o promitente vendedor são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU – Inaplicabilidade – Alienação que ocorreu no curso da execução fiscal – **Ocorrendo alienação no curso da execução fiscal, há a possibilidade de redirecionamento para o adquirente – Precedente do Superior Tribunal de Justiça e desta C. Câmara – No caso dos autos, quando do ajuizamento da execução fiscal a agravante figurava como proprietária do bem – Entretanto, como a alienação do imóvel ocorreu no curso da ação, é o caso de se reconhecer a ilegitimidade passiva superveniente da agravante, possibilitando, no entanto, a inclusão dos atuais proprietários no polo passivo da execução, não sendo o caso de extinção do feito – Manutenção da decisão.** (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2162678-35.2017.8.26.0000, 15ª Câmara de Direito Público, Rel. Eurípedes Faim, j. em 28/01/2019) (g.n)

Enfim, como restou demonstrado que a transferência do imóvel ocorreu após o ajuizamento da execução, é cabível, no curso da lide, a inclusão dos novos proprietários no polo passivo, eis que configurada a legitimidade passiva superveniente, assumindo estes a obrigação pelo pagamento em razão do instituto da sub-rogação. Não obstante, o agravante deve ser excluído do polo passivo da execução fiscal.

Destarte, de rigor a reforma da decisão recorrida para que seja acolhida a exceção de pré-executividade oposta, reconhecendo-se a ilegitimidade passiva do agravante e, conseqüentemente, decretando-se a respectiva exclusão do polo passivo da demanda, que deverá prosseguir contra os atuais proprietários do imóvel.

Por último, a jurisprudência entende ser cabível a condenação em honorários quando acolhida a exceção de pré-executividade para extinguir a execução fiscal, ainda que em parte.

Nessa linha de raciocínio, os honorários são devidos pelo vencido ao vencedor da demanda, nos termos do artigo 85 do CPC: “a *sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor.*”

Desta feita, a Municipalidade deverá arcar com honorários advocatícios fixados em 10% sobre o proveito econômico obtido pela parte contrária, nos termos do artigo 85, § 2º e 3º do CPC, além de custas e despesas processuais.

Para viabilizar acesso às instâncias superiores, fica desde já prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional ventilada pelas recorrentes e presente neste v. aresto.

Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO ao recurso, nos termos do v. acórdão.**

HENRIQUE HARRIS JÚNIOR

Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2364596-46.2024.8.26.0000

Comarca: Ribeirão Preto

Agravante: Rodobens Administradora de Consórcios Ltda

Agravado: Município de Ribeirão Preto

Declaração de Voto Vencido nº 31530

Conforme relatado pelo z. Desembargador Relator, Dr.
Henrique Harris Júnior:

"Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto por Rodobens Administradora de Consórcios Ltda contra decisão interlocutória que, em execução fiscal ajuizada pelo Município de Ribeirão Preto, rejeitou a exceção de pré-executividade por ela oposta.

Em suas razões, a agravante sustenta ser parte ilegítima para responder pela dívida posto que, nos termos do art. 34 do Código Tributário Nacional, não tem a propriedade e nem os atributos da posse do imóvel sobre o qual recai a exação (art. 1.196 do Código Civil). Alega que a propriedade foi adjudicada compulsoriamente aos ex-consorciados, após a quitação das parcelas inadimplidas. Requer seja reformada a decisão agravada, acolhendo-se a exceção oposta. Recurso processado com a concessão de efeito suspensivo (fls. 22). Contraminuta às fls. 26/30."

O voto vencedor deu provimento ao presente recurso, a fim de reformar a r. decisão de origem e reconhecer a ilegitimidade passiva superveniente da executada, ora agravante, em decorrência da sub-rogação dos créditos na pessoa dos adquirentes, ante a consolidação da propriedade do imóvel em favor de terceiros após a propositura da execução.

Fundamentação

No caso concreto, verifico ser o caso de acompanhar a conclusão esposada pelo Exmo. Desembargador Relator. Todavia, por fundamento diverso do adotado.

Inicialmente, vale destacar que o meu entendimento, em relação aos casos em que ocorrida a transmissão da propriedade do imóvel tributado no curso da execução, é pela possibilidade de manutenção da executada original (proprietária do imóvel tributado quando da ocorrência dos fatos geradores) no polo passivo.

Isso porque a sub-rogação tributária difere daquela aplicável ao Direito Civil, sendo que o art. 130 do CTN deve ser interpretado de forma conjunta com os demais dispositivos do CTN, no sentido de viabilizar a responsabilização do adquirente pelos tributos relativos ao bem adquirido sem, contudo, afastar a responsabilidade do devedor originário, o qual permanece solidariamente responsável pelo pagamento.

Nesse sentido já se manifestou o C. STJ:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO - IPTU. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL - RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO ADQUIRENTE - PRESCRIÇÃO - DESPACHO DE CITAÇÃO DO ANTIGO PROPRIETÁRIO - INTERRUÇÃO.

1. Cobrança de IPTU e de Taxas de Coleta de Lixo relativos a imóvel alienado após iniciada execução fiscal e já citado o então proprietário, o alienante.

2. Alienado bem onerado com tributos, o novo titular, não comprovando o recolhimento dos tributos imobiliários, torna-se responsável solidário pelos débitos, nos termos do art. 130 do CTN.

(...)

(REsp n. 1.319.319/RS, relatora Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, julgado em 15/10/2013, DJe de 24/10/2013.) - grifei

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL APÓS O LANÇAMENTO. SUJEITO PASSIVO. CONTRIBUINTE. ALIENANTE. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. ART. 130 DO CTN. SUB-ROGAÇÃO TRIBUTÁRIA. DISTINÇÃO DO REGIME CIVIL. EFEITO REFORÇATIVO E NÃO EXCLUDENTE. PROTEÇÃO DO CRÉDITO. INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA DO CAPUT COM O PARÁGRAFO ÚNICO E DEMAIS DISPOSITIVOS DO CTN. COERÊNCIA SISTÊMICA DA DISCIPLINA DA RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA. IRRELEVÂNCIA DA DATA DO AJUIZAMENTO DA EXECUÇÃO FISCAL PARA LIBERAÇÃO DO SUJEITO PASSIVO ORIGINÁRIO. ART. 123 DO CTN. INOPONIBILIDADE À FAZENDA PÚBLICA DAS CONVENÇÕES PARTICULARES RELATIVAS À RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DE TRIBUTOS. ATO NEGOCIAL PRIVADO. RES INTER ALIOS ACTA.

PRINCÍPIO DA RELATIVIDADE DAS CONVENÇÕES. SÚMULA 392/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. AUSÊNCIA DE INTERESSE DA ALIENANTE NA DISCUSSÃO DE SITUAÇÃO PROCESSUAL DO TERCEIRO ADQUIRENTE. PEDIDO DE ANULAÇÃO DO ACÓRDÃO. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE DE APRECIACÃO NA INSTÂNCIA ESPECIAL.

(...)

3. Não procede a arguição de afronta ao art. 130 do CTN. É incontroverso que o fato gerador do IPTU ocorreu antes da alienação do imóvel, de modo que eventual incidência da norma de responsabilidade por sucessão não afasta a sujeição passiva do alienante, conforme assentado pela jurisprudência do STJ (REsp 1.319.319/RS, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, DJe 24/10/2013; REsp 1.087.275/SP, Rel. Ministra Denise Arruda, Primeira Turma, DJe 10/12/2009).

4. O caput do art. 130 do CTN deve ser interpretado conjuntamente com o seu parágrafo único. Nenhuma dúvida de que a sub-rogação do parágrafo único não exclui a responsabilidade do proprietário anterior à transferência imobiliária. Tal raciocínio há de ser aplicado na sub-rogação do caput, devendo a interpretação sistemática prevalecer sobre a isolada.

5. O parágrafo único do art. 130 do CTN ajuda não só a compreender o alcance e sentido da sub-rogação do caput, cujo efeito tem caráter meramente aditivo e integrador do terceiro adquirente sem liberação do devedor primitivo, como reforça o regime jurídico específico do instituto tributário em relação à disciplina estabelecida no Direito Civil. A sub-rogação do Direito Civil é no crédito e advém do pagamento de um débito. A do Direito Tributário é no débito e decorrente do inadimplemento de obrigações anteriores, assemelhando-se a uma cessão de dívida, com todas as consequências decorrentes. Não há confundir a sub-rogação tributária com a sub-rogação civil ante a diversidade de condições e, por conseguinte, de efeitos.

6. Importa assegurar que a sucessão no débito tributário seja neutra em relação ao credor fiscal, cuja mudança pura e simples de devedor pode se dar em detrimento da garantia geral do pagamento do tributo. O imóvel transferido não é o único bem a responder pela dívida fiscal dele advinda. Consoante prescreve o art. 184 do CTN, responde pelo pagamento do crédito tributário a totalidade dos bens e das rendas, de qualquer origem ou natureza, do sujeito passivo, excetuados unicamente os bens e rendas que a lei declare absolutamente impenhoráveis. Proteção parecida se encontra no art. 789 do CPC/2015, c/c o art. 10 da LEF. A subtração de uma quantidade negativa não equivale necessariamente à adição proporcional de uma positiva, pois o acervo patrimonial que potencialmente responde pela dívida pode ser diverso e por isso não passível de ser manietado por ato de vontade do devedor.

7. Para constatar a distorção basta cogitar de valores expressivos de IPTU inadimplidos pelo titular da propriedade à época dos respectivos fatos geradores, tendo ele diversos outros bens e ativos financeiros de maior liquidez passíveis de responder de forma preferencial pela dívida. Caso a propriedade do imóvel que originou

os débitos fosse posteriormente alienada a um terceiro cujo único patrimônio é o bem adquirido, e por declaração unilateral de vontade do sujeito passivo pudesse ocorrer a substituição do devedor pelo adquirente e a exclusão da responsabilidade do alienante, haveria evidente risco à efetividade do crédito público e garantia da dívida. Ensejaria o instituto da sub-rogação tributária toda sorte de blindagens, triangulações e planejamentos patrimoniais, de forma a dificultar a satisfação do crédito fiscal e corromper a finalidade legal de sua criação.

8. A correta interpretação do art. 130 do CTN, combinada com a característica não excludente do parágrafo único, permite concluir que o objetivo do texto legal não é desresponsabilizar o alienante, mas responsabilizar o adquirente na mesma obrigação do devedor original. Trata-se de responsabilidade solidária, reforçativa e cumulativa sobre a dívida, em que o sucessor no imóvel adquirido se coloca ao lado do devedor primitivo, sem a liberação ou desoneração deste.

9. A responsabilidade do art. 130 do CTN está inserida ao lado de outros dispositivos (arts. 129 a 133 do CTN), que veiculam distintas hipóteses de responsabilidade por sucessão, e localizada no mesmo capítulo do CTN que trata da responsabilidade tributária de terceiros (arts. 134 e 135) e da responsabilidade por infração (arts. 136 a 138). O que há em comum a todos os casos de responsabilidade tributária previstos no CTN é o fim a que ordinariamente se destinam, no sentido de propiciar maior praticidade e segurança ao crédito fiscal, em reforço à garantia de cumprimento da obrigação com a tônica de proteção do erário. O STJ tem entendido que os arts. 132 e 133 do CTN consagram responsabilidade tributária solidária, por sucessão, e o art. 135 ventila hipótese de responsabilidade de caráter solidário, por transferência.

10. Interpretação sistemática do art. 130 com os demais dispositivos que tratam da responsabilidade tributária no CTN corrobora a conclusão de que a sub-rogação ali prevista tem caráter solidário, aditivo, cumulativo, reforçativo e não excludente da responsabilidade do alienante, cabendo ao credor escolher o acervo patrimonial que melhor satisfaça o débito cobrado a partir dos vínculos distintos.

(...)

17. Agravo Interno conhecido, em parte, e nessa parte improvido. (AgInt no AREsp n. 942.940/RJ, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 15/8/2017, DJe de 12/9/2017.) - grifei

No mesmo sentido, já se manifestou esta C. Câmara:

Apelação cível. Execução fiscal. Parcelas de IPTU dos exercícios de 2012 a 2016. A sentença extinguiu a execução em razão da ilegitimidade passiva da executada e deve ser reformada. A executada opôs exceção de pré-executividade, sob a alegação de ser parte ilegítima para responder pelos débitos exequendos, por haver pactuado compromisso de compra e venda com terceiro, no ano de 2003, portanto, antes da materialização dos fatos geradores atrelados

à exação. Entretanto, a venda do imóvel fora averbada na respectiva matrícula imobiliária apenas em 2020, ou seja, no curso da execução. A executada, por conseguinte, ao tempo dos fatos geradores, era a legítima proprietária do bem, assim como quando do ajuizamento da presente execução, ocorrido em julho de 2017, três anos antes do registro da alienação no respectivo Cartório Imobiliário. Dessarte, quando da distribuição do feito executivo, a transação do bem para terceiro não era pública, razão pela qual não há se falar em vício de ilegitimidade passiva. Dá-se provimento ao apelo fazendário, nos termos do acórdão. (TJSP; Apelação Cível 1584296-12.2017.8.26.0477; Relator (a): Beatriz Braga; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Praia Grande - Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 30/11/2022; Data de Registro: 30/11/2022)

Todavia, não era o caso de se determinar o prosseguimento da execução de origem, estando realmente configurada a ilegitimidade passiva da executada, ainda que por fundamento diverso.

Em relação à responsabilidade do credor fiduciário, o C. STJ, em julgamento recentíssimo do Tema 1.158, fixou Tese no seguinte sentido:

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.

Conforme se verifica do novo entendimento, de adoção obrigatória pelos demais Tribunais (art. 927, III, do CPC), a responsabilização do credor fiduciário pelo pagamento do IPTU depende não apenas da consolidação da propriedade, mas, também, da efetiva imissão do mesmo na posse do imóvel.

Ocorre que, no caso concreto, a executada afirma que não foi efetivamente imitada na posse do imóvel, tendo realizado acordo com os adquirentes após a consolidação da propriedade, mas antes da realização de leilão do imóvel, para quitação do débito e manutenção do negócio de compra e venda inicialmente realizado.

Tal alegação é corroborada pelos documentos juntados aos autos da Ação de Adjudicação Compulsória nº 1017663-23.2016.8.26.0506, em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

especial o contrato de p. 146/149 daqueles autos, o qual demonstra que os adquirentes anuíram em quitar o saldo devedor dias após a consolidação da propriedade, e, ao que tudo indica, antes de qualquer modificação da posse exercida sobre o imóvel.

Logo, havendo comprovação suficiente nos autos no sentido de que a imissão da credora fiduciária na posse do imóvel tributado jamais ocorreu, não era possível, desde o princípio, o direcionamento do feito contra a mesma, ainda que efetivada a consolidação da propriedade, nos termos do novo entendimento do C. STJ.

Diante de tais considerações, pelo meu voto, era de rigor o provimento do presente recurso, não em razão da ilegitimidade superveniente decorrente da sub-rogação dos créditos, mas em razão da ilegitimidade desde a ocorrência dos fatos geradores, nos termos da Tese do Tema 1158 do C. STJ.

DES. RICARDO CHIMENTI
(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	8	Acórdãos Eletrônicos	HENRIQUE HARRIS JUNIOR	2A414975
9	15	Declarações de Votos	RICARDO CUNHA CHIMENTI	2AA55960

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 2364596-46.2024.8.26.0000 e o código de confirmação da tabela acima.