



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000439191

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002491-18.2022.8.26.0090, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é apelado BANCO BRADESCO S/A.

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 Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente), ERBETTA FILHO E SILVA RUSSO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

EURÍPEDES FAIM

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 33232
APELAÇÃO Nº: 1002491-18.2022.8.26.0090
COMARCA DE SÃO PAULO
APELANTE: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
APELADO: BANCO BRADESCO S/A
JUIZ DE 1º GRAU: RAFAEL SAVIANO PIROZZI

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO. EXECUÇÃO FISCAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou procedentes os embargos à execução fiscal, reconhecendo a ilegitimidade passiva do embargante e extinguindo a execução fiscal com relação a ele, com fundamento no artigo 485, VI, do Código de Processo Civil.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se o credor fiduciário, na condição de proprietário do imóvel, é sujeito passivo do IPTU antes da consolidação da propriedade e da imissão na posse.

III. Razões de Decidir 3. A propriedade resolúvel do imóvel é transferida ao credor fiduciário apenas para fins de garantia do débito, sem transferência dos atributos inerentes ao direito de propriedade. O credor fiduciário não é sujeito passivo do IPTU, a menos que ocorra o inadimplemento da dívida e a consolidação da propriedade. 4. Precedentes do STJ e desta Corte confirmam que a responsabilidade tributária recai sobre o devedor fiduciante, possuidor direto do bem, e não sobre o credor fiduciário.

IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. O credor fiduciário, antes da consolidação da propriedade e da imissão na posse, não pode ser considerado sujeito passivo do IPTU, conforme art. 34 do CTN.

Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 485, VI; art. 85, § 11; Código Tributário Nacional, art. 34; Lei Federal nº 9.514/1994, arts. 17, 22, 25, 26, 27.

Jurisprudência Citada: TJSP, Agravo de Instrumento 2108195-21.2018.8.26.0000; TJSP, Agravo de Instrumento 2107479-91.2018.8.26.0000; TJSP, Agravo de Instrumento 2129136-89.2018.8.26.0000; STJ, RECURSO ESPECIAL Nº 1949182 – SP.

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** contra a respeitável sentença de fls. 81/84, cujo relatório se adota e que julgou procedentes os embargos à execução fiscal opostos pelo **BANCO BRADESCO S/A**, reconhecendo a ilegitimidade passiva do embargante e julgar extinta a execução fiscal com relação a ele, com fundamento no artigo 485, VI, do Código de Processo Civil. Condenou, ainda, o Município ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Nas razões de apelação (fls. 90/96), o Município defende a legitimidade passiva do credor fiduciário, na condição de proprietário do imóvel, até a quitação integral do contrato. Argumenta que os tributos incidentes sobre os bens imóveis devem ser suportados pelo proprietário ou pelo possuidor a qualquer título, ficando a critério da Fazenda Pública escolher contra quem ajuizará a execução fiscal. Aduz que sendo proprietária do imóvel, a instituição financeira é contribuinte do IPTU, nos termos do art. 34 do Código Tributário Nacional. Requer a reforma da r. sentença, prosseguindo-se a execução fiscal.

Vieram as contrarrazões (fls. 103/108).

Este é o relatório.

Passa-se a analisar o recurso.

A Lei Federal nº 9.514/1994 prevê a alienação fiduciária do imóvel como uma das hipóteses de garantia das operações de financiamento imobiliário:

Art. 17. As operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por: [...]

IV - alienação fiduciária de coisa imóvel. [...]

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

Assim, mediante a alienação fiduciária o fiduciante transfere ao fiduciário a propriedade resolúvel do imóvel.

Se a dívida garantida for paga, a propriedade fiduciária é extinta. Contudo, caso não ocorra o pagamento, o credor fiduciário consolida-se como proprietário do imóvel, como se extrai dos artigos 25 e 26 do mesmo diploma legal:

Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel. [...]

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. [...]

Já o artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1994 dispõe que, nos casos em que houver o inadimplemento da dívida e a propriedade do credor fiduciário for consolidada, o fiduciante responde pelos impostos que recaiam sobre o imóvel até a transferência da posse.

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel. [...]

§ 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 imitado na posse. (grifo nosso)

Vê-se que a propriedade resolúvel do imóvel é inicialmente transferida ao credor fiduciário apenas para fins de garantia do débito, sem que ocorra a transferência dos atributos inerentes ao direito de propriedade.

Por esse motivo, o credor fiduciário não é sujeito passivo do IPTU incidente sobre o imóvel, a menos que ocorra o inadimplemento da dívida e a consolidação da propriedade.

Nesse sentido, precedentes desta C. Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução fiscal - Exceção de pré-executividade - IPTU do exercício de 2014 - Insurgência contra decisão que rejeitou o incidente processual. 1) **Ilegitimidade do credor fiduciário** - Contrato de alienação fiduciária levado a registro - **Transferência de propriedade sob condição resolúvel - Responsabilidade tributária que deve recair sobre o devedor fiduciante, possuidor direto do bem** - A mera condição de credor fiduciário não lhe confere os direitos de usar, gozar e dispor do bem - **A posse indireta do credor fiduciário tem por objetivo garantir o recebimento do valor financiado e não a aquisição da propriedade** - Ausência de "animus domini" - Ilegitimidade passiva - Responsabilidade tributária que deve recair sobre os devedores fiduciários - Precedentes do STJ e desta Corte. [...] Decisão reformada - Recurso provido. (TJSP, Agravo de Instrumento 2108195-21.2018.8.26.0000, 15ª Câmara de Direito Público, Rel. Raul De Felice, j. 20/06/2018, V. U.) (grifo nosso)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução fiscal - Rejeição de exceção de pré-executividade - IPTU do exercício de 2016 - 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** - Exceção acolhida - Honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, nos termos do art. 85, §3º, CPC - Decisão reformada - Recurso provido. (TJSP, Agravo de Instrumento 2107479-91.2018.8.26.0000, 15ª Câmara de Direito Público, Rel. Eutálio Porto, j.14/08/2018, V. U.) (grifo nosso)

EXECUÇÃO FISCAL - IPTU - Exercícios de 2015 e 2016 - Ilegitimidade passiva - Contrato de alienação fiduciária devidamente registrado - **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 desta Corte - Extinção parcial da execução em relação ao excipiente gera a condenação da entidade pública ao pagamento dos honorários advocatícios - Precedente do E. STJ - Decisão reformada - Agravo provido. (TJSP, Agravo de Instrumento 2129136-89.2018.8.26.0000, 15ª Câmara de Direito Público, Rel. Silva Russo, j. 09/08/2018, V. U.) (grifo nosso)

Recentemente, inclusive, o C. Superior Tribunal de Justiça, sob o rito dos recursos repetitivos (Tema 1.158), fixou a tese de que 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 artigo 34 do CTN:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA DE NATUREZA

REPETITIVA. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INCLUSÃO DO CREDOR FIDUCIÁRIO NA DEMANDA. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE POSSE COM ANIMUS DOMINI. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA SOLIDÁRIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Trata-se, na origem, de execução fiscal ajuizada pelo Município de São Paulo, com vistas à cobrança do IPTU incidente sobre imóvel alienado fiduciariamente. Requerida a exclusão do credor fiduciário da demanda, o pedido foi rejeitado. Interposto Agravo de Instrumento, o Tribunal de origem deu provimento ao recurso para reconhecer a ilegitimidade passiva da instituição financeira. 2. O tema em apreciação foi submetido ao rito dos recursos especiais repetitivos, nos termos dos arts. 1.036 a 1.041 do CPC/2015, e assim delimitado: [d]efinir se há responsabilidade tributária solidária e legitimidade passiva do credor fiduciário na execução fiscal em que se cobra IPTU de imóvel objeto de contrato de alienação fiduciária (Tema n. 1.158). 3. Conforme o art. 34 do Código Tributário Nacional, é contribuinte do IPTU o proprietário do imóvel, o detentor do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título. Especificamente em relação ao possuidor, conforme a interativa jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, a posse deverá ser qualificada pelo *animus domini*, ou seja, pela intenção de ser o dono do bem. Por conseguinte, **a sujeição passiva da relação jurídico tributária não alcança aquele que detém a posse precária da coisa, como é o caso do cessionário do direito de uso e do locatário do imóvel.** 4. **No contrato de alienação fiduciária, o credor detém a propriedade resolúvel do bem, para fins de garantia do financiamento contraído, sem que exista o propósito de ser o dono da coisa (art. 22 da Lei n. 9.514/97).** 5. Quanto aos tributos que incidem sobre o bem alienado fiduciariamente, dispõe expressamente o art. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/97, que o devedor fiduciante responde pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam sobre o imóvel, até a data da imissão na posse pelo credor fiduciário, em razão do inadimplemento contratual. 6. **A *ratio* do comando normativo que nega a sujeição passiva do credor fiduciário ao recolhimento do imposto predial decorre, justamente, da ausência de posse qualificada pelo *animus domini*, elemento subjetivo essencial para o reconhecimento da posse passível de tributação.** 7. Após a entrada em vigor da Lei n. 14.620, de 13 de julho de 2023, que acrescentou o § 2º ao art. 23 da Lei n. 9.514/97, ficou expressamente previsto que caberá ao devedor fiduciante a obrigação de arcar com os custos do IPTU incidente sobre o bem. 8. Tese jurídica firmada: [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. 9. Caso concreto: recurso especial conhecido e desprovido. 10. Recurso julgado sob a sistemática dos recursos especiais representativos de controvérsia (art. 1.036 e seguintes do CPC/2015 e art. 256-N e seguintes do RISTJ). (STJ, RECURSO ESPECIAL Nº 1949182 – SP, Primeira Seção, Rel. Ministro TEODORO SILVA SANTOS, j. 12/03/2025) (grifo nosso)

O caso dos autos.

No caso dos autos, o débito em questão já foi inscrito em dívida ativa contra o credor fiduciário, ora apelante, objetivando cobrança de IPTU dos exercícios de 2019 e

2020 (fls. 01/05 da execução fiscal).

Ocorre que não há notícia de que tenha ocorrido a consolidação da propriedade pelo credor fiduciário, de forma que a instituição financeira não pode ser considerada sujeito passivo da obrigação em relação ao IPTU.

Assim, a r. sentença recorrida deve ser mantida.

DOS HONORÁRIOS RECURSAIS.

Verifica-se que a r. sentença condenou o apelante ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

Dispõe o art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015:

§ 11. O tribunal, ao julgar recurso, majorará os honorários fixados anteriormente levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, observando, conforme o caso, o disposto nos §§ 2º a 6º, sendo vedado ao tribunal, no cômputo geral da fixação de honorários devidos ao advogado do vencedor, ultrapassar os respectivos limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º para a fase de conhecimento.

O que deve ser considerado é o trabalho adicional realizado em grau de recurso.

As regras para essa fixação são as previstas nos §§2º a 6º do art. 85 do mesmo Código, não se podendo ultrapassar os limites dos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

Considerando-se o §2º se pode afirmar que houve zelo do profissional, mas o Tribunal é um lugar agradável de trabalhar, com amplas facilidades, inclusive com o uso de internet, além disso, a natureza e importância da causa são normais, bem como o trabalho realizado e o tempo despendido.

Assim, atendendo-se ao disposto no §11 do artigo 85 do Código de Processo Civil de 2015, majora-se em 1% a verba honorária, passando a totalizar 11% do valor atualizado da causa.

Por derradeiro, considera-se questionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se jurisprudência consagrada, inclusive no Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que para fins de interposição de recursos extremos às cortes superiores é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. Bem por essa razão eventuais embargos declaratórios não se prestariam à eventual supressão de falta de referência a dispositivos de lei (STJ, EDcl no RMS 18.205/SP, Rel. Ministro Felix Fischer, Quinta Turma, DJ 08/05/2006).

Ante o exposto, meu voto propõe que se **NEGUE PROVIMENTO** ao recurso.

EURÍPEDES FAIM
RELATOR