



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000451458

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2035023-02.2025.8.26.0000, da Comarca de Santos, em que é agravante BANCO BRADESCO S/A, é agravado MUNICÍPIO DE SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram 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 sem voto), EUTÁLIO PORTO E RAUL DE FELICE.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

SILVA RUSSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 42025

Agravo de Instrumento nº 2035023-02.2025.8.26.0000

Comarca de Santos

Agravante: Banco Bradesco S/A

Agravado: Município de Santos

AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO FISCAL - IPTU - Exercícios de Exercícios de 2020 e 2021 - Município de Santos - Exceção de pré-executividade sustentando a ilegitimidade passiva do credor fiduciário - Decisão rejeitando a objeção processual - Não cabimento - Transferência, inicialmente, de propriedade sob condição resolúvel - Responsabilidade tributária que deve recair sobre o devedor fiduciante, nos termos do artigo 26, § 2º, da Lei nº 9.514/97, com redação dada pela Lei nº 14.620/2023, e da jurisprudência do E. STJ e desta C. Corte - Posterior alienação do bem imóvel, pela instituição financeira, a terceira adquirente - Transferência do bem imóvel devidamente comprovada e registrada altera, igualmente, a legitimidade passiva da execução - Configuração da ilegitimidade passiva 'ad causam' da executada, nos termos dos artigos 130, 'caput'; e 131, I, ambos do CTN - Tema nº 209 do E. STJ - Decisão reformada - Agravo provido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 92/93 (dos autos de origem), a qual rejeitou a exceção de pré-executividade oposta pela instituição financeira ora agravante, que busca, neste ensejo, a reforma do r. decisório, em suma, alegando a nulidade da CDA que embasa a pretensão executória e a ilegitimidade do credor fiduciário -, nos termos do artigo 1228 do CC, 34, 109 e 110, todos do CTN e artigo

27, §8º, da Lei nº 9.514/97, destacando que quando da ocorrência dos fatos geradores relativos ao IPTU, exercícios de 2020 e 2021, figurava como credora fiduciária, ressaltando que, malgrado tenha se consolidado na propriedade do bem imóvel, alienou, posteriormente, o bem imóvel gerador das exações a terceiro, o qual deve responder pelos débitos exequendos, a teor dos artigos 130 e 131, inciso I, do CTN (fls. 01/10).

Recurso tempestivo, preparado (fls. 59/60), processado com efeito suspensivo (fl. 62) e não respondido, ante a certidão de decurso de prazo (fl. 65).

É o relatório.

Trata-se de execução fiscal ajuizada pelo Município de Santos em face da instituição financeira ora agravante com o escopo de receber créditos decorrentes do IPTU, exercícios de 2020 e 2021, nos termos das Certidões de Dívida Ativa de fls. 02/04 (dos autos de origem).

A agravante, alegando a sua ilegitimidade passiva *ad causam*, na medida em que a alienação fiduciária consiste em garantia ao cumprimento de uma obrigação pecuniária, fundamentando seu pedido nos termos dos comandos normativos previstos nos artigos 1.364, 1.365 e 1.367 do CC e 32 do CTN, aduzindo que malgrado tenha figurado como proprietária do bem imóvel entre 02/2022 a 12/2022, o referido bem foi alienado, posteriormente, de modo que, tratando-se de obrigação *propter rem*, os terceiros adquirentes quem deveriam responder pelos débitos exequendos, pugnou, por meio de exceção de pré-executividade (fls. 05/57 dos autos de origem), pela extinção do feito executivo.

O d. Juízo *a quo*, entendendo pela

legitimidade do credor fiduciário para figurar no polo passivo da exação, rejeitou a objeção processual oposta, nos termos da r. decisão de fls. 92/93 (dos autos de origem), da qual ora se agrava.

A r. decisão combatida dever ser reformada.

Conforme se observa da certidão imobiliária - nº 1.108 - de fls. 51/56 (dos autos de origem), o imóvel objeto da tributação era de propriedade de *RENATA BIAZZON QUARESMA* e *MARIANA BIAZZON OTERO QUARESMA*, que, por seu turno, o haviam alineado fiduciariamente em garantia à instituição financeira agravada, conforme registro feito sob o nº 5, em 11/01/2018, na referida matrícula, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Santos.

Desta feita, a instituição financeira ora agravada passou a deter o domínio resolúvel do imóvel, consolidando-se a propriedade apenas em caso de inadimplemento do devedor fiduciante.

Assim já decidiu, inclusive, hodiernamente, o Egrégio Superior Tribunal de Justiça, em Venerando Acórdão:

“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. Além disso, o § 8º do art. 27 da Lei nº 9.514/97 afirma expressamente que o credor fiduciário só responde pelo pagamento dos impostos relacionados com o bem se houver a consolidação da propriedade e a imissão na posse. (STJ. 1ª Turma. AREsp 1.796.224-SP, Rel. Min. Gurgel de Faria, julgado em 16/11/2021 (Info 720).”

Da mesma forma, com o advento da Lei nº

14.620/2023, que incluiu o § 2º, no artigo 26, da Lei de Alienação Fiduciária (Lei nº 9.514/97), passou a constar, expressamente, que cabe “ao fiduciante a obrigação de arcar com o custo do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) incidente sobre o bem e das taxas condominiais existentes”.

Outro não é o entendimento E. Corte de Justiça:

“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 – 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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)

Portanto, quando da ocorrência dos fatos geradores do IPTU, a instituição financeira figurava como credora fiduciária, o que impossibilitava a sua sujeição passiva em relação aos débitos, de modo que, malgrado tenha, a propriedade do bem imóvel, sido consolidada pela instituição financeira entre 02/2022 a 12/2022, é certo que o bem imóvel foi, posteriormente alienado, em 02/12/2022 - registro nº 09 da aludida matrícula -.

Assim, como se sabe, ocorre a transferência *inter vivos* do bem imóvel no momento do registro, no respectivo cartório imobiliário, do título translativo, nos termos do artigo 1.245, *caput*, do Código Civil.

De modo que, a partir da alienação, os terceiros adquirentes tornaram-se proprietária do bem imóvel que gerou o imposto ora executado, razão pela qual emergiu a sua responsabilidade tributária, por sucessão, em relação ao IPTU, nos exatos termos dos artigos 130, *caput*, e 131, inciso I, ambos do CTN.

Trata-se de uma decorrência lógica da natureza *propter rem* do tributo - de caráter real - ora analisado, também denominada de obrigação ambulatorial, a qual se transmite à medida em que o direito real é regularmente transferido.

E, tendo sido o bem imóvel, posteriormente, alienado fiduciariamente à instituição financeira ora agravante, remanesce, igualmente, a sua ilegitimidade passiva *ad causam*, nos termos supra, conforme o § 2º, do artigo 26, da Lei de Alienação Fiduciária (Lei nº 9.514/97) e da jurisprudência do E. STJ e desta C.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Corte.

Assim sendo, de rigor o reconhecimento da ilegitimidade passiva da agravante para figurar no polo passivo da exceção, com o consequente acolhimento da exceção de pré-executividade oposta e extinção da execução fiscal, exsurgindo, em decorrência, a condenação da municipalidade ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor atualizado da execução fiscal, nos termos dos artigos 85, §§ 2º e 3º, do CPC.

Ante o exposto, dá-se provimento ao presente recurso de agravo de instrumento.

SILVA RUSSO
RELATOR