

Posse indireta de imóvel não gera obrigação tributária, decide TJ-SP

A posse de um bem só gera a obrigação de pagar tributos quando é qualificada pelo *animus domini* (posse com intenção de ser dono), de modo que a incidência de imposto deve ser afastada nos casos em que essa propriedade é exercida em caráter precário, como ocorre na alienação fiduciária.

Freepik



Obrigação de pagar tributos sobre imóvel alienado não é do credor, decide TJ-SP
Freepik

Esse foi o entendimento adotado pela 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP) para dar provimento a um agravo de instrumento contra a decisão que negou exceção de pré-executividade a uma imobiliária em processo de execução fiscal.

No recurso, a imobiliária pediu o reconhecimento de sua ilegitimidade passiva, já que a empresa nunca foi proprietária do imóvel, sendo apenas credora em operação cujo bem foi dado como garantia. Também sustenta que nos termos do artigo 27, §8º, da Lei 9.514/97, a responsabilidade tributária no caso de alienação fiduciária de bens imóveis é exclusivamente do fiduciante.

Ao analisar o caso, a relatora, desembargadora Beatriz Braga, explicou que o artigo 23 da Lei 9.514/97 estabelece que nos casos de alienação fiduciária de imóvel ocorre o desdobramento da posse entre o credor fiduciário (posse indireta) e o fiduciante (posse direta).

"O credor fiduciário somente responderá pelo pagamento de tal rubrica a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem, situação que não se apresenta, pois a instituição bancária apenas detém a posse indireta do bem como forma de garantia do financiamento imobiliário assumido pelo devedor", resumiu a julgadora.

Diante disso, ela votou pelo reconhecimento da ilegalidade passiva da imobiliária e condenou o município de São José do Rio Preto a pagar os honorários advocatícios dos representantes da empresa.

Eduardo Natal, sócio do escritório Natal & Manssur, que atuou no caso em questão, explica que ele está inserido em um tema de grande relevância, que está sendo julgado sob o rito dos repetitivos.



"O Tema 1.158, intitulado 'Definir 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', tem despertado debates acalorados no âmbito jurídico", afirmou.

Clique [aqui](#) para ler a decisão

Processo 2101209-75.2023.8.26.0000

Meta Fields