



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2023.0000240714**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2015734-54.2023.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é agravado BANCO BRADESCO S/A.

**ACORDAM**, em 14ª 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 OCTAVIO MACHADO DE BARROS (Presidente sem voto), REZENDE SILVEIRA E GERALDO XAVIER.

São Paulo, 23 de março de 2023.

**MÔNICA SERRANO**

**RELATORA**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 2015734-54.2023.8.26.0000 - São Paulo

AGRAVANTE: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

AGRAVADO: BANCO BRADESCO S/A

INTERESSADO: JOSE IVO SIMAO

**VOTO Nº 24114**

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Exceção de pré-executividade acolhida – IPTU – Uniformização da jurisprudência – Tese majoritária na Câmara – Aplicação dos artigos 926 e 942, do Código de Processo Civil – Alienação fiduciária – Lei nº 9.514/97, arts. 26 e 27, § 8º – Alegação de ilegitimidade passiva por ser o executado credor fiduciário – Propriedade resolúvel para garantir o cumprimento da obrigação, que implica em inexistência de *animus domini* – Posse direta do devedor e posse indireta do credor fiduciário – Responsabilidade tributária exclusiva do devedor fiduciante – Decisão mantida – **Recurso desprovido.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que, em execução fiscal de IPTU, acolheu exceção de pré-executividade para reconhecer a ilegitimidade passiva da instituição financeira e extinguir a exação com relação a ela, tendo em vista sua condição de credora fiduciária do imóvel gerador dos tributos cobrados. Para tanto, consignou o juízo de origem que “*a propriedade resolúvel exercida pelo credor fiduciário é limitada, pois conferida como mera garantia de contrato particular, e, portanto, desprovida dos poderes que lhe são ordinariamente atribuídos, uma vez que este não objetiva a efetiva aquisição da propriedade*”, de modo que “*o proprietário fiduciário de imóvel não pode ser considerado contribuinte de IPTU, na medida em que, conforme definido no art. 1.228 do Código Civil, o proprietário é aquele possuidor dos direitos de uso,*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

gozo e disposição do bem, os quais, tratando-se de alienação fiduciária, são atribuídos ao devedor fiduciante”, nos termos do art. 27, par. 8º, da Lei nº 9.514/1997. Sucumbente, foi a exequente condenada ao pagamento de honorários advocatícios de 10% sobre o valor atualizado da causa.

Sustenta a agravante, em síntese, que a instituição financeira executada é parte legítima para responder pela exação, pois i) o credor fiduciário “*detém a propriedade resolúvel e a posse indireta do imóvel*”; ii) “*o executado era PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL por ocorrência do lançamento*”, nos termos do art. 34 e art. 117, inc. II, do CTN; iii) a disposição do art. 27, par. 8º, da Lei nº 9.514/1997 é inaplicável à hipótese, eis que a responsabilidade tributária sujeita-se à disciplina de lei complementar, bem como que o seu objetivo “*era regulamentar a alienação fiduciária entre instituição financeira e os tomadores de crédito, tendo verdadeira natureza de regulamentação contratual e, assim, não surtindo efeitos sobre os direitos de terceiros e trazendo a aplicação do art. 123, CTN*”; iv) “*compete ao Município a edição dos diplomas legais referentes aos tributos de sua competência, não sendo aplicável qualquer legislação federal ao caso, sob pena de violação do pacto federativo*”; v) “*tal circunstância excepcional (transferência da responsabilidade) somente se dá em decorrência da consolidação da propriedade nos casos de inadimplemento, ou seja, não é a regra, mas sim a exceção*”. Com tais argumentos, pugna pela rejeição da exceção de pré-executividade para manter a excipiente no polo passivo da exação.

Recurso tempestivo e isento de preparo.

Contraminuta às fls. 18/22.

**É o relatório.**

A irresignação é descabida.

De prêmio, ressalto que com a entrada em vigor do novo Código de Processo Civil, cabe ao Colegiado uniformizar sua jurisprudência, mantendo-a *estável, íntegra e coerente*, nos termos do quanto disposto no art. 926,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

motivo pelo qual, em alteração de posicionamento anterior, passo a acompanhar o entendimento prevalente nesta 14ª Câmara, afastando assim a legitimidade do credor pelos créditos tributários incidentes sobre o imóvel objeto da garantia fiduciária.

Como sabido, a alienação fiduciária de coisa imóvel, nos termos do artigo 22 da Lei 9.514/97, *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.* O devedor passa a ser depositário do bem enquanto o credor se torna proprietário resolúvel. O credor fica com a posse indireta enquanto o devedor, com a direta.

Destaca-se ainda, os termos do artigo 26 da referida lei que, *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*, sendo imposto ao devedor fiduciante o 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, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse.

Da análise da referida norma constata-se, portanto, que o credor fiduciário possui somente a propriedade resolúvel e a posse indireta do bem, como garantia do valor financiado, sem os demais direitos que caracterizam a propriedade, o que nos termos da jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça tem o condão de desconfigurar a condição de contribuinte:

*PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. IPTU. OCUPAÇÃO CLANDESTINA DE IMÓVEL, EXERCIDA SEM ANIMUS POSSIDENDI. SUBSISTÊNCIA DA RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA DO PROPRIETÁRIO DO BEM. ALTERAÇÃO DAS PREMISSAS FÁTICAS. SÚMULA 7/STJ. 1. **De acordo com a jurisprudência do STJ, relativa à exegese dos arts. 32 e 34 do CTN, somente a posse com animus domini é apta a gerar a exação predial urbana.** 2. A hipótese dos autos, o Tribunal de*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**São Paulo**

*origem, reportando-se à prova documental e pericial, concluiu que a relação tributária se encontra estabelecida com a recorrente, uma vez que a documentação apresentada indica claramente que o imóvel se encontra registrado em seu nome e, ademais, que não se demonstrou que a simples ocupação clandestina do imóvel por terceira pessoa, sem animus possidendi, transfira a responsabilidade pelo pagamento do IPTU. 3. Ao contrário do que afirma a recorrente, inexistente no acórdão recorrido suposta conclusão de que houve perda da propriedade do bem por força de usucapião, ou de que a ocupação clandestina opera com animus possidendi há mais de vinte anos. Consequentemente, a revisão do acórdão hostilizado, nesse ponto, esbarra no óbice da Súmula 7/STJ. 4. Recurso Especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido (REsp 1758594/MG, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 20/09/2018, DJe 04/02/2019 - grifado).*

Ademais, é firme o posicionamento desta Câmara pela  
 ilegitimidade:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO FISCAL – IPTU – decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade – Execução fiscal ajuizada em face de credor fiduciário – Impossibilidade – Ilegitimidade passiva – Imóvel dado em garantia – Posse direta pertence ao fiduciante e a indireta ao credor fiduciário – Ausência de animus domini – Responsabilidade exclusiva do fiduciante – Execução fiscal que deve ser extinta em relação ao agravante – Precedentes do E. STF, C. STJ e deste E. Tribunal de Justiça – Condenação em honorários advocatícios – decisão reformada – Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2185557-94.2021.8.26.0000; Relator (a): Maurício Fiorito; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro das Execuções Fiscais Municipais - Vara das Execuções Fiscais Municipais; Data do Julgamento: 03/11/2021; Data de Registro: 03/11/2021)*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**São Paulo**

*AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução Fiscal - IPTU do exercício de 2018 - Exceção de Pré-executividade rejeitada para afastar a alegação de ilegitimidade passiva do banco executado Reforma do r. decisum 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, sabido que a mera condição de credor fiduciário não confere a este os direitos de usar, gozar e dispor do bem - Posse indireta do credor fiduciário que tem por objetivo garantir o recebimento do valor financiado e não a aquisição da propriedade - Ausência de animus domini - Ilegitimidade passiva configurada Entendimento do E. Superior Tribunal de Justiça 2) Honorários advocatícios - Acolhimento da Exceção de Pré-Executividade com extinção da Execução Fiscal em relação ao recorrente - Condenação do Município ao pagamento das verbas sucumbenciais Honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, a teor do art. 85, §2º, incisos I a IV, do CPC - Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2035644-38.2021.8.26.0000; Relator (a): Silvana Malandrino Mollo; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro das Execuções Fiscais Municipais - Vara das Execuções Fiscais Municipais; Data do Julgamento: 07/05/2021; Data de Registro: 07/05/2021).*

*Agravo de instrumento. Execução fiscal. Rejeição de objeção de não executividade. Imposto predial e territorial urbano. Exercício de 2018. Alegação de ilegitimidade passiva. Procedência. Compromisso de compra e venda do imóvel com alienação fiduciária em garantia registrado em 2010. Transferência da posse direta e do domínio útil do bem. Sujeição passiva dos devedores fiduciantes. Inteligência do estatuido no artigo 34 do Código Tributário Nacional. Precedentes da corte. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2038876-92.2020.8.26.0000; Relator (a): Geraldo Xavier; Órgão Julgador:*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**São Paulo**

14ª Câmara de Direito Público; Foro das Execuções Fiscais Municipais - Vara das Execuções Fiscais Municipais; Data do Julgamento: 30/04/2021; Data de Registro: 30/04/2021).

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO FISCAL – EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE – IPTU – Exercícios de 2017 e 2018 - Insurgência em face da decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade, afastando a alegação de ilegitimidade passiva do credor fiduciário - Hipótese em que não ostenta a condição de proprietário - Responsabilidade exclusiva do devedor fiduciante - Inteligência do art. 27, § 8º, da Lei 9514/97 - Recurso provido, com acolhimento da exceção de pré-executividade e extinção da execução fiscal, prosseguindo-se a execução fiscal somente em relação ao segundo devedor. (TJSP; Agravo de Instrumento 2185927-73.2021.8.26.0000; Relator (a): Rezende Silveira; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro das Execuções Fiscais Municipais - Vara das Execuções Fiscais Municipais; Data do Julgamento: 26/10/2021; Data de Registro: 26/10/2021).*

Do exposto, **nega-se provimento** ao recurso. Consequentemente, majoram-se os honorários advocatícios devidos pela exequente para 12%, nos termos do art. 85, par. 1º e 11, do CPC.

**MÔNICA SERRANO**

Relatora