



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1010260-17.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Execução Fiscal - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Embargante: **Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - Cohab/RP**
 Embargado: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Letícia Lemos Rossi**

Vistos.

Trata-se de embargos opostos pela Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - COHAB-RP, em relação à execução fiscal que lhe move a Fazenda Pública do Município de São Carlos, aduzido, em suma: (i) nulidade da CDA; (ii) ilegitimidade passiva e (iii) cerceamento de defesa ante a inexistência de processo administrativo.

A embargada apresentou impugnação, afirmando a legitimidade passiva da embargante, bem como a desnecessidade de processo administrativo, por se tratar de lançamento de ofício e que a CDA preenche todos os requisitos legais.

É O RELATÓRIO.

PASSO A FUNDAMENTAR E DECIDIR.

Observo, inicialmente, que não é o caso de se reconhecer a ilegitimidade passiva da excipiente, pois são sujeitos passivos do Imposto Predial e Territorial Urbano o proprietário, titular do domínio, já que o compromisso de compra a venda não foi levado a registro, e o possuidor.

Enquanto o título translativo não seja registrado no cartório de registro de imóveis, isto é, enquanto na matrícula do imóvel não se opere a transferência, continua a excipiente como proprietária, tendo em vista o disposto no art. 1245, caput e § 1º do Código Civil:

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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Até que, no registro público, o nome do adquirente passe a constar como o de proprietário, continua o vendedor titular do domínio, o que é suficiente para que seja considerado contribuinte, nos termos do art. 29 do Código Tributário Nacional.

Nesse sentido, o entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo:

Agravo de Instrumento - IPTU e CIP - Exercícios de 2002 a 2004 - Execução fiscal - Decisão que rejeita exceção prévia de executividade por alegada ilegitimidade passiva decorrente de venda e compra do imóvel tributado - Escritura pública não registrada que não exonera o vendedor da obrigação fiscal - Legitimidade passiva do proprietário. Recurso desprovido. (AI 0050528-24.2012.8.26.0000, Rel. Octavio Machado de Barros, 14ª Câmara de Direito Público, j. 08/08/2013)

No mais, a Súm. nº 399 do STJ, sobre a matéria, dispõe que “cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU”.

No caso de São Carlos, o art. 144 do Código Tributário Municipal prevê que o imposto tem como fato gerador o domínio útil, a posse ou a “propriedade” imobiliária, sendo fora de dúvida que, enquanto não registrada a escritura pública, o excipiente continua proprietário, sendo que requereu a modificação do cadastro da prefeitura somente em 2016 (fls. 56/57).

Tranquila, também, é a jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça, que já pacificou esse entendimento em julgamento submetido ao regime de recursos repetitivos (*AgRg no Ag 1326550 - PB; 1ª Turma; Ministro Luiz Fux; j. em 21/10/2010; Dje 16/11/2010*).

Quanto à alegada nulidade das CDAs, o embargante não trouxe cópia dos títulos ao processo, ônus que lhe competia, ficando prejudicada a sua análise, devendo prevalecer a presunção de legitimidade dos atos administrativos.

Sustenta, por outro lado, que a carência ocorreu em razão inexistência de processo administrativo. Contudo, razão não lhe assiste, pois, conforme pode ser aferido da execução, trata-se de cobrança de *IPTU*, cujo lançamento de é ofício, descabendo à Administração a formação de *processo administrativo* para cada lançamento de *IPTU*. Basta, para esse caso, o lançamento e emissão do carnê para o endereço correspondente do devedor.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Ante o exposto, deixo de acolher os embargos e condeno a embargante a arcar com as custas judiciais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da causa.

P I

São Carlos, 23 de fevereiro de 2017.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**