



**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: **1008177-28.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução Fiscal - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**  
 Embargante: **Am Empreendimentos Imobiliários e Administração de Bens Próprios Cidade Aracy Ltda**  
 Embargado: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

A.M. Empreendimentos Imobiliários e Administração de Bens Próprios Cidade Aracy opõe embargos à execução fiscal nº 0516134-11.2014.8.26.0566, que lhe move o Município de São Carlos, alegando que não é responsável pelo pagamento do IPTU objeto da execução, que foi compromissado a terceiro que, por sua vez, exerce a posse do imóvel desde 25.11.1995.

Embargos recebidos, fls. 36.

Impugnação apresentada, fls. 41/54.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do CPC-15 c/c art. 17, parágrafo único da LEF, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas.

Os embargos são tempestivos porque, nos termos do art. 4º, § 3º da Lei nº 11.419/06, cuja regra foi inclusive incorporada no art. 224, § 2º do CPC-15, considera-se como data da publicação o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização da informação no DJE, donde se vê que, na situação particular dos autos, considera-se como data da publicação o dia 24.05.2016 e não a sua véspera, o que nos leva à correção do raciocínio vertido pela parte embargante às fls. 02 dos presentes autos.

**1008177-28.2016.8.26.0566 - lauda 1**



**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**

Ingressa-se no mérito.

A execução diz respeito aos IPTUs de 2010, 2011, 2012 e 2013.

No referido período, a embargante era proprietária registrária do imóvel, como vemos pela certidão de matrícula de fls. 22/23.

Ainda que o terceiro adquirente estivesse na posse do imóvel desde 1995, como constou no instrumento particular de fls. 14/21, que por sua vez foi assinado em 13.05.2016, o fato não influi sobre a responsabilidade da embargante.

Isso porque 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 embargante como proprietário, 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.

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



**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**

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.

Rejeito os embargos à execução, condenando a embargante em custas, despesas e honorários, arbitrados estes em 10% sobre o valor atualizado da execução fiscal.

Transitada em julgado, certifique-se e naqueles autos.

P.I.

São Carlos, 18 de outubro de 2016.

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