


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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **0009988-16.2011.8.26.0566**
Classe - Assunto: **Embargos À Execução Fiscal**

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

José Benedito Ferreira opôs embargos à execução que lhe move a Fazenda Municipal aduzindo ser parte ilegítima para figurar no polo passivo da execução fiscal porque o imóvel não lhe pertence desde 28/02/1994, apesar de não ter sido registrada a escritura de venda e compra.

Os embargos foram recebidos a fls. 15.

O embargado, em impugnação (fls. 18/25), refutou os argumentos do autor.

Sobre a impugnação manifestou-se o embargante a fls. 29/31.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 17, parágrafo único da LEF c/c art. 355, I do CPC-15, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que, "presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

Ainda que terceiro adquirente possua direito real à aquisição do imóvel, é certo que, 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 o 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


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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1o Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. O instrumento público não transferiu a propriedade do imóvel para o adquirente.

Assim, 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)

O STJ, sob o rito do art. 543-C do CPC/73, assim também já decidiu: “O promitente comprador do imóvel e o proprietário/promitente vendedor são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU”. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 - Tema 122 - Precedentes: AgRg no REsp 1564760/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 18/02/2016, DJe 29/02/2016; REsp 1566487/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 24/11/2015, DJe 04/02/2016; AgRg no AREsp 695733/MG, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 24/11/2015, DJe 11/12/2015; AgRg no REsp 1294527/RJ, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 16/09/2014, DJe 29/09/2014; AgRg no AREsp 305935/MG,


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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 03/09/2013, DJe 10/09/2013; AgRg nos EDcl no REsp 1141494/RJ, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 04/08/2011, DJe 09/08/2011; AgRg no Ag 1326550/PB, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 21/10/2010, DJe 16/11/2010; REsp 1200456/SP, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 21/09/2010, DJe 04/10/2010; REsp 1111202/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 10/06/2009, DJe 18/06/2009).

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 e condeno o embargante ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios que fixo, por equidade, em R\$ 1.000,00, observada a AJG.

Prossiga-se na execução.

P.I.

São Carlos, 08 de setembro de 2016.

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