



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: **1500837-73.2016.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Execução Fiscal - Dívida Ativa**
 Exequente: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS**
 Executado: **Ebm Incorporacoes S/A**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gabriela Müller Carioba Attanasio**

Vistos.

Fls. 24/36: Não há como se acolher a ilegitimidade da excipiente.

A execução diz respeito aos IPTUs de 2011/2016.

No referido período, conforme se observa da certidão de matrícula de fls. 70, a excipiente era proprietária registrária do imóvel.

Ainda que o terceiro adquirente estivesse na posse do imóvel desde 1998, como constou no instrumento particular de fls. 47/58, o fato não influi sobre a responsabilidade da excipiente. 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 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.

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 é o entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo:

ILEGITIMIDADE PASSIVA – Execução fiscal ajuizada em face do compromissário vendedor do imóvel, para cobrança de IPTU dos exercícios de 2012 a 2015 – Municipalidade de Santana de Parnaíba – Ausência de transferência da propriedade junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis - Legitimidade concomitante do compromissário vendedor e do promitente comprador para figurar no polo passivo da execução fiscal - Inteligência do art. 34 do Código Tributário Nacional – Questão pacificada, tendo em vista o



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

juízo definitivo do mérito do REsp nº 1.111.202-SP, pela sistemática do artigo 543-C, do CPC – Precedentes desta 15ª Câmara de Direito Público – Convenções particulares que não podem ser opostas à Fazenda Pública - Aplicação à espécie do disposto no artigo 123 do CTN – Necessidade da manutenção da excipiente no polo passivo da relação jurídica processual, para viabilizar o registro da penhora e não vulnerar o princípio da continuidade dos registros e a segurança dos negócios imobiliários, bem como a possibilitar a transferência do domínio do imóvel em hasta pública - Exceção de pré-executividade rejeitada – Recurso desprovido (AI 2251179-96.2016.8.26.0000, Rel. Fortes Muniz, 15ª Câmara de Direito Público, j. 01/11/2017)

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.

Ante o exposto, DEIXO DE ACOLHER a presente exceção de pré-executividade. No mais, tendo em vista o pagamento noticiado pela exequente (fl. 69), JULGO EXTINTA a execução fiscal, com fundamento no art. 924, inciso II, do Código de Processo Civil.

Determino o levantamento da penhora (fls. 22/23) em favor do excipiente.

P.I.

São Carlos, 30 de novembro de 2017.

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