



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
 RUA 28 DE OUTUBRO, 691, Sorocaba - SP - CEP 18087-080
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital **1004260-82.2019.8.26.0602** n°:
 Classe - Assunto **Procedimento do Juizado Especial Cível - Liminar**
 Requerente: [REDACTED]
 Requerido: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alexandre Dartanhan de Mello Guerra**

Vistos.

Cuida-se de ação ajuizada por [REDACTED]
 [REDACTED] em face do **MUNICÍPIO DE SOROCABA**,
 ambos devidamente qualificados nos autos.

Na petição inicial, afirma a parte autora que recebeu no dia 11 de fevereiro de 2019 a intimação de protesto no valor de R\$12.426,46, correspondente a IPTU referente ao ano de 2017.

Aduz o autor não consolidou a propriedade do imóvel apontado para protesto, pois até a presente data não logrou a posse definitiva no imóvel.

Afirma que a presente dívida deve ser ajuizado em face a devedora fiduciária e, posteriormente, contra os ocupantes do imóvel.

Relata a efetivação do protesto de maneira errônea, causando-lhe prejuízos no exercício da atividade empresarial.

1004260-82.2019.8.26.0602 - lauda 1

Nesse contexto, requer a tutela antecipada em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA 28 DE OUTUBRO, 691, Sorocaba - SP - CEP 18087-080
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

caráter de urgência a fim de suspender os efeitos do protesto da CDA nº 00726741852, no valor R\$12.426,46 e a suspensão da exigibilidade do IPTU em relação ao imóvel citado.

Requer a procedência da ação a declarar a inexistência do débito referente à CDA nº 00726741852, cancelamento do protesto referente a ele, com os ônus de sucumbência impostos por lei (fls. 01/06).

Atribuiu-se à causa o valor de R\$12.426,46.

Com a petição inicial, vieram os documentos de fls. 01/56.

O pedido liminar foi deferido a fls. 70.

Citada, a FAZENDA MUNICIPAL contestou, no prazo e forma da lei.

Preliminarmente, nada alega.

No mérito, pela improcedência, sustenta que no artigo 32 do Código Tributário Nacional dispõe que o imposto tem como fato gerador a propriedade imobiliária.

Diz que conforme consta nos documentos, a propriedade do imóvel foi consolidada em nome do autor, tendo em vista a alienação fiduciária.

Requer a improcedência (fls. 83/87).

Réplica a fls. 93/97.

É O RELATÓRIO.
DECIDO.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
 RUA 28 DE OUTUBRO, 691, Sorocaba - SP - CEP 18087-080
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A lide comporta imediato julgamento, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

Não há necessidade de produção de provas além das documentais já apresentadas.

A matéria de fato é incontroversa.

Remanesce a análise de questão de direito.

Não há questões preliminares pendentes de exame judicial.

No mérito, a PROCEDÊNCIA do pedido inicial é medida que se impõe.

A tese inicial deve ser acolhida.

Alega a parte autora ser descabida a cobrança de IPTU de imóvel cuja propriedade consolidou, mas cuja posse definitiva ainda não foi obtida, haja vista a pendência de ação de reintegração de posse ajuizada pelo autor contra a devedora fiduciária, a qual se materializou nos autos nº 1012906-86.2016.8.26.0602..

O Código Civil é suficientemente claro quando afirma que o direito de propriedade transfere-se, por ato entre vivos, pelo registro do título translativo de titularidade.

Nos termos do art. 1.245 do Código Civil, **"transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis"**.

Logo, o autor de fato figura como proprietário nesse momento, fato que ele mesmo admite.

Contudo, dispõe o artigo 34 do Código



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
 RUA 28 DE OUTUBRO, 691, Sorocaba - SP - CEP 18087-080
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Tributário Nacional, com meus destaques, que **“contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.”**

No caso, por força da pendência de lide possessória, o devedor fiduciário mantém a condição de **"possuidor a qualquer título"**.

Nesse sentido é a orientação da Corte Paulista de Justiça:

O colendo Superior Tribunal de Justiça sedimentou posicionamento de que **“(t)anto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU”** (REsp 1111202/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, Primeira Seção, julgado em 10/06/2009)

A ausência de imissão na posse do imóvel afasta, por ora, a responsabilidade tributária da parte autora.

Justamente por isso pretensão contra ele endereçada não há de prosperar.

Não é razoável que a parte autora, sem ainda exercer posse plena do bem, suporte o ônus do pagamento de tributo sobre ele incidente, razão pela qual não se verifica a responsabilidade fiscal da parte autora enquanto não ocorrer imissão na posse.

Posto isto e por tudo o mais que dos autos consta, **JULGO PROCEDENTE** o pedido, o que faço para declarar a inexistência do débito referente à CDA nº 00726741852 e o cancelamento definitivo do protesto referente ao autor.

Oficie-se ao Tabelionato de Protesto Letras e Títulos de Sorocaba a esse fim.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA 28 DE OUTUBRO, 691, Sorocaba - SP - CEP 18087-080
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1004260-82.2019.8.26.0602 - lauda 4

Torno definitiva a tutela provisória de fls. 70.

JULGO RESOLVIDO O PROCESSO, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Tratando-se de procedimento regido pela Lei 12.153/2009, indevidas custas, despesas e honorários em primeiro grau de jurisdição.

Certificado o trânsito em julgado, nada requerido, com os registros e comunicações devidos e independentemente de nova conclusão, arquivem-se os autos com as cautelas legais, observadas as determinações contidas nas Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo.

P.R.I

Sorocaba, 25 de janeiro de 2020.

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

1004260-82.2019.8.26.0602 - lauda 5