



**ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

APELAÇÃO Nº 5003857-39.2024.8.24.0048/SC

APELANTE: VETTER EMPREENDIMENTOS LTDA (IMPETRANTE)

APELANTE: MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO PIÇARRAS/SC (INTERESSADO)

APELADO: OS MESMOS

DESPACHO/DECISÃO

Trato de sentença que denegou a segurança requerida por Vetter Empreendimentos Ltda no presente *Mandado de Segurança* interposto contra ato praticado pelo Sr. Secretário Municipal da Fazenda do Município de Balneário Piçarras.

A insurgência é da parte impetrante que defende, em síntese, não ser mais a responsável tributária sobre o imóvel registrado sob o n. 53.419, junto ao 1º Registro de Imóveis de Balneário Piçarras/SC, decorrente da averbação do termo de quitação do instrumento particular de compra e venda na matrícula, conforme disposto no art. 167, II, item 32, da Lei 6.015/73.

Contrarrazões ao Evento 42.

A douta Procuradoria-Geral de Justiça opinou pelo conhecimento e desprovimento do recurso.

É o breve relatório.

Decido.

O imbróglio reside em verificar se a negativa de alteração cadastral municipal, apesar de averbado o termo de quitação do instrumento particular de compra e venda, referente ao imóvel de matrícula n. 53.419 do Registro de Imóveis desta Comarca, viola direito líquido e certo da impetrante.

De início, dispõe o art. 167, II, item 32, da Lei n. 6.015/73:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

II - a averbação:

32. do termo de quitação de contrato de compromisso de compra e venda registrado e do termo de quitação dos instrumentos públicos ou privados oriundos da implantação de empreendimentos ou de processo de regularização fundiária, firmado pelo empreendedor proprietário de imóvel ou pelo promotor do empreendimento ou da regularização fundiária objeto de loteamento, desmembramento, condomínio de qualquer modalidade ou de regularização fundiária, exclusivamente para fins de exoneração da sua responsabilidade sobre tributos municipais incidentes sobre o imóvel perante o Município, não implicando transferência de domínio ao compromissário comprador ou ao beneficiário da regularização.

É bem verdade que referido dispositivo não supera o que está previsto no CTN, notadamente porque somente lei complementar pode estabelecer normas gerais em matéria de legislação tributária, especialmente sobre contribuintes (art. 146, III, a, CRFB/88), como é o

5003857-39.2024.8.24.0048

6173364.V9



ESTADO DE SANTA CATARINA TRIBUNAL DE JUSTIÇA

caso dos autos, em que o recorrente defende que não é mais sujeito passivo da obrigação tributária.

Além disso, é entendimento assente na jurisprudência que *"tanto o promitente vendedor como o promitente comprador possuem legitimidade passiva na ação de execução fiscal que envolve cobrança de crédito de IPTU relativo ao imóvel a ser transferido (REsp n. 1.110.551/SP, rel. Min. Mauro Campbell Marques, j. em: 10.06.2009)." (TJSC, Apelação Cível n. 0005809-81.2013.8.24.0030, de Imbituba, rel. Des. Sônia Maria Schmitz, Quarta Câmara de Direito Público, j. 03-08-2017).*

No entanto, há uma peculiaridade que leva o feito a ter conclusão diversa daquela dada quando não há a transferência do registro do respectivo bem: a tentativa de regularização administrativa, conforme devidamente demonstrado ao Evento 1, DOCUMENTACAO4.

Assim, considerando que o recorrente não exerce os atributos decorrentes do direito de propriedade (gozo, uso e disposição do bem), não é razoável sujeitá-lo a incidência de tributos em seu desfavor.

A propósito, *mutatis mutandis*:

IPTU - ALIENAÇÃO DO IMÓVEL SEM TRANSFERÊNCIA DA TITULARIDADE - PROPRIETÁRIO REGISTRAL QUE NÃO EXERCE OS ATRIBUTOS DECORRENTES DO DIREITO DE PROPRIEDADE - PERDA DA QUALIDADE DE SUJEITO PASSIVO - PEDIDO PROCEDENTE.

1. Imposto é tributo não vinculado. A hipótese de incidência deve ser uma exteriorização de riqueza. A propriedade é bem vocacionada a servir de fato gerador, é evidente, e nos imóveis há um aspecto formal: é revelada pelo registro imobiliário, não ficando necessariamente atrelada à concomitância de posse. Por isso, quanto ao IPTU, podem ter sujeição passiva concorrente o titular do domínio (o proprietário registral) e o possuidor com animus domini (art. 34 do CTN).

2. O registro imobiliário, no entanto, tem presunção relativa de legitimidade (arts. 1.245 e 1.247 do Código Civil). Pode ocorrer que haja a anotação, mas por variadas circunstâncias não ocorra o efetivo direito, de sorte que o tributo (que deve estar apegado à realidade) pode não ser exigido em face daquele que, em tese, se qualificaria como sujeito passivo, deixando-se de lado a inicial aptidão de convencimento da matrícula imobiliária.

3. Há mais de vinte anos o embargante não mais exercia os atributos decorrentes do direito de propriedade (gozo, uso e disposição do bem). O promitente comprador diligenciou perante a Fazenda Pública o parcelamento pelos tributos em atraso, ocasião em que também apresentou o instrumento da promessa de compra e venda. A partir daí, esvaíram-se todas as dúvidas sobre quem realmente seria o titular das potencialidades do imóvel.

Situação que permite a flexibilização da tese firmada pelo STJ no Tema 122, afastando sua legitimidade para responder pelo imposto. Não se trata de afastar a incidência do tributo, mas apenas de direcionar sua exigência em relação ao sujeito passivo que detém ligação fática com o fato gerador do imposto.

4. Recurso provido para julgar procedente em parte o pedido formulado nos embargos à execução fiscal.

(TJSC, Apelação n. 5019188-59.2021.8.24.0018, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Hélio do Valle Pereira, Quinta Câmara de Direito Público, j. 22-11-2022).

Devido a relevância e a pertinência, transcreve-se excerto do inteiro teor que se tem como *ratio decidendi*:



ESTADO DE SANTA CATARINA TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2. Sobre a questão de fundo, convém lembrar, de início, que imposto é tributo não vinculado. Sua hipótese de incidência deve ser uma exteriorização de riqueza. A propriedade é bem vocacionada a servir de fato gerador, é evidente, e nos imóveis há um aspecto formal: é revelada pelo registro imobiliário, não ficando necessariamente atrelada à concomitância de posse. Por isso, quanto ao IPTU, podem ter sujeição passiva concorrente o titular do domínio (o proprietário registral) e o possuidor com animus domini (na linha do que foi decidido no julgamento do recurso especial repetitivo n. 1.110.551/SP).

A partir daí, em que pese a possibilidade de cobrança do IPTU em face do proprietário registral (art. 34 do CTN) e da presunção relativa de legitimidade da anotação no registro imobiliário (arts. 1.245 e 1.247 do Código Civil), está demonstrado que há mais de vinte anos o embargante não mais exercia os atributos decorrentes do direito de propriedade (gozo, uso e disposição do bem). O próprio promitente comprador diligenciou perante a Fazenda Pública o parcelamento pelos tributos em atraso referente ao imóvel "Imóvel 52103, Lote 13, Quadra 2827" (evento 23, CALC25). Na ocasião também apresentou o instrumento da promessa de compra e venda a partir do qual se esvaem todas as dúvidas sobre quem realmente é detentor das potencialidades do imóvel concretamente. Dessa forma, não é razoável exigir o IPTU em face do apelante.

Há demonstração de que o bem está ocupado por terceiro pelo menos há vinte anos. O embargante defende essa particularidade, e tal circunstância não foi em nenhum momento impugnada pelo apelado. Há que se ponderar que o Fisco dispõe de cópia do instrumento, de modo que facilmente poderia renegar essa realidade. Aplica-se, a partir daí, o entendimento do STJ quanto à não incidência do imposto em relação aos imóveis invadidos e àqueles que são objeto de usucapião, o que permite a flexibilização da tese firmada no Tema 122 daquela Corte:

A) TRIBUTÁRIO. EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. SUJEIÇÃO PASSIVA. USUCAPIÃO. ENTÃO PROPRIETÁRIO CONSTANTE NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. ILEGITIMIDADE PASSIVA.

1. O Plenário do STJ decidiu que "aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça" (Enunciado Administrativo n. 2, sessão de 09/03/2016).

2. A riqueza que dá suporte à configuração do fato gerador do IPTU em seu aspecto material está relacionada com o proveito econômico inerente à propriedade, ao domínio útil ou a posse do imóvel (art. 32 do CTN) e, por isso, são elencados como contribuintes do imposto o proprietário, o titular de seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título (art. 34 do CTN).

3. A usucapião é forma originária de aquisição da propriedade (art. 1.238 do Código Civil) e, por conseguinte, desde o momento em que implementadas as suas condições, implica a perda para o então proprietário constante no registro imobiliário do direito à fruição dos poderes inerentes ao domínio (uso, gozo e disposição - art. 1.228 do Código Civil), de modo que não é possível impor a esse, que figura apenas como antigo dono, a sujeição passiva do IPTU.

4. Hipótese em que o acórdão recorrido, confirmando a sentença de procedência dos embargos à execução fiscal, decidiu pela ilegitimidade passiva da Caixa Econômica Federal, considerando, para tanto, que em anterior processo de reintegração de posse por ela ajuizada foi reconhecida a usucapião do imóvel em favor de terceiro.

5. Recurso especial desprovido.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

(REsp n. 1.490.106/PR, rel. Min. Gurgel de Faria)

B) PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. IPTU. INCIDÊNCIA SOBRE IMÓVEL. INVASÃO. OCUPAÇÃO POR TERCEIROS. PERDA DO DOMÍNIO E DOS DIREITOS INERENTES À PROPRIEDADE. IMPOSSIBILIDADE DA SUBSISTÊNCIA DA EXAÇÃO TRIBUTÁRIA. PRINCÍPIO DA PROPORCIONALIDADE. APLICABILIDADE DA SÚMULA 83/STJ AO CASO DOS AUTOS.

1. *É inexigível a cobrança de tributos de proprietário que não detém a posse do imóvel, devendo o município, no caso, lançar o débito tributário em nome dos ocupantes da área invadida.*

2. *"Ofende os princípios básicos da razoabilidade e da justiça o fato do Estado violar o direito de garantia de propriedade e, concomitantemente, exercer a sua prerrogativa de constituir ônus tributário sobre imóvel expropriado por particulares (proibição do venire contra factum proprium)". (REsp 1.144.982/PR, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 13/10/2009, DJe 15/10/2009.).*

3. *Faz-se necessária a manutenção do acórdão estadual, tendo em vista especial atenção ao desaparecimento da base material do fato gerador do IPTU, combinado com a observância dos princípios da razoabilidade e da boa-fé objetiva.*

4. *Dessume-se que o acórdão recorrido está em sintonia com o atual entendimento deste Tribunal Superior; razão pela qual não merece prosperar a irresignação. Incide, in casu, o princípio estabelecido na Súmula 83/STJ: "Não se conhece do Recurso Especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida."*

5. *Recurso Especial não provido.*

(REsp 1766106/PR, rel. Min. Herman Benjamin)

C) TRIBUTÁRIO. IPTU. INCIDÊNCIA SOBRE IMÓVEL. INVASÃO. OCUPAÇÃO POR TERCEIROS. PERDA DO DOMÍNIO E DOS DIREITOS INERENTES À PROPRIEDADE. IMPOSSIBILIDADE DA SUBSISTÊNCIA DA EXAÇÃO TRIBUTÁRIA. PRINCÍPIO DA PROPORCIONALIDADE. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 7/STJ AO CASO DOS AUTOS.

1. *É inexigível a cobrança de tributos de proprietário que não detém a posse do imóvel, devendo o município, no caso, lançar o débito tributário em nome dos ocupantes da área invadida.*

2. *"Ofende os princípios básicos da razoabilidade e da justiça o fato do Estado violar o direito de garantia de propriedade e, concomitantemente, exercer a sua prerrogativa de constituir ônus tributário sobre imóvel expropriado por particulares (proibição do venire contra factum proprium)". (REsp 1.144.982/PR, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 13/10/2009, DJe 15/10/2009.).*

3. *Faz-se necessária a modificação do acórdão estadual, tendo em vista especial atenção ao desaparecimento da base material do fato gerador do IPTU, combinado com a observância dos princípios da razoabilidade e da boa-fé objetiva.*



ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4. Inaplicável ao caso dos autos a incidência da Súmula 7/STJ, porquanto todo o quadro fático está devidamente delineado nos fundamentos do acórdão recorrido. Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp 1551595/SP, rel. Min. Humberto Martins)

[...]

Por isso, conheço e dou provimento ao recurso de apelação, concedendo a segurança requerida por Vetter Empreendimentos Ltda apenas para exclusão de sua responsabilidade tributária em relação aos tributos municipais incidentes sobre o imóvel registrado sob o n. 53.419, junto ao 1º Registro de Imóveis de Balneário Piçarras/SC, desde o requerimento administrativo (26/8/2024).

Sem custas, nem honorários.

Intimem-se.

Documento eletrônico assinado por **VILSON FONTANA, Desembargador**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc2g.tjsc.jus.br/eproc/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **6173364v9** e do código CRC **86742d7d**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): VILSON FONTANA
Data e Hora: 07/05/2025, às 14:28:55

5003857-39.2024.8.24.0048

6173364.V9