



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Gabinete do Desembargador Ronnie Paes Sandre
8ª Câmara Cível

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5498486-11.2025.8.09.0051

COMARCA DE GOIÂNIA

EMBARGANTE: FGR URBANISMO JARDINS HENEDINA SPE LTDA

EMBARGADO: MUNICÍPIO DE GOIÂNIA

RELATOR: DESEMBARGADOR RONNIE PAES SANDRE

RELATÓRIO E VOTO

Trata-se de embargos de declaração opostos por **FGR URBANISMO JARDINS HENEDINA SPE LTDA** contra o acórdão lavrado por esta Relatoria no julgamento do agravo de instrumento interposto contra a decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito da 5ª Vara da Fazenda Pública Municipal e de Registros Públicos da Comarca de Goiânia, Dr. André Reis Lacerda, nos autos da *Ação de Execução Fiscal* ajuizada em face da ora agravante, sob o protocolo nº 5305246-28.2023.8.09.0051, pelo **MUNICÍPIO DE GOIÂNIA**, ora embargado.

O acórdão recorrido (constante na mov. 26) foi ementado conforme segue:

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. ILEGITIMIDADE PASSIVA. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE REGISTRO. MANUTENÇÃO DA RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE VENDEDOR. DECISÃO MANTIDA.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou exceção de pré-executividade em execução fiscal de IPTU. A agravante alegou ilegitimidade passiva, afirmando ter

Valor: R\$ 1.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
8ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: WEVERTON ARES FERNANDES DA SILVA - Data: 10/10/2025 11:15:54



alienado o imóvel antes da cobrança, sem posse ou domínio.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em averiguar a legitimidade passiva do promitente vendedor em execução fiscal de IPTU, quando há alegação de alienação do imóvel, mas sem o registro da transferência de propriedade no cartório competente.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A transferência da propriedade imobiliária, para ser eficaz contra terceiros e para fins de responsabilidade tributária, exige o registro do título translativo no respectivo cartório de imóveis, conforme o Código Civil.

4. A ausência de escritura pública ou de registro do contrato particular de compra e venda impede a transferência formal da propriedade, mantendo o promitente vendedor como proprietário registral e, portanto, legítimo sujeito passivo da obrigação tributária de IPTU.

5. O artigo 34 do Código Tributário Nacional (CTN) estabelece que o contribuinte do IPTU é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.

6. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) consolida o entendimento de que tanto o promitente comprador quanto o promitente vendedor podem ser considerados contribuintes do IPTU, permitindo ao fisco eleger qualquer um deles, e que a responsabilidade do promitente vendedor subsiste enquanto não formalizada a transmissão da propriedade com o registro imobiliário.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo de instrumento conhecido e desprovido.

Tese de julgamento:

1. A responsabilidade tributária pelo IPTU recai sobre o proprietário registral do imóvel, sendo a alienação do bem ineficaz para fins de desoneração do vendedor sem o devido registro da transmissão de propriedade.

2. O promitente vendedor mantém a legitimidade passiva na execução fiscal de IPTU enquanto não houver o registro da transferência da propriedade no cartório de imóveis.

Dispositivos relevantes citados: CTN, artigo 34; CC, artigos



108, 1227, 1245, 1246.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula 393; STJ, 1ª Turma, AgInt no AREsp 1.863.352/RS, Relator Gurgel de Faria, DJe de 22/03/2022; STJ, Súmula 83; STF, Súmula 282.

Na sequência, nas razões dos embargos de declaração (opostos à mov. 32), a parte recorrente suscitou que houve omissões e contradições no voto que pautou o julgamento do agravo de instrumento. Em primeiro lugar, aludiu que “o Juízo foi omisso quanto ao entendimento do STJ, que consta do informativo 789, no sentido de que ‘a ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no Registro de Imóveis não retira a validade do ajuste entre os contratantes [...]’ (EREsp n. 1.866.844-SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, julgado em 27/09/2023)”.

Ponderou que “a decisão chega à conclusão diversa da fundamentação exposta na própria decisão: a de que a Embargante – e não o comprador que detém a posse – seria a responsável pelo pagamento do IPTU”. Sustentou, ademais, que “o presente caso não trata de promessa de compra e venda. Da análise do contrato juntado aos autos originários, percebe-se que se está diante de um Contrato de Compra e Venda com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária. Como visto, trata-se de um tipo contratual especial que detém, inclusive, efeitos de escritura pública para fins de transferência de propriedade, o que não se observa no contrato de promessa de compra e venda. Logo, houve omissão quanto à natureza contratual relativa a este caso, de maneira que a jurisprudência citada não é aplicável ao caso”.

A agravante, ademais, asseriu que “a decisão embargada ao manter a responsabilidade da Embargante, que é credora fiduciária no presente caso, confronta o que foi decidido pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do tema repetitivo 1.158”. E concluiu que “dessa maneira, a obrigação de arcar com os tributos foi assumida expressamente pelo fiduciante no contrato e o próprio Contrato Particular, que possui efeitos de escritura pública por força legal”.

Termos com os quais rogou sejam acolhidos o embargos de declaração, para — conferindo efeito infringente ao provimento recursal e sanando as omissões e contradições do acórdão questionado — dar provimento ao agravo de instrumento interposto, “com o reconhecimento da ilegitimidade da Embargante para figurar no polo passivo da execução fiscal de origem”.

A parte embargada, intimada, apresentou contrarrazões (à mov. 38), discorrendo que os vícios apontados pela embargante não estão presentes e que o recurso deve ser rejeitado.



É o relatório.

Passo a decidir.

Sabe-se que os embargos de declaração, recurso integrativo de fundamentação vinculada e estrita, são voltados, exclusivamente, à supressão de omissão, obscuridade e/ou contradição, bem como, à correção de erro material existente no ato judicial, conforme disposto no artigo 1.022 do Código de Processo Civil (CPC).

Ora, a embargante alegou dois vícios na redação do acórdão: (i) a existência de contrato particular com efeito legal de escritura pública e (ii) precedente vinculante do STJ, firmado no julgamento do Tema 1.158.

Sem delongas, verifico que a ora embargante já havia suscitado no agravo de instrumento a orientação do STJ de que “*o credor fiduciário, antes da consolidação da propriedade e da imissão na posse no imóvel objeto da alienação fiduciária, não pode ser considerado sujeito passivo do IPTU*” e que “*o Parágrafo Quinto da Cláusula Sexta do Contrato de Compra e Venda, em conformidade com a Lei de Alienação Fiduciária, estabelece a responsabilidade do comprador (devedor fiduciante) pelo pagamento dos impostos incidentes sobre o imóvel, o que inclui o IPTU*” (cf. mov. 1, arq. 1).

Dessarte, merece prosperar o recurso aclaratório nesse ponto, já que o voto condutor do acórdão desconsiderou a previsão da Lei 9.514/1997, que transcrevo literalmente:

Art. 38. Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública. (Redação dada pela Lei nº 11.076, de 2004) [grifo nosso]

Desse modo, a lavratura de contrato de compra e venda de imóvel mediante alienação fiduciária em garantia, ainda que firmada em instrumento particular, tem *ex vi legis* a validade de escritura pública.

Demais disso, o suso mencionado diploma legal disciplina, de forma clara e específica, a responsabilidade tributária pelo imposto sobre a propriedade predial e



territorial urbana (IPTU):

Art. 23. [...]

§ 2º **Caberá ao fiduciante a obrigação de arcar com o custo do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) incidente sobre o bem e das taxas condominiais existentes.** (Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023) [destaquei]

Dessarte, o devedor fiduciante, na qualidade de possuidor direto do imóvel, tem a responsabilidade de adimplir o sobredito tributo. Inclusive, o Código Tributário Nacional (CTN) preceitua:

Art. 32. O impôsto, de competência dos Municípios, sôbre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a **posse de bem imóvel** por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

Art. 34. **Contribuinte do impôsto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.** [grifos nossos]

Por fim, sedimentando a questão, o STJ analisou a matéria quando do julgamento de causas repetitivas, conforme enunciado vinculante que transcrevo:

Tese do Tema 1158 do STJ. O credor fiduciário, antes da consolidação da propriedade e da imissão na posse no imóvel objeto da alienação fiduciária, não pode ser considerado sujeito passivo do IPTU, uma vez que não se enquadra em nenhuma das hipóteses previstas no art. 34 do CTN.

Portanto, enquanto o devedor fiduciante estiver na posse do bem, e não incorrer em inadimplemento, que engendre a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária — nos moldes previstos no artigo 26 da Lei 9.514/1997 — o adquirente, na condição de possuidor, é o contribuinte do IPTU e o legitimado para figurar no polo passivo de eventual cobrança judicial ou extrajudicial desse tributo.

Corolário dessas premissas, resta patente a ilegitimidade passiva da incorporadora embargante para figurar no polo passivo da execução fiscal em curso no



juízo originário. Restará, pois, extinto o feito em relação a ela, como prevê o artigo 485, inciso VI do CPC.

Os encargos de sucumbência terão de ser arbitrados por equidade, como prevê o § 8º do artigo 85 do CPC. É porque o critério previsto nos §§ 2º e 3º resta insatisfatório, haja vista do valor da causa ter sido atribuído em R\$ 12.629,31 (doze mil seiscentos e vinte e nove reais e trinta e um centavos), quantia que, como base para fixação proporcional honorária entre 10 e 20% resultaria no valor máximo de R\$ 2.525,862 (dois mil quinhentos e vinte e cinco reais e oitenta e seis centavos). Entendo que essa quantia não lograria remunerar o labor realizado pelos causídicos vencedores — observados os parâmetros do § 2º do artigo 85 do CPC, de modo que se deve lançar mão dos valores previstos na Tabela de Honorários Mínimos (de 2025) divulgada pelo Conselho Seccional de Goiás da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB/GO) — como preceitua do § 8º-A do prefalado cânon.

Pelas razões expostas, **ACOLHO** os **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO** opostos na mov. 32, com efeitos infringentes, para, sanando a omissão e a contradição do acórdão da mov. 26 sobre o objeto recursal e sobre o direito aplicável, para **DAR PROVIMENTO** ao agravo de instrumento e, reformando a decisão agravada (encontrável na mov. 31 dos autos de origem), **DECLARAR** a ilegitimidade passiva da agravante, ali executada, para figurar no polo passivo daquele feito, de modo que, em relação a ela, mediante atribuição de efeito translativo, extingo o processo, com fundamento no artigo 485, inciso VI do CPC e, de consequência, **condeno** a parte agravada, exequente no processo principal, ao pagamento das despesas processuais e dos honorários sucumbenciais ao advogado da executada, ora agravante, os quais, nos termos do artigo 85, §§ 8º e 8º-A do CPC e da orientação firmada pelo STJ na tese do Tema 1076, arbitro em R\$ 4.086,03 (quatro mil e oitenta e seis reais e três centavos), consoante o parâmetro contido na Tabela de Honorários Mínimos (de 2025), divulgada pela OAB/GO.

Após o trânsito em julgado, **DETERMINO** a remessa dos autos ao Juízo de origem com as baixas necessárias, inclusive retirando o feito do acervo desta relatoria no Sistema de Processo Judicial Digital.

É o voto.

Goiânia, 29 de setembro de 2025

Desembargador RONNIE PAES SANDRE

R E L A T O R



EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5498486-11.2025.8.09.0051

COMARCA DE GOIÂNIA

EMBARGANTE: FGR URBANISMO JARDINS HENEDINA SPE LTDA

EMBARGADO: MUNICÍPIO DE GOIÂNIA

RELATOR: DESEMBARGADOR RONNIE PAES SANDRE

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO CREDOR FIDUCIÁRIO. TEMA 1.158 DO STJ. OMISSÃO CONFIGURADA. ACÓRDÃO REFORMADO.

I. CASO EM EXAME

1. Embargos de declaração, com pedido de efeitos infringentes, opostos contra acórdão que negou provimento a agravo de instrumento. O recurso original visava à reforma de decisão que, em execução fiscal de imposto predial e territorial urbano (IPTU), rejeitou exceção de pré-executividade na qual se arguia a ilegitimidade passiva do credor fiduciário.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em averiguar se houve omissão no acórdão embargado ao não analisar a responsabilidade tributária pelo IPTU à luz da legislação de alienação fiduciária (Lei 9.514/1997) e do precedente vinculante firmado pelo STJ no Tema Repetitivo 1.158, para definir a legitimidade passiva do credor fiduciário antes da consolidação da propriedade do imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Os embargos de declaração são cabíveis para sanar omissão, contradição, obscuridade ou erro material (cf. CPC, artigo 1.022). Constatada a omissão do acórdão embargado, que não diferenciou o contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária de um simples compromisso de compra e venda, impõe-se a integração do julgado para



aplicar a legislação específica e a jurisprudência consolidada sobre o tema.

4. O contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, ainda que celebrado por instrumento particular, possui eficácia de escritura pública, por força do disposto no artigo 38 da Lei 9.514/1997.

5. A responsabilidade pelo pagamento do IPTU, até a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, recai sobre o devedor fiduciante, na condição de possuidor direto do imóvel, conforme expressa previsão legal (Lei 9.514/1997, artigo 23, § 2º, e CTN, artigo 34).

6. Consoante tese fixada pelo STJ no julgamento do Tema Repetitivo 1.158, "*o credor fiduciário, antes da consolidação da propriedade e da imissão na posse no imóvel objeto da alienação fiduciária, não pode ser considerado sujeito passivo do IPTU, uma vez que não se enquadra em nenhuma das hipóteses previstas no art. 34 do CTN*".

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Embargos de declaração conhecidos e acolhidos, com efeitos infringentes.

Tese de julgamento:

1. A omissão na análise sobre a natureza jurídica do negócio jurídico discutido e a não aplicação de precedente vinculante do STJ configuram vício que autoriza o acolhimento de embargos de declaração com efeitos infringentes para reconhecer a ilegitimidade passiva do credor fiduciário.

2. O credor fiduciário não detém legitimidade para figurar no polo passivo da execução fiscal de IPTU antes da consolidação da propriedade do imóvel em seu nome, recaindo a responsabilidade tributária sobre o devedor fiduciante, possuidor direto do bem.

Dispositivos relevantes citados: Lei 9.514/1997, arts. 23, § 2º, 26 e 38; CPC, arts. 485, VI, e 1.022; CTN, arts. 32 e 34.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Tema Repetitivo 1.158; STJ, EREsp 1.866.844/SP.

ACÓRDÃO



Vistos, relatados e discutidos estes autos, em que são partes as pessoas supra indicadas.

ACORDAM os componentes da 3ª Turma Julgadora da 8ª Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, à unanimidade de votos, em **CONHECER** os **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO E ACOLHÊ-LOS, COM EFEITOS INFRINGENTES**, nos termos do voto do Relator, conforme o extrato de ata.

Presidiu a sessão a Desembargadora Juliana Pereira Diniz Prudente.

Presente a representante da Procuradoria-Geral de Justiça, Dra. Marilda Helena dos Santos.

Goiânia, 29 de setembro de 2025

Desembargador RONNIE PAES SANDRE

RELATOR

Valor: R\$ 1.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
8ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: MEVERTON AYES FERNANDES DA SILVA - Data: 10/10/2025 11:15:54

