

# O IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA - IPTU. REFLEXÕES SOBRE O CONTRIBUINTE DO IMPOSTO NOS CONTRATOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E O TEMA 1158 DO STJ

*The Urban Property and Land Tax (IPTU): Reflections on the Taxpayer in Real Estate Fiduciary Transfer Agreements and STJ Theme 1158*

**Tatiane Mattos França Bohmer**

Procuradora do Município de Pelotas (RS, Brasil). Especialista em Direito Processual pela Universidade Católica de Pelotas, Mestra em Ciências Sociais pela Universidade Católica de Pelotas.

## **Resumo**

O presente artigo objetiva fazer uma análise do debate judicial acerca da responsabilidade do credor fiduciário por dívidas de Imposto Predial e Territorial Urbano a luz do TEMA 1158 do Supremo Tribunal de Justiça. Objetiva-se demonstrar como se originou a celeuma acerca da responsabilidade do credor fiduciário a partir da análise da hipótese de incidência do tributo prevista na Constituição Federal e no Código Tributário Nacional. Ademais, a partir da lei que dispõe acerca do contrato de alienação fiduciária em garantia e em face dos conceitos de posse e propriedade previstos no Código Civil e imprescindíveis à análise do tema.

**Palavras-chave:** IPTU. Alienação Fiduciária. Credor fiduciário. Tema 1158 do STJ.

## **Abstract**

This article aims to analyze the judicial debate regarding the liability of the fiduciary creditor for Urban Property and Land Tax (IPTU) debts, in light of Topic 1158 of the Superior Court of Justice (STJ). It seeks to demonstrate how the controversy over the fiduciary creditor's tax liability arose, based on the analysis of the taxable event as provided in the Federal Constitution and the National Tax Code. Furthermore, it examines the law governing the fiduciary transfer in security agreement, considering the concepts of possession and ownership as set forth in the Civil Code, which are essential to the analysis of the issue.

**Keywords:** IPTU. Fiduciary Alienation. Fiduciary Creditor. STJ Topic 1158.

## **Sumário:**

1. Introdução;
2. IPTU e a Hipótese de Incidência;
3. IPTU, Alienação Fiduciária e o Tema 1158 do STJ;
5. Conclusão;

Referências.

## 1. INTRODUÇÃO

O Impostos sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana-IPTU é um imposto que incide sobre a propriedade urbana.

Quando a propriedade é exercida de forma plena, não há dúvidas acerca de quem responde pelo pagamento da exação, considerando-se que o proprietário detém todos os poderes inerentes ao domínio.

Todavia, há situações em que nem todos os poderes inerentes ao domínio são exercidos pelo proprietário do bem. É o que ocorre nos contratos de alienação fiduciária em garantia em que o credor, ora fiduciário, detém a propriedade resolúvel do imóvel, mas a posse e o uso do bem são exercidos pelo devedor, ora fudicente.

Nessas hipóteses, tem-se perpetuado a celeuma acerca da responsabilidade do credor fiduciário para responder pelo pagamento do IPTU, considerando-se que a propriedade lhe é transferida através do contrato de alienação fiduciária. Por outro viés, não obstante o credor fiduciário detenha a propriedade resolúvel, não detém a posse e o *animus domini*.

Não se pode deixar de ressaltar que a responsabilidade do credor fiduciário pelas dívidas de IPTU sempre foi objeto de muitas demandas judiciais, em especial nos processos ajuizados pela Fazenda Pública Municipal na busca da recuperação do crédito tributário. As decisões judiciais, no entanto, não restavam pacificadas.

Portanto, considerando-se a relevância da matéria, na medida em que envolve a cobrança do crédito tributário, bem como o número de decisões divergentes, o tema foi apreendido em Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas, com o objetivo de dar solução e proporcionar maior isonomia e segurança jurídica.

Assim, considerando-se a edição do TEMA 1158 do Supremo Tribunal de Justiça e a celeuma jurídica existente acerca da possibilidade de o credor fiduciário figurar como contribuinte do imposto é que se pretende dar sequência ao trabalho, através de uma reflexão sobre o debate percorrido em nossos Tribunais sobre a temática até a solução da controvérsia com o julgamento do Recurso Repetitivo.

## 2. IPTU E A HIPÓTESE DE INCIDÊNCIA

O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU está previsto no 156 da Constituição Federal. Ademais, inserido no artigo 32 e seguintes do Código Tributário Nacional e previsto no artigo 7º da Lei Federal 10.257/2001 que dispõe acerca do Estatuto da Cidade.

O imposto é de competência dos Municípios segundo o regramento constitucional.

Cumpre ressaltar que a Constituição Federal expressamente prevê que o imposto incide sobre a propriedade territorial urbana.

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:  
I - propriedade predial e territorial urbana;

O artigo 32 do Código Tributário Nacional, por sua vez, prevê que o IPTU 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.

A Lei Federal 10.257/2001, por outra parte, regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal que dispõe acerca da Política Urbana do Município, inclusive sobre o IPTU progressivo, matérias que não serão abordadas no presente artigo.

Assim, a partir da legislação, mais especificamente em face da previsão constitucional e da previsão do artigo 32 do Código Tributário Nacional é que se norteará o estudo.

Cumpre atentar para o fato de que a hipótese de incidência do IPTU possui uma previsão mais elastecida no Código Tributário Nacional, dando origem as controvérsias acerca da hipótese de incidência e do contribuinte do imposto.

No que diz respeito à propriedade plenamente exercida, não há maiores divagações acerca da base de incidência do imposto e sobre os contribuintes da exação. Os maiores debates estão relacionados aos contribuintes e responsáveis pelo imposto nas hipóteses de transferência dos poderes inerentes ao domínio, como ocorre quando a posse não é exercida pelo proprietário.

A controvérsia será aqui abordada considerando-se os conceitos de propriedade e de posse, haja vista a celeuma que envolve o contribuinte do IPTU nos casos de alienação fiduciária em garantia.

Para maior compreensão acerca da incidência do imposto nas hipóteses de alienação fiduciária em garantia, faz-se necessária uma investigação do próprio conceito de propriedade, eis que a posse é um de seus atributos, além de se consolidar através do exercício de fato de um dos poderes inerentes à propriedade.

Não obstante o artigo 32 do Código Tributário Nacional seja expresso em prever a propriedade e a posse como fatos geradores do IPTU, há que se ressaltar que o conceito dos institutos não foi legalmente previsto para fins de específicos do Direito Tributário, abrindo-se maior espaço para o debate sobre a temática.

Conforme ensinam Paulsen e Melo,

O conceito de propriedade não está expresso na legislação, defluindo de preceito (art.1228) do Código Civil, que consagra o direito de propriedade, ao dispor que "o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha". (Paulsen, 2007, p. 259).

Assim como a propriedade, o estudo da posse também se utiliza da Lei Civil. Ressalta-se que o artigo 1196 do Código Civil é claro ao dispor que se considera possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

É perante este contexto jurídico que se pretende discursar acerca da celeuma a respeito da responsabilidade do credor fiduciário pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, haja vista que o contrato de alienação fiduciária, não obstante transfira a propriedade resolúvel ao credor fiduciário, mantém a posse do bem com devedor fiduciante.

### **3. IPTU, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E O TEMA 1158 DO STJ**

A alienação fiduciária de imóvel está prevista na Lei 9.514/1997.

Nos termos do artigo 22 da Lei 9.514/1997, é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo da garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel do imóvel.

Assim, a propriedade se constitui em favor do fiduciário mediante registro do contrato perante o Registro de Imóveis competente, ocorrendo, na constituição da propriedade, o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário o possuidor indireto.

Nesse contexto, como se pode observar, ao fiduciário é transmitida a propriedade, sendo que ao proprietário, segundo a letra fria do artigo 34 do CTN, é atribuída a posição de contribuinte.

Por conseguinte, são inúmeras execuções fiscais nas quais o credor fiduciário figura no polo passivo, abrindo espaço para o debate acerca da condição de contribuinte do credor fiduciário.

É interessante ressaltar que o debate que se originou em nossos Tribunais sobre o tema e que se estendeu, gerando, inclusive, um incidente de demandas repetitivas, enfrentou seguramente a previsão do artigo 32 do Código Tributário Nacional que prevê a posse como fato gerador do IPTU, bem como a previsão do §2º do artigo 23 da Lei Federal 9.514/97 que é expressa ao prever que caberá ao fiduciante a obrigação de arcar com o custo do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU). Não bastasse, deu ensejo à análise dos conceitos de posse e propriedade, bem como das normas de Direito Tributário, considerando-se a natureza da dívida a ser cobrada.

Nesse viés, não se pode olvidar que cabe a Fazenda Pública a cobrança da dívida ativa, da qual não se pode eximir.

Por conseguinte, os Municípios, a partir das regras previstas no Código Tributário Nacional, ingressam com execuções fiscais como forma de busca do crédito tributário inadimplido, se utilizando das regras acerca da sujeição passiva do crédito tributário, quer na condição de contribuinte, quer na condição de responsável.

Cumpre destacar que o artigo 34 do Código Tributário Nacional é expresso em prever como contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.

Assim, considerando-se o elevado número de devedores de IPTU em imóveis alienados fiduciariamente, e, considerando-se o teor dos artigos 32 e 34, ambos, do Código Tributário Nacional, a Fazenda Pública Municipal não restou alternativa senão a cobrança do tributo perante o fiduciante, na qualidade de possuir direito, e perante o fiduciário, na qualidade de possuidor indireto.

O debate judicial acerca da condição de contribuinte do credor fiduciário pelo pagamento do IPTU em nossos Tribunais enfrentou, outrossim, a previsão do artigo 31 do Código

**Tributário Nacional que é expresso em prever que o contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular de seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título. Ademais, houve a análise da regra prevista no artigo 123 do CTN que prevê que, salvo disposições de lei em contrário, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes.**

Da mesma forma, não se pode deixar de ressaltar que o debate jurídico não se furto da análise da natureza do instituto da alienação fiduciária em garantia, na medida em que a modalidade de contrato não exclui o credor fiduciário da posse indireta do imóvel. Da mesma forma, houve análise da previsão do artigo 124 do CTN acerca da obrigação solidária tributária.

Como já ressaltado, o elevado número de demandas sobre o tema fulminou em um incidente de demandas repetitivas, considerando-se a relevância da matéria e o risco de ofensa à isonomia e à segurança jurídica.

A relevância da matéria decorre da própria natureza do crédito em questão, da cobrança da dívida ativa, dos recursos públicos envolvidos e, inclusive, do instituto da alienação fiduciária em garantia amplamente utilizado para aquisição de imóveis. Neste cenário, há que se destacar que a matéria foi a julgamento pelo Supremo Tribunal de Justiça, tendo sido editado o TEMA 1158, acórdão publicado recentemente, em 12/03/2025.

É oportuno destacar que o Tema Repetitivo 1158 teve origem em um recurso do Município de São Paulo em face de ITAU UNIBANCO S.A. - Recuso Especial n.1982001- SP. Além do referido recurso, foram também afetados ao julgamento os Recursos Especiais n. 1.959.212/SP e 1.949.182/SP a respeito da matéria.

O processo do Município de São Paulo em face de ITAU UNIBANCO S.A. - Recuso Especial n.1982001- SP tinha como objetivo a cobrança do IPTU sobre imóvel objeto de alienação fiduciária, tendo em vista que o executado ITAU UNIBANCO S.A., em sede de exceção de pré-executividade, suscitou a ilegitimidade passiva *ad causam* sob o argumento de que, na qualidade de credor fiduciário, não poderia ser considerado responsável pelo IPTU por não ostentar o domínio útil do bem e nem se caracterizar como detentor a qualquer título.

A exceção de pré-executividade foi julgada improcedente pela Vara de Execuções Fiscais Municipais da Comarca de São Paulo - SP, decisão que motivou a interposição de um recurso de Agravo de Instrumento, sendo que o Tribunal de origem deu provimento ao remédio processual para reconhecer a ilegitimidade passiva do credor fiduciário ao argumento de que a mera condição de credor fiduciário não confere ao recorrente o direito de usar, gozar e dispor do bem, tendo em vista que a posse do credor fiduciário é indireta e resolúvel, objetivando apenas a garantia do bem financiado, sem *animus domini*.

Irresignado, o Município interpôs Recurso Especial. O julgamento do recurso enfrentou os argumentos da Fazenda Pública de que o Tribunal julgador, ao considerar que o credor fiduciário não é responsável pelo IPTU, vulnerou os artigos 1359 e 1360 do Código Civil, os artigos 34, 117, inciso II, e 123 do Código Tributário Nacional, visto que a alienação fiduciária em garantia implica na mudança de titularidade do domínio do imóvel.

Ademais, também foi levado ao debate o argumento de que a garantia do financiamento por modalidade que transfere o domínio da coisa, em detrimento de outras que não implicam nesta transferência, como a hipoteca e a caução fiduciária, deverá sujeitar o credor às consequências jurídicas de ser o proprietário do bem, dentre elas a sujeição ao pagamento dos respectivos tributos.

O Ente Público também ressaltou a tese de que, consoante dispõe o art. 22, § 1º, da Lei n. 9.514/97, a alienação fiduciária tem por objeto a transferência da propriedade plena e, consequentemente, não seria possível afirmar que o credor fiduciário não possui qualquer poder inerente à propriedade, visto que, segundo o artigo 1.228 do Código Civil, o proprietário tem o poder de reaver o bem de quem injustamente o detenha, mormente se considerarmos que o artigo 26 da Lei n. 9.514/97 prevê que a mora do devedor fiduciário permite ao credor fiduciário reaver a posse direta do bem e consolidar a propriedade.

O artigo 117, inciso II, do Código Tributário Nacional que prescreve que as situações sujeitas à condição resolutiva consideram-se realizadas desde a prática do ato ou da celebração do negócio também restou arguido em defesa.

A Fazenda Pública suscitou, outrossim, as previsões do artigo 27, § 8º, da Lei n. 9.514/1997 e do artigo 1.368-B do Código Civil, no sentido de que o fiduciante responde pelo pagamento dos tributos que recaiam sobre o imóvel até a data que o credor fiduciário vier a ser imitido na posse, normas que defende que não se aplica à espécie, uma vez que, à luz do art. 146, inciso III, alínea b, da Constituição Federal, as questões relacionadas à obrigação tributária e ao crédito tributário estão sujeitas à reserva de lei complementar.

Portanto, houve a defesa de que o argumento de que o fiduciante responde pelo pagamento dos tributos que recaiam sobre o imóvel até a data que o credor fiduciário vier a ser imitido na posse não pode prevalecer, especialmente se considerarmos a tese defendida de que a Lei n. 9.514/97 teve por objetivo regulamentar o contrato de alienação fiduciária celebrado entre as instituições financeiras e os tomadores de crédito, não podendo surtir efeitos sobre o direito de terceiros, visto que, nos termos do artigo 123 do Código Tributário Nacional, as convenções particulares relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos não podem ser opostas para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes e, ainda que assim não fosse, o artigo 27 da Lei n. 9.514/97 deixa claro que a transferência da responsabilidade somente ocorre quando há a consolidação da propriedade, em nome do credor fiduciário, em razão do inadimplemento, não consubstanciando regra, mas exceção.

Por derradeiro, tendo em vista o princípio da continuidade dos registros, foi invocada a necessidade de manter o credor fiduciário no polo passivo da demanda fiscal a fim de viabilizar o registro da penhora, bem como possibilitar a transferência do domínio do imóvel em hasta pública.

Neste cenário, o Recurso Especial interposto pelo Município de São Paulo foi afetado, objetivando definir se há possibilidade de responsabilidade tributária solidária e legitimidade passiva do credor fiduciário na execução fiscal em que se cobra IPTU de imóvel objeto de contrato de alienação fiduciária.

É importante destacar que o voto proferido no julgamento do Recurso Especial que originou o Recurso Repetitivo ressaltou que o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo firmou jurisprudência no sentido de reconhecer a ilegitimidade passiva do credor fiduciário para responder pela tributação sobre o argumento de que o credor teria apenas a propriedade resolúvel e posse indireta do bem.

No mesmo sentido, foi proferido o voto para definição da tese jurídica, na medida em que acolheu os argumentos de que o credor fiduciário não pode ser considerado como contribuinte, uma vez que não ostenta a condição de proprietário, não é detentor do domínio útil nem tem, por conseguinte, ânimo de dono. Tão pouco figura como responsável tributário, uma vez que não guarda vínculo com o fato gerador da respectiva obrigação.

Entre os argumentos que embasaram a tese do Recurso Repetitivo estão o de que o artigo 1367 do Código Civil, ao dispor acerca da propriedade fiduciária, ressalta a sua não equiparação a propriedade plena.

Ademais, o voto considerou, no tocante aos bens imóveis, a previsão do artigo 22 da Lei 9.514/1997 que destaca que a alienação fiduciária é um negócio jurídico mediante o qual o devedor, com escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência, ao credor fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa. Assim, a posse do bem objeto de alienação fiduciária se vê desdobrada entre o devedor, o possuidor direto do bem, e o credor, possuidor indireto.

Não obstante os argumentos já expostos, a tese consolidada no julgamento do Recurso Repetitivo também se embasou no caráter resolúvel da propriedade que, diante de condição resolutiva, consistente no adimplemento do financiamento contraído perante a instituição financeira, se resolve, revertendo-se o bem ao adquirente. Havendo inadimplemento, a propriedade se consolida em nome do fiduciário que, no entanto, deverá levar o bem a leilão revertendo em seu favor apenas o montante correspondendo à dívida financiada, acrescida dos correspondentes encargos nos termos dos artigos 22, 23, 25, 26, 26-A e 27 da Lei 9.514/1997, abaixo transcritos:

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023).

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

§ 1º Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel. (Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023).

Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.

Art. 26. Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023).

[...]

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o §1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de

transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004).

Art. 26-A. Os procedimentos de cobrança, purgação de mora, consolidação da propriedade fiduciária e leilão decorrentes de financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, exceto as operações do sistema de consórcio de que trata a Lei nº 11.795, de 8 de outubro de 2008, estão sujeitos às normas especiais estabelecidas neste artigo. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023).

§ 1º A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário será averbada no registro de imóveis trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora de que trata o § 1º do art. 26 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

Art. 27. Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023).

[...]

§ 4º Nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao fiduciante a importância que sobejar, nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º deste artigo, o que importará em reciprocada quitação, hipótese em que não se aplica o disposto na parte final do art. 516 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

O voto proferido no julgamento do Recurso Especial que deu origem ao incidente de demanda pelo rito do recurso repetitivo se referiu, outrossim, ao artigo 27, §8º, da Lei 9.514/1997 que prevê expressamente que

responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitido na posse.

Ademais, foi arguido no julgado o disposto no artigo 1368 - B do Código Civil, o qual também se transcreve:

Art. 1.368-B. A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor. (Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014).

Parágrafo único. O credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitido na posse direta do bem. (Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014).

Nesse contexto, partindo do entendimento de que o contrato de alienação fiduciária é apenas o instrumento que consubstancia a garantia real da obrigação assumida pelo devedor fiduciante, possuidor direto do bem, em favor do credor fiduciário, possuidor apenas indireto da coisa, até a extinção da obrigação pelo pagamento integral da dívida, o voto proferido no julgamento do Recurso Especial concluiu que fica a cargo do devedor fiduciante, na condição de contribuinte, o recolhimento da exação, tendo em vista que ao credor fiduciário é conferida a ausência de posse qualificada pelo *animus domini*, elemento subjetivo essencial para ensejar a incidência do imposto territorial urbano.

Segue ementa do julgamento:

**EMENTA PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA DE NATUREZA REPETITIVA. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INCLUSÃO DO CREDOR FIDUCIÁRIO NA DEMANDA. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE POSSE COM ANIMUS DOMINI. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA SOLIDÁRIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.**

I. Trata-se, na origem, de execução fiscal ajuizada pelo Município de São Paulo, com vistas à cobrança do IPTU incidente sobre imóvel alienado fiduciariamente. Requerida a exclusão do credor fiduciário da demanda, o pedido foi rejeitado. Interposto Agravo de Instrumento, o Tribunal de origem deu provimento ao recurso para reconhecer a ilegitimidade passiva da instituição financeira.

II. O tema em apreciação foi submetido ao rito dos recursos especiais repetitivos, nos termos dos arts. 1.036 a 1.041 do CPC/2015, e assim delimitado: Definir se há responsabilidade tributária solidária e legitimidade passiva do credor fiduciário na execução fiscal em que se cobra IPTU de imóvel objeto de contrato de alienação fiduciária (Tema 1.158)".

III. Conforme o art. 34 do Código Tributário Nacional, é contribuinte do IPTU o proprietário do imóvel, o detentor do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título. Especificamente em relação ao possuidor, conforme a interativa jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, a posse deverá ser qualificada pelo *animus domini*, ou seja, pela intenção de ser o dono do bem. Por conseguinte, a sujeição passiva da relação jurídico-tributária não alcança aquele que detém a posse precária da coisa, como é o caso do cessionário do direito de uso e do locatário do imóvel.

IV. No contrato de alienação fiduciária, o credor detém a propriedade resolúvel do bem, para fins de garantia do financiamento contraído, sem que exista o propósito de ser o dono da coisa (art.22 da Lei n. 9.514/97).

V. Quanto aos tributos que incidem sobre o bem alienado fiduciariamente, dispõe expressamente o art. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/97, que o devedor fiduciante responde pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam sobre o imóvel, até a data da imissão na posse pelo credor fiduciário, em razão do inadimplemento contratual.

VI. A ratio do comando normativo que nega a sujeição passiva do credor fiduciário ao recolhimento do imposto predial decorre, justamente, da ausência de posse qualificada pelo *animus domini*, elemento subjetivo essencial para o reconhecimento da posse passível de tributação.

VII. Após a entrada em vigor da Lei n. 14.620, de 13 de julho de 2023, que acrescentou o § 2º ao art. 23 da Lei n. 9.514/97, ficou expressamente previsto que caberá ao devedor fiduciante a obrigação de arcar com os custos do IPTU incidente sobre o bem.

VIII. Tese jurídica firmada: 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.

IX. Caso concreto: recurso especial conhecido e desprovido.

X. Recurso julgado sob a sistemática dos recursos especiais representativos de controvérsia (art. 1.036 e seguintes do CPC/2015 e art. 256-N e seguintes do RISTJ).

Neste cenário, o Eminente Relator que conheceu do Recurso Especial e negou-lhe provimento, propôs que fosse firmada a seguinte tese, a qual foi acolhida pelo Colegiado, através do Tema 1158 abaixo transcrita, demonstrando um início de pacificação da matéria *sub judice*, tendo em vista o aguardo do trânsito em julgado da decisão.

[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.

## 4. CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, forçoso concluir que, a partir da edição do TEMA 1158, resta definida a impossibilidade de inclusão do credor fiduciário nos processos de execução fiscal para a cobrança de IPTU de imóvel objeto de alienação fiduciária por não ostentar a condição de contribuinte, salvo a hipótese de consolidação da propriedade ao credor fiduciário e diante de sua emissão na posse.

## REFERÊNCIAS

**BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constiticao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constiticao.htm). Acesso em: 19 jun. 2025.

**BRASIL. Lei n. 5.172, de 25 de outubro de 1966.** Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l5172compilado.html](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.html). Acesso em: 19 jun. 2025.

**BRASIL. Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997.** Dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9514.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm). Acesso em: 19 jun. 2025.

**BRASIL. Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001.** Regulamenta os Arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l10257.html](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l10257.html). Acesso em: 19 jun. 2025.

**BRASIL. Supremo Tribunal de Justiça. Tema Repetitivo 1158.** Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas\\_repetitivos/pesquisa.jsp?p=true&novaConsulta=true&quantidadeResultadosPorPagina=10&i=1&pesquisa\\_livre=1158](https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas_repetitivos/pesquisa.jsp?p=true&novaConsulta=true&quantidadeResultadosPorPagina=10&i=1&pesquisa_livre=1158). Acesso em: 19 jun. 2025.

**BRASIL. Supremo Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1982001 - SP.** Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas\\_repetitivos/pesquisa.jsp?p=true&novaConsulta=true&quantidadeResultadosPorPagina=10&i=1&pesquisa\\_livre=1158](https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas_repetitivos/pesquisa.jsp?p=true&novaConsulta=true&quantidadeResultadosPorPagina=10&i=1&pesquisa_livre=1158). Acesso em: 19 jun. 2025.

**FIUVA, Ricardo. Novo Código Civil Comentado.** São Paulo: Saraiva, 2002.

**FURLAN, Valéria.** 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2004.

**FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. Estatuto da Cidade Comentado.** São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2002.

**PAULSEN, Leandro; MELO, José Eduardo Soares de. Impostos Federais, Estaduais e Municipais.** 3. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2007.

Recebido em: 19/06/25

Aceito em: 22/12/25