



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1949182 - SP (2021/0219866-6)

RELATOR : **MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS**
RECORRENTE : **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**
PROCURADOR : **FÁBIO WU - SP282807**
RECORRIDO : **ITAU UNIBANCO S.A**
ADVOGADOS : **PAULO DE BARROS CARVALHO - SP122874**
 : **FÁBIO LIMA QUINTAS - DF017721**
 : **ROBSON MAIA LINS - SP208576**
 : **MARCELA CONDE ACQUARO - SP237119**
 : **BRUNO CAVARGE JESUINO DOS SANTOS - SP242278**
 : **TAÍSA SILVA REQUE - SP317424**
 : **CAZETTA, ZANGIROLAMI, QUINTAS SOCIEDADE DE**
 : **ADVOGADOS - SP036651**
 : **BEATRIZ CANALLE FORNAZIERI - SP446977**
 : **MARÍLIA RODRIGUES ALVES CARMINATTI - SP375511**
 : **PABLO GURGEL FERNANDES - SP447958**
INTERES. : **ROBERTO CARLOS BRAGA**
ADVOGADO : **SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M**
INTERES. : **MUNICIPIO DE RIO DE JANEIRO - "AMICUS CURIAE"**
PROCURADORA : **NIDIA CALDAS FARIAS LOPES - RJ115816**
INTERES. : **FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS - "AMICUS CURIAE"**
ADVOGADOS : **EVARISTO ARAGÃO FERREIRA DOS SANTOS E OUTRO(S) -**
 : **PR024498**
 : **SMITH ROBERT BARRENI - PR042943**
 : **TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - PR022129A**
INTERES. : **ASSOCIACAO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS**
 : **IMOBILIARIAS - ABRAINC - "AMICUS CURIAE"**
ADVOGADOS : **JULIANA CORDEIRO DE FARIA - MG063427**
 : **VANESSA ELISA JACOB ANZOLIN - MG102646**
 : **LIVIA GONCALVES PINHO PIANA DE FARIA - MG106880**
 : **JULIA VIEIRA FROES - MG200934**

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.

1. 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.

2. 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: [d]efinir 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 n. 1.158).

3. 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.

4. 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).

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.**

9. Caso concreto: recurso especial conhecido e desprovido.

10. 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).

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Primeira Seção, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Foi aprovada, por unanimidade, a seguinte tese jurídica, no tema repetitivo 1158:

"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."

Os Srs. Ministros Afrânio Vilela, Francisco Falcão, Maria Thereza de Assis Moura, Benedito Gonçalves, Marco Aurélio Bellizze, Sérgio Kukina, Gurgel de Faria e Paulo Sérgio Domingues votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 12 de março de 2025.

MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1949182 - SP (2021/0219866-6)

RELATOR : **MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS**
RECORRENTE : **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**
PROCURADOR : **FÁBIO WU - SP282807**
RECORRIDO : **ITAU UNIBANCO S.A**
ADVOGADOS : **PAULO DE BARROS CARVALHO - SP122874**
 : **FÁBIO LIMA QUINTAS - DF017721**
 : **ROBSON MAIA LINS - SP208576**
 : **MARCELA CONDE ACQUARO - SP237119**
 : **BRUNO CAVARGE JESUINO DOS SANTOS - SP242278**
 : **TAÍSA SILVA REQUE - SP317424**
 : **CAZETTA, ZANGIROLAMI, QUINTAS SOCIEDADE DE**
 : **ADVOGADOS - SP036651**
 : **BEATRIZ CANALLE FORNAZIERI - SP446977**
 : **MARÍLIA RODRIGUES ALVES CARMINATTI - SP375511**
 : **PABLO GURGEL FERNANDES - SP447958**
INTERES. : **ROBERTO CARLOS BRAGA**
ADVOGADO : **SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M**
INTERES. : **MUNICIPIO DE RIO DE JANEIRO - "AMICUS CURIAE"**
PROCURADORA : **NIDIA CALDAS FARIAS LOPES - RJ115816**
INTERES. : **FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS - "AMICUS CURIAE"**
ADVOGADOS : **EVARISTO ARAGÃO FERREIRA DOS SANTOS E OUTRO(S) -**
 : **PR024498**
 : **SMITH ROBERT BARRENI - PR042943**
 : **TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - PR022129A**
INTERES. : **ASSOCIACAO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS**
 : **IMOBILIARIAS - ABRAINC - "AMICUS CURIAE"**
ADVOGADOS : **JULIANA CORDEIRO DE FARIA - MG063427**
 : **VANESSA ELISA JACOB ANZOLIN - MG102646**
 : **LIVIA GONCALVES PINHO PIANA DE FARIA - MG106880**
 : **JULIA VIEIRA FROES - MG200934**

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.

1. 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.

2. 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: [d]efinir 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 n. 1.158).

3. 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.

4. 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).

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.**

9. Caso concreto: recurso especial conhecido e desprovido.

10. 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).

RELATÓRIO

Cuida-se de Recurso Especial interposto pelo MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, em 21/5/2021, com amparo no art. 105, inciso III, alínea *a*, da CF/88, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme a seguinte ementa:

AGRAVO EXECUÇÃO FISCAL - IPTU de 2017 a 2018

- Exceção de pré-executividade - Município de São Paulo - Contrato de alienação fiduciária registrado na Matrícula antes de 2017, tendo por objeto o imóvel tributado - Ilegitimidade passiva *ad causam* do credor fiduciário, que tem apenas a propriedade resolúvel e posse indireta do bem tributado. Precedentes desta Câmara e do Egrégio STF - RECURSO PROVIDO para julgar extinta a execução em relação ao recorrente. (fl. 66e)

Narra a recorrente que o MUNICÍPIO DE SÃO PAULO propôs execução fiscal em face de ITAÚ UNIBANCO S/A, com vistas à cobrança de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU incidente sobre imóvel objeto de alienação fiduciária. Relata que o executado opôs exceção de pré-executividade apontando sua ilegitimidade passiva *ad causam*, ao argumento de que, na qualidade de credora fiduciária, não pode ser considerada contribuinte do IPTU, por não ostentar a propriedade ou o domínio útil do bem, nem se caracterizar como possuidor a qualquer título.

O pedido foi rejeitado, ao fundamento de que a instituição financeira figura como sujeito passivo do crédito tributário, seja na qualidade de contribuinte, seja na de responsável tributário por sucessão (Processo n. 1504411-38.2020.8.26.0090, Vara das Execuções Fiscais Municipais, Comarca de São Paulo).

Interposto Agravo de Instrumento por ITAÚ UNIBANCO S/A, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deu provimento ao recurso para reconhecer a ilegitimidade passiva do credor fiduciário, consignando, em síntese, que "se o credor fiduciário, em razão do contrato de alienação fiduciária celebrado com o proprietário do imóvel, tem a propriedade resolúvel e a posse indireta do bem, ele não pode permanecer no polo passivo da execução fiscal que pretende receber o IPTU" (fls. 65-71).

Nas razões do apelo nobre, o MUNICÍPIO DE SÃO PAULO destaca que, ao considerar que o credor fiduciário do imóvel não deve responder pelo IPTU, o acórdão recorrido vulnerou os arts. 1.359 e 1.360 do Código Civil e arts. 34, 117, inciso II e 123 do Código Tributário Nacional.

Argumenta, para tanto, que: a) ainda que sob condição resolutiva, na alienação fiduciária, há efetiva transferência da propriedade para o credor, no caso, a instituição financeira; b) existem diversas formas de garantia nas operações de financiamento imobiliário que não implicam na mudança de titularidade do domínio do imóvel; c) se a instituição financeira optou por modalidade que acarreta a transferência de domínio do

bem, deverá se sujeitar às respectivas obrigações, dentre elas o pagamento dos respectivos tributos; d) a própria Lei n. 9.514/97, em seu art. 22, § 1º, determina que a alienação fiduciária tem por objeto a transferência da propriedade plena, de modo que, por expressa disposição legal, a transferência não se restringe à posse indireta do bem; e) ao contrário do que entendeu o julgado, o credor fiduciário tem o poder de reivindicar o bem de quem injustamente o detenha; f) os arts. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/1997 e 1.268-B do Código Civil são inaplicáveis à espécie, visto que lei ordinária não pode alterar as disposições do Código Tributário Nacional acerca do contribuinte do IPTU; g) à luz do princípio da continuidade registral, o credor fiduciário deverá ser mantido no polo passivo da demanda fiscal (fls. 76-94).

Em suas contrarrazões, o recorrido alega, preliminarmente, que o recurso não merece ser conhecido por ausência de prequestionamento e porque a recorrente não explicita os motivos pelos quais entende que o acórdão teria violado a lei federal, devendo incidir, na espécie, as Súmulas n. 211/STF e 284/STF.

No mérito, sustenta que: a) na qualidade de credora fiduciária, não pode ser considerada contribuinte do IPTU, por não ostentar a propriedade ou o domínio útil do imóvel, ou caracterizar-se como possuidora a qualquer título, visto que na alienação fiduciária o domínio é apenas resolúvel; b) o contrato de alienação fiduciária em garantia tem como único escopo assegurar o cumprimento da obrigação pelo devedor fiduciante; c) apesar da denominação, a propriedade fiduciária não configura a propriedade plena do bem (art. 1.367 do CC), visto que o seu titular tem apenas um domínio limitado e transitório da coisa, que não lhe confere quaisquer dos poderes inerentes à propriedade de fato; d) os arts. 1.364 e 1.365, ambos do Código Civil, preveem que, na hipótese de inadimplemento do devedor, o credor não poderá permanecer com o bem objeto do contrato de alienação fiduciária, devendo proceder à sua venda, apropriando-se apenas do valor correspondente ao crédito; e) se o credor fiduciário não está autorizado a ficar com o bem ou com o produto integral de sua alienação, não há que se falar em propriedade plena, corroborando a conclusão de que a propriedade resolúvel não poderá respaldar a atribuição de responsabilidade tributária; f) apenas quem exerce a posse como forma de exteriorização da propriedade poderá figurar no polo passivo da relação jurídico-tributária; g) o credor fiduciário não detém qualquer poder inerente à propriedade (art. 1.196 do CC), mas apenas um direito real de garantia; h) segundo a dicção do art. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/97, a responsabilidade tributária, no caso de alienação fiduciária de bens imóveis, compete unicamente ao devedor fiduciante; i) consoante o art. 1.386-B, § 1º, do Código Civil, o credor fiduciário apenas se torna proprietário pleno do bem a partir

da consolidação da propriedade, momento em que passa a responder pelo pagamento dos respectivos tributos e j) lei municipal somente pode atribuir responsabilidade solidária a terceiros, com esteio no art. 124, inciso II, do CTN, quando observada a diretriz do art. 128 do aludido diploma, o qual exige que o terceiro seja pessoa vinculada ao fato gerador, premissa não observada pelo art. 11, inciso II, da Lei Municipal n. 6.989/1966 (fls. 97-106).

Após admitido pelo Tribunal de Origem (fls. 107-112), o Presidente da Comissão Gestora de Precedentes e de Ações Coletivas oportunizou ao Ministério Público Federal manifestação escrita sobre sua afetação do Recurso Especial ao rito dos repetitivos (fls. 131-132).

Parecer do Ministério Público pela rejeição do caso como representativo de controvérsia e pelo não conhecimento do Recurso Especial (fls. 135-137).

Incluído em pauta para análise de admissão como paradigma, o recurso foi afetado, com delimitação da controvérsia nos seguintes termos:

Tema 1.158: 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.

Instado, o membro do *Parquet* opinou pelo provimento ao recurso (fls. 166-192):

Recurso especial repetitivo tributário. Licitude da tributação do credor fiduciário titula de propriedade resolúvel de bem imóvel pelo IPTU. Jurisprudência do STJ em decisões colegiadas.

Invalidez da interpretação do art. 34 do CTN segundo a lei civil, por força da reserva constitucional de lei tributária para a estruturação de impostos e em virtude da repartição federativa de funções legislativas: os impostos são moldados por lei complementar federal, ao passo que a lei ordinária federal, como as de natureza civil, não podem obrigar municípios nesse domínio.

Ilícitude do procedimento de se pesquisarem elementos e efeitos do direito civil para a apuração da ocorrência de hipótese de incidência tributária, poque ela se define como fato jurídico, em sentido estrito, e não como negócio jurídico.

Incongruência da tese criticada com o Tema 122 dos feitos repetitivos do STJ.

A opção econômica pela forma de maior eficácia – em rigor da eficácia absoluta decorrente da reserva de domínio – demonstra particular ligação da titularidade da propriedade resolúvel com o proveito econômico imediato, que, por sua vez, liga o credor ao dever de pagar imposto.

A vantagem econômica imediata da propriedade sujeita à condição resolutiva revela capacidade contributiva ligada especificamente ao fato gerador do imposto – a propriedade imobiliária; daí a adequação estrutural, na lógica do direito tributário, da corresponsabilidade do credor fiduciário pelo IPTU.

Identidade de motivos com a *ratio* da Tese 122 a impor a identidade de tratamento como dever de coerência jurisprudencial.

Tese sugerida: o art. 34 do CTN autoriza a lei municipal a atribuir ao credor fiduciário a responsabilidade tributária pelo IPTU do bem de quem tem a

propriedade nua em garantia de negócios jurídicos.

Parecer pela adoção da tese enunciado e pelo provimento do recurso.

Requerido o ingresso no feito, na condição de *amicus curiae*, pela ASSOCIAÇÃO DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA – ABECIP (fls. 194-259) e pela FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS – FEBRABAN (fls. 260-302), os pedidos foram indeferidos às fls. 379-384 e 385-390.

O pedido de ingresso do MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO como amigo da corte (fls. 471-503) foi deferido às fls. 543-546.

Os embargos de declaração opostos pela ABECIP (fls. 395-407) foram rejeitado às fls. 566-568.

Solicitada a intervenção, na qualidade de *amicus curiae*, pela ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS - ABRAINCA (fls. 634-764), o pedido foi deferido às fls. 767-770.

Interposto agravo interno pela FEBRABAN (fls. 417-465), foi exercido o juízo de retratação para admitir seu ingresso no feito (fls. 765-766).

Formulado pedido de reconsideração pela ABECIP (fls. 786-832), o pleito não foi conhecido (fls. 840-841).

Manifestação sobre o mérito da controvérsia pela ABRAINCA e FEBRABAN às fls. 842-873 e fls. 878-911.

É o relatório.

VOTO

Conforme relatado, trata-se, na origem, de agravo de instrumento interposto contra decisão que determinou a exclusão de instituição financeira do polo passivo de execução fiscal que objetivava a cobrança do IPTU incidente sobre imóvel objeto de alienação fiduciária.

Nas razões do Recurso Especial, amparado na negativa de vigência aos arts. 1.359 e 1.360 do Código Civil e aos arts. 34, 117, inciso II, e 123 do Código Tributário Nacional, o MUNICÍPIO DE SÃO PAULO sustenta, em síntese, que, na alienação fiduciária em garantia, o credor fiduciário é contribuinte do IPTU, ostentando legitimidade passiva para figurar no polo passivo da respectiva execução fiscal.

I - Do Recurso Especial representativo da controvérsia

O presente Recurso Especial foi interposto contra acórdão publicado na vigência do CPC/2015, aplicando-se, no caso, o Enunciado Administrativo n. 3, de 9 de

março de 2016, do STJ, no sentido de que "aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC".

Como sabido, com o advento do referido Diploma Processual, o rito de processo e julgamento dos recursos especiais repetitivos passou a ser estabelecido nos arts. 1.036 a 1.041. Já no âmbito do Regimento Interno desta Corte, o tema está regulado pelos arts. 104-A e 256 a 256-X do RISTJ.

Em atenção ao disposto no art. 1.036, § 5º, do CPC/2015 c.c. o art. 256, *caput*, do RISTJ, que estabelecem a necessidade de afetação de dois ou mais recursos representativos da controvérsia, além do presente feito, foram afetados pela Primeira Seção desta Corte, os **Recursos Especiais n. 1.959.212/SP e 1.982.001/SP**, que cuidam do mesmo Tema n. 1.158/STJ.

O recurso é apto, nos termos previstos pelo art. 1.036, § 6º, do CPC/2015 c.c. o art. 256, § 1º, do RISTJ. No mais, as teses recursais estão devidamente prequestionadas e a negativa de vigência à lei federal foi regularmente demonstrada, circunstância que afasta os óbices sumulares suscitados pelo recorrido em sede de contrarrazões.

II - Fundamentos relevantes da questão jurídica discutida (art. 984, § 2º, c.c. o art. 1.038, § 3º, do CPC/2015 e art. 104-A, inciso I, do RISTJ)

A controvérsia em apreciação foi assim delimitada, por ocasião da afetação do presente Recurso Especial:

Tema 1.158: 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.

A *quaestio juris* decorre da circunstância de que a municipalidade vem ajuizando execuções fiscais em face de instituições financeiras para cobrança do imposto predial e territorial urbano de imóveis alienados fiduciariamente.

Diante desse recorrente cenário, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo firmou remansosa jurisprudência, reafirmada na espécie, no sentido de **reconhecer a ilegitimidade passiva do credor fiduciário, que teria apenas a propriedade resolúvel e posse indireta do bem tributado.**

Por sua vez, o MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, ora recorrente, defende que, ainda que a aquisição do bem seja sob condição resolutiva, **na alienação fiduciária há efetiva transferência da propriedade ao credor, o que autoriza a cobrança da exação.**

Importa saber, portanto, se a celebração do contrato de alienação fiduciária em garantia entre o adquirente do imóvel e a instituição financeira autoriza a cobrança do correspondente IPTU em face da última.

Delineadas as balizas para a definição da tese jurídica, passo à análise da questão.

III - Fundamentos determinantes do julgado (art. 984, § 2º, c.c. o art. 1.038, § 3º, do CPC/2015 e art. 104-A, inciso II, do RISTJ)

A solução da questão controvertida perpassa por breve análise das disposições legais concernentes ao imposto predial e territorial urbano, notadamente em relação ao sujeito passivo da relação jurídico-tributária, bem como ao Sistema Financeiro Imobiliário, mais especificamente no ponto concernente ao contrato de alienação fiduciária em garantia, o que se passa a fazer.

III.1 Imposto Predial e Territorial Urbano: noções gerais

A Constituição Federal de 1988, em seu art. 156, inciso I, conferiu competência tributária aos entes políticos municipais para instituir o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, *in verbis*:

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

Coube ao Código Tributário Nacional, recepcionado pela nova ordem constitucional com status de lei complementar, definir, no capítulo destinado aos impostos incidentes sobre o patrimônio e a renda, o fato gerador, a base de cálculo e o contribuinte do IPTU. Transcrevo, a propósito, os dispositivos pertinentes:

CF/88

Art. 146. Cabe à lei complementar:

III - estabelecer normas gerais em matéria de legislação tributária, especialmente sobre:

a) definição de tributos e de suas espécies, bem como, em relação aos impostos discriminados nesta Constituição, a dos respectivos fatos geradores, bases de cálculo e contribuintes;

CTN

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.**

§ 1º Para os efeitos dêste impôsto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - rêde de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - escola primária ou pôsto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos têrmos do parágrafo anterior.

Art. 33. A base do cálculo do impôsto é o valor venal do imóvel.

Parágrafo único. Na determinação da base de cálculo, não se considera o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.

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

Com função eminentemente fiscal, o imposto predial e territorial urbano tem caráter real, ou seja, é instituído conforme o objeto tributado (imóvel urbano), estando vinculado a uma obrigação *propter rem*.

Por conseguinte, são desimportantes as qualidades pessoais do sujeito passivo, notadamente sua capacidade econômica. Nesse sentido, ao apreciar a possibilidade de progressividade fiscal do aludido imposto, reconheceu o Supremo Tribunal Federal que "no sistema tributário nacional é o IPTU inequivocamente um imposto real", sendo incompatível com a progressividade decorrente da capacidade econômica do contribuinte (RE n. 153.771, relator CARLOS VELLOSO, relator(a) p/ Acórdão: MOREIRA ALVES, Tribunal Pleno, julgado em 20/11/1996, DJ 5/9/1997 PP-41892 EMENT VOL-01881-03 PP-00496 RTJ VOL-00162-02 PP-00726).

Não obstante a conclusão a que chegou ao julgado, é cediço que a própria Constituição Federal previu a possibilidade de o Poder Público Municipal, mediante lei específica, instituir IPTU progressivo no tempo para área incluída no plano diretor, com vistas a desincentivar a propriedade produtiva no solo urbano (art. 182, § 4º, inciso II, da CF/88).

Na dicção do art. 32 do Código Tributário Nacional, o fato gerador da exação é a propriedade, o domínio útil ou a posse do bem imóvel, por natureza ou acessão física, localizado na zona urbana do município.

Quanto ao sujeito passivo da obrigação jurídico-tributária, extrai-se do art. 34

do CTN que o legislador previu diferentes figuras ocupando o aludido polo. Nesses termos, **poderá enquadrar-se como contribuinte do tributo o proprietário do imóvel, o detentor de seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.** À luz do art. 109, do CTN, a interpretação semântica dessas figuras deve ocorrer a partir do direito privado.

Nesses termos, proprietário será aquele que pode usar, gozar e dispor da coisa, bem como reavê-la de quem injustamente a possua ou detenha, ao passo que possuidor será todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade (arts. 1.228 e 1.196, do Código Civil). Por fim, será qualificado como titular do domínio útil ou direto do imóvel aquele que exerce os direitos de usar, gozar e fruir, mas não de dispor da coisa, o qual é reservado ao proprietário do bem.

Especificamente em relação ao possuidor, em que pese a literalidade da norma, **a posse deverá ser acompanhada do atributo *animus domini***, ou seja, da intenção de ser dono. Por conseguinte, a sujeição passiva **não alcança aquele que detém a posse precária da coisa**, como é o caso do cessionário do direito de uso, que é possuidor por relação de direito pessoal (REsp n. 685.316/RJ ou REsp n. 1.091.198/PR; REsp n. 1.695.772/SP) e do locatário de imóvel (Súmula n. 614/STJ).

A respeito, ressalta ALIOMAR BALEEIRO (Direito Tributário Brasileiro, 11ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 246) que o possuidor a qualquer título previsto pelo art. 34, do CTN é aquele que "detém a posse do imóvel com vontade de ser dono, isto é com *animus domini*".

Na mesma linha, são os ensinamentos de HUGO DE BRITO MACHADO (Curso de Direito Tributário, ed. Malheiros), para o qual "a posse tributável, apta a ensejar a exação do IPTU, é somente aquela exercida com ânimo de se assenhorar do bem, com *animus domini*. Logo, exclui-se desse conceito a posse a qualquer título, precária ou clandestina, direta do comodatário, do locatário, do arrendatário, do detentor, do usuário ou do usufrutuário".

A partir da leitura do art. 34 do CTN, conclui-se, sem dificuldade, que os sujeitos elencados pelo dispositivo (proprietário do imóvel, detentor de seu domínio útil e possuidor a qualquer título) **foram enquadrados na condição de contribuintes em razão de possuírem relação direta e pessoal com o bem imóvel.**

Em paralelo, permite o Código Tributário Nacional que a lei atribua a terceiro, cujo vínculo com o fato gerador da obrigação lhe permita ocupar o polo passivo da relação jurídica, responsabilidade tributária pelo recolhimento da exação, nos seguintes termos:

Art. 121. Sujeito passivo da obrigação principal é a pessoa obrigada ao

pagamento de tributo ou penalidade pecuniária.

Parágrafo único. O sujeito passivo da obrigação principal diz-se:

I - contribuinte, quando tenha relação pessoal e direta com a situação que constitua o respectivo fato gerador;

II - **responsável**, quando, sem revestir a condição de contribuinte, sua obrigação decorra de disposição expressa de lei.

Art. 128. Sem prejuízo do disposto neste capítulo, a **lei** pode atribuir de modo expreso a responsabilidade pelo crédito tributário a terceira pessoa, **vinculada ao fato gerador da respectiva obrigação**, excluindo a responsabilidade do contribuinte ou atribuindo-a a este em caráter supletivo do cumprimento total ou parcial da referida obrigação.

Embora a imputação de responsabilidade tributária a terceiro dependa de previsão legal, assim como ocorre em relação à definição daquele que ocupará a posição de contribuinte, extrai-se da leitura conjunta do art. 121, parágrafo único, inciso II c.c. o art. 128 do Código Tributário Nacional que a simples vontade legislativa não tem o condão de, por si só, atribuir, livremente, a obrigação tributária (art. 113, § 1º, do CTN).

Isso porque, além da expressa previsão em lei complementar (art. 146, inciso III, da CF/88), somente àquele que se vincule indiretamente ao fato gerador da obrigação, ou ao anterior proprietário do bem, poderá ser chamado a responder pelo pagamento do tributo na condição de responsável tributário.

No contexto retratado, de múltipla sujeição passiva em relação ao recolhimento do IPTU, caberá ao ente municipal, observadas as normas gerais previstas pelo Código Tributário Nacional (art. 146, inciso III, alínea *a*, da CF/88), eger a quem cumprirá a obrigação tributária de pagar, seja na condição de contribuinte, seja na posição de responsável tributário. Nesse sentido, dispõe a Súmula n. 399/STJ que "cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU".

No caso específico, conforme veremos a seguir, o credor fiduciário não pode ser considerado como contribuinte, uma vez que não ostenta a condição de proprietário, de detentor do domínio útil nem de possuidor com ânimo de dono, tampouco como responsável tributário, uma vez que não guarda vínculo com o fato gerador da respectiva obrigação (art. 128, inciso II, do CTN).

III.2 Do Sistema Financeiro Imobiliário: do contrato de alienação fiduciária em garantia

Com a promulgação da Lei n. 4.380/64, foi instituído o Sistema Financeiro de Habitação, programa governamental destinado a facilitar o acesso ao financiamento, à aquisição ou à reforma de imóveis residenciais no Brasil, especialmente pelas classes de menor renda.

Não obstante o seu profundo conteúdo social, a política habitacional em questão também foi estruturada para fazer frente as demandas do setor da construção civil, que não dispunha de ferramentas adequadas para obter recursos financeiros em volume necessário à consecução de seus objetivos. Em paralelo, os instrumentos existentes à época para garantir investimentos no setor imobiliário não inspiravam segurança, quadro que, diante da estagnação do setor, indicava a premente necessidade de se valer de um novo mecanismo de financiamento.

Coube à Lei n. 9.514/97 dispor sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, cuja finalidade é promover o financiamento de imóveis, mediante a instituição de um sistema seguro, rápido e eficiente de captação de recursos privados ao setor imobiliário. Nessa sistemática, a promoção do financiamento imobiliário é feita mediante garantia aqueles que desejam adquirir bens imóveis, independente da existência de finalidade social. Entre as operações de garantia possíveis, foi prevista a alienação fiduciária (arts. 17, inciso IV e 22), mais ágil e eficiente do que os instrumentos até então disponíveis.

Trata-se de espécie do gênero **negócio fiduciário**, cujas raízes históricas estão no direito romano. Segundo JOSÉ CARLOS MOREIRA ALVES (Direito Romano, 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1995, vol. 03, p. 143), fidúcia é o contrato pelo qual o fiduciário recebe do fiduciante a propriedade de uma coisa infungível, obrigando-se, de acordo com o estabelecido no *pactum* oposto ao ato de entrega, a restituí-la, após dar-lhe determinada destinação.

Tendo em mente que o negócio fiduciário consubstancia, na sua essência, método de inovação, a partir da realização de negócios que o Ordenamento Jurídico não contempla, a modalidade atua como pilar na criação de novas figuras contratuais aptas atender as demandas da sociedade moderna, especialmente no campo da atividade econômica, onde a celebração de negócios jurídico é frequente.

O contrato decorrente desse ajuste é de natureza atípica, construído a partir de um tipo contratual clássico, mas adaptado a uma finalidade distinta. Tal circunstância permite que a titularidade da coisa ou do direito se mantenha com o fiduciário quando deveria ser transmitida ao fiduciante.

Especificamente em relação ao setor imobiliário, o negócio fiduciário é **celebrado a partir da figura da alienação fiduciária de coisa imóvel** e, diante da redução considerável do risco da celebração do financiamento, atua como ferramenta importante para a captação dos recursos financeiros necessários à expansão do setor.

Para ORLANDO GOMES (Contratos, Orlando Gomes; atualizadores Edvaldo Brito e Reginalda Paranhos de Brito. 28 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022), a alienação

fiduciária em garantia "é o negócio jurídico pelo qual o devedor, para garantir o pagamento da dívida, transmite ao credor a propriedade de um bem, retendo-lhe a posse direta, sob condição resolutiva de saldá-la".

A propósito, a propriedade fiduciária de bens móveis e imóveis é expressamente prevista pelo Código Civil, **que ressalta a sua não equiparação à propriedade plena**, nos seguintes termos:

Art. 1.367. A propriedade fiduciária em garantia de bens móveis ou imóveis sujeita-se às disposições do Capítulo I do Título X do Livro III da Parte Especial deste Código e, no que for específico, à legislação especial pertinente, **não se equiparando, para quaisquer efeitos, à propriedade plena de que trata o art. 1.231.** (Redação dada pela Lei nº 13.043, de 2014)

No tocante aos bens imóveis, dispõe o art. 22, *caput*, da Lei n. 9.514/97 que a alienação fiduciária é o negócio jurídico mediante o qual o devedor fiduciante, com escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência, ao credor fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel. Nesses termos, a posse fica desdobrada entre o devedor, que passa a ser o possuidor direto do bem, e o credor, que se torna o seu possuidor indireto (art. 23, § 1º, da Lei n. 9.514/97).

Em virtude do seu **caráter resolúvel** (art. 1.359 do Código Civil), a propriedade do bem adquirido pelo devedor fiduciário é transferida ao credor fiduciante **sob condição resolutiva**.

Implementada a condição, consistente no adimplemento do financiamento contraído perante a instituição financeira, a propriedade fiduciária do imóvel se resolve, revertendo-se o bem ao adquirente (art. 25 da Lei n. 9.514/97). Havendo inadimplemento, e após a regular constituição em mora (art. 26), a propriedade consolida-se em nome do fiduciário (art. 26-A), que, no entanto, deverá levar o bem a leilão (art. 27), revertendo em seu favor apenas o montante correspondente à dívida financiada, acrescida dos correspondentes encargos. A propósito, transcrevo os dispositivos legais pertinentes:

Da Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel

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 recíproca 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).

Portanto, na alienação fiduciária prevista pela Lei n. 9.514/97, aliena-se, em caráter resolúvel, o imóvel, com vistas à garantir o financiamento contratado para a sua aquisição. Significa dizer que, formalmente, a propriedade da coisa, cujo caráter é resolúvel, é transmitida ao credor fiduciário enquanto durar a avença, cumprindo a ele retornar o bem ao devedor após o adimplemento da obrigação. Em contrapartida, o comprador mantém a posse direta e o direito de uso do imóvel até o pagamento da dívida. Trata-se, portanto, de um direito real de garantia sobre coisa alheia.

No que concerne aos tributos devidos e outros encargos que recaiam sobre o bem, o art. 27, § 8º, 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 imitado**

na posse".

Em idênticos termos, dispõe o Código Civil:

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 imitado na posse direta do bem. (Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)

Pois bem. Percebe-se que a modalidade contratual em questão não tem por finalidade a aquisição definitiva da propriedade do bem, que se transmite apenas em caráter resolúvel, restringindo o seu propósito a assegurar, a partir da instituição de um gravame, a recuperação do crédito concedido ao adquirente do imóvel, em caso de inadimplência da obrigação assumida. É dizer: 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.

Especificamente em relação ao recolhimento do IPTU, percebe-se que a *ratio* do comando normativo que nega a sujeição passiva ao credor fiduciário **decorre da ausência de posse qualificada pelo *animus domini*, elemento subjetivo essencial para ensejar a incidência do imposto territorial urbano, conforme já ressaltado no capítulo anterior deste voto.** Note-se que, nos termos definidos pelo Código Civil, proprietário é aquele que detém a faculdade de usar, gozar e dispor do bem (art. 1.228, do CC/02), atributos que não foram conferidos ao credor fiduciário.

Como no contrato de alienação fiduciária o credor possui a posse – indireta – do imóvel apenas para fins de garantia do financiamento, sem que exista o propósito de ser o dono da coisa, conclui-se que não poderá responder pelos tributos incidentes sobre o bem. Consoante se extrai dos arts. 32 e 34 do Código Tributário Nacional c.c. o art. 27, § 8º da Lei n. 9.514/97, caberá ao devedor fiduciante, na condição de contribuinte, o recolhimento da exação, salvo se houver a imissão na posse pelo credor fiduciário, hipótese que ensejará a alteração do polo passivo da relação jurídico-tributária. Por outro lado, adimplida a dívida e pagos os respectivos encargos, resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel (art. 25 da Lei n. 9.514/97).

Desta feita, a princípio, fica a cargo do devedor fiduciante o recolhimento da exação, **circunstância que afasta a legitimidade da instituição financeira para figurar**

no polo passivo da execução fiscal de origem, seja na condição de contribuinte, seja na posição de responsável tributário.

A propósito e a fim de elucidar quaisquer dúvidas, a partir da 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 expresso que caberá ao devedor fiduciante a obrigação de arcar com os custos do IPTU incidente sobre o bem:**

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)

III.1 Posição da jurisprudência do STJ sobre o Tema n. 1.158

Acerca da legitimidade passiva do credor fiduciário na execução fiscal que se cobra IPTU de imóvel alienado fiduciariamente, tradicionalmente, a jurisprudência da Primeira e Segunda Turmas do STJ orientava-se no sentido de que a questão não poderia ser apreciada, por envolver matéria constitucional, concernente à definição do contribuinte do imposto (art. 146 da CF/88). Senão, vejamos:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 282/STF. EXECUÇÃO FISCAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. IPTU. RESPONSABILIDADE DO FIDUCIANTE. ANÁLISE DE MATÉRIA CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE.

1. Conforme já mencionado na decisão monocrática, os arts. 1.359 e 1.360 do Código Civil e os art. 117, II, e 123 do Código Tributário Nacional não foram analisados pela instância de origem, tampouco se opuseram Embargos Declaratórios para suprir eventual omissão. Ausente, portanto, o requisito do prequestionamento, o que atrai, por analogia, o óbice da Súmula 282/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada".

2. A apreciação sobre a possibilidade de lei ordinária determinar quem é o contribuinte do IPTU refere-se a questão constitucional, prevista no art. 146 da Constituição Federal. Conforme dispõe o art. 105 da Carta Magna, a competência do Superior Tribunal de Justiça restringe-se à interpretação e uniformização do direito infraconstitucional federal, resultando na impossibilidade de exame de eventual violação a dispositivos e princípios constitucionais, sob pena de usurpação da competência atribuída ao STF.

3. Com efeito, das próprias razões do Recurso Especial é possível depreender o caráter constitucional da demanda, no qual o recorrente sustenta a tese de que lei ordinária não poderia alterar disposições de lei complementar.

4. A discussão no sentido da validade da Lei 9.514/1997 para criar exceção à regra do CTN configura apreciação de conflito entre lei ordinária e lei complementar, o que evidencia, ademais, o caráter constitucional da demanda, cujo tema envolve a análise do inciso III do retromencionado art. 146, o que é incabível em Recurso Especial.

5. Agravo Interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.815.940/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 30/8/2021, DJe de

13/10/2021)

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. BANCO BRADESCO S/A. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. IPTU. RESPONSABILIDADE DO FIDUCIANTE. ANÁLISE DE MATÉRIA CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE.

1. A controvérsia versa sobre a legitimidade passiva do Banco Bradesco S/A, como credor fiduciário, em execução fiscal de IPTU.

2. **A apreciação sobre a possibilidade de lei ordinária determinar quem é o contribuinte do IPTU refere-se a questão constitucional, prevista no artigo 146 da CF. Conforme dispõe o art. 105 da CF, a competência do Superior Tribunal de Justiça restringe-se à interpretação e à uniformização do direito infraconstitucional federal, impossibilitando-se o exame de eventual violação a dispositivos e princípios constitucionais, sob pena de usurpação da competência atribuída ao STF.**

3. Com efeito, das próprias razões do Recurso Especial é possível depreender o caráter constitucional da demanda, no qual o recorrente sustenta a tese de que lei ordinária não poderia alterar disposições de lei complementar. Por outro lado, o Tribunal de origem, ao decidir tal questão, amparou-se em fundamentos constitucional e infraconstitucional, qualquer um deles apto a manter inalterado o acórdão recorrido.

4. Agravo conhecido para não conhecer do Recurso Especial. (AREsp n. 1.600.392/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 5/3/2020, DJe de 12/5/2020)

TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO CREDOR FIDUCIÁRIO PREVISTA NO ART. 27, § 8º. DA LEI 9.514/1997. ALEGAÇÃO DE CONFRONTO COM OS ARTS. 34 E 123 DO CTN. MATÉRIA DE NATUREZA EMINENTEMENTE CONSTITUCIONAL. USURPAÇÃO DA COMPETÊNCIA DA SUPREMA CORTE. AGRAVO INTERNO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Embora alegue ofensa a dispositivo de lei federal, da análise do Apelo Nobre, no qual o recorrente sustenta violação do art. 146, inc. III da CF/1988 e que uma Lei Ordinária (Lei 9.514/1997) não pode contrariar uma disposição reservada a Lei Complementar (Código Tributário Nacional), **verifica-se o caráter constitucional da demanda.**

2. Ademais, ao concluir que a posse apta a ensejar a incidência do IPTU seria aquela qualificada pelo *animus domini*, o acórdão recorrido amparou-se em dispositivo constitucional (art. 156, inc. I da CF/1988), cujo exame é inviável nesta seara recursal.

3. Posta a controvérsia nestes termos, percebe-se que não se trata de hipótese de cabimento de Recurso Especial, sob pena de usurpação da competência, por esta Corte Superior, do Supremo Tribunal Federal, consoante pacífica jurisprudência do STJ. Precedentes: AgInt no REsp. 1.676.282/SP, Rel. Min. ASSUSETE MAGALHÃES, DJe 4.10.2017; AgInt no REsp. 1.591.034/SP, Rel. Min. OG FERNANDES, DJe 28.9.2017 e REsp. 1.670.295/SP, Rel. Min. HERMAN BENJAMIN, DJe 13.9.2017.

4. Agravo Interno do MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 1.676.250/SP, relator Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Turma, julgado em 18/2/2019, REPDJe de 26/2/2019, DJe de 25/02/2019.)

TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. CREDORA FIDUCIÁRIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. CONFLITO ENTRE LEI ORDINÁRIA E LEI COMPLEMENTAR. TEMA CONSTITUCIONAL.

POSSE DO IMÓVEL. QUESTÃO DECIDIDA COM BASE EM FUNDAMENTO EXCLUSIVAMENTE CONSTITUCIONAL. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

I. Agravo interno aviado contra decisão monocrática publicada em 29/06/2017, que julgara recurso interposto contra *decisum* publicado na vigência do CPC/73.

II. Trata-se, na origem, de Agravo de Instrumento interposto em face de decisão que, em Execução Fiscal, reconheceu a ilegitimidade da Caixa Econômica Federal para figurar no polo passivo da ação de cobrança de débito de IPTU, e extinguiu o processo, sem julgamento de mérito, nos termos do art. 267, VI, do CPC/73.

III. É firme nesta Corte o entendimento de que o conflito entre lei ordinária e lei complementar não dá ensejo à interposição de Recurso Especial, por envolver discussão de índole eminentemente constitucional. Nesse sentido: STJ, AgInt no REsp 1.584.966/AL, Rel. Ministra DIVA MALERBI (Desembargadora Federal Convocada do TRF/3ª Região), SEGUNDA TURMA, DJe de 15/04/2016; AgInt no REsp 1.647.612/RS, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe de 28/03/2017.

IV. O Tribunal de origem, ao decidir que a posse apta a ensejar a incidência do IPTU somente seria aquela qualificada pelo *animus domini*, fê-lo com base em fundamento exclusivamente constitucional (art. 156, I, da Constituição Federal), cujo exame é inviável, em sede de Recurso Especial.

V. Agravo interno improvido. (AgInt no REsp n. 1.676.282/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 26/9/2017, DJe de 4/10/2017.)

Em que pese o entendimento, colhe-se o seguinte precedente da Primeira Turma adentrando no mérito da controvérsia:

TRIBUTÁRIO. IPTU. SUJEITO PASSIVO. IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CREDOR. RESPONSABILIDADE ANTES DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. IMPOSSIBILIDADE.

1. O Superior Tribunal de Justiça, em julgamento submetido ao rito dos recursos especiais repetitivos, consolidou o entendimento de que cabe ao legislador municipal eleger o sujeito passivo do IPTU, entre as opções previstas no CTN.

2. A jurisprudência desta Corte, interpretando o art. 34 do CTN, também orienta não ser possível a sujeição passiva ao referido imposto do proprietário despido dos poderes de propriedade, daquele que não detém o domínio útil sobre o imóvel ou do possuidor sem ânimo de domínio.

3. 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. Agravo conhecido e provido o recurso especial. (AREsp n. 1.796.224/SP, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 16/11/2021, DJe de 9/12/2021.)

Ocorre que, por ocasião do julgamento do Tema n. 1139, o Supremo Tribunal Federal decidiu que **é de natureza infraconstitucional a controvérsia relativa à legitimidade passiva do credor fiduciário para figurar em execução fiscal de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana incidente sobre imóvel objeto de alienação fiduciária** (RE RG n. 1.320.059/SP, relator Ministro Luiz Fux, julgamento em 29/4/2021, DJ 21/5/2021). Em atenção ao julgado, no dia 28 de junho de 2022, a

controvérsia em questão foi afetada à sistemática dos recursos especiais repetitivos, sem que houvesse, excepcionado o julgado *supra* colacionado, o conhecimento do mérito da questão por este Sodalício.

Embora a *quaestio juris* não tenha sido diretamente enfrentada, certo é que a orientação consolidada, inclusive em precedente qualificado (Tema n. 122) deste Superior Tribunal acerca da qualidade da posse apta a ensejar a sujeição passiva para fins de recolhimento do IPTU, integra os alicerces da tese que ora se propõe. Vejamos:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. IPTU. LEGITIMIDADE ATIVA DO USUFRUTUÁRIO.

1. **A Primeira Seção, no julgamento dos REspS 1.111.202/SP e 1.110.551/SP, submetidos à sistemática dos Recursos repetitivos, ao decidir sobre a responsabilidade dos promitentes vendedor e comprador de imóvel, assentou que o art. 34 do CTN elenca como contribuintes do IPTU tanto o proprietário quanto o possuidor da coisa, desde que tenha *animus domini*, cabendo à lei local de regência eleger sobre quem irá recair a sujeição passiva do imposto no âmbito daquela municipalidade.**

2. Aplicando esse entendimento à espécie, no caso de imóvel gravado com usufruto, "tanto o proprietário, que remanesce com o domínio indireto, quanto o usufrutuário, que exerce a posse direta e detém o domínio útil, são contribuintes do IPTU, podendo a lei municipal disciplinar a sujeição passiva de qualquer um deles ou, ainda, de ambos" (AREsp 1.566.893-SP, Min. Rel. Gurgel de Faria, Primeira Turma, DJe 15.8.2022).

3. Nesse contexto, o Tribunal *a quo*, ao decidir "Fato é que o embargante, desde 2005, é usufrutuário vitalício dessa área (fls. 85/87), tendo, inclusive, afirmado isso na petição inicial (fls. 03 e 06), embora após tenha negado tal assertiva em sede de réplica (fls. 167)", está em consonância com a jurisprudência do STJ. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. Ademais, alterar as conclusões da Corte de origem para acolher a tese recursal, de que o recorrente não é usufrutuário, implica reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

5. Agravo Interno não provido. (AgInt no AREsp n. 2.260.127/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 21/9/2023)

TRIBUTÁRIO. IPTU. IMÓVEL SUBMETIDO AO USUFRUTO. PROPRIETÁRIO. SUJEIÇÃO PASSIVA. RECONHECIMENTO.

1. Com o julgamento pela Primeira Seção desta Corte Superior dos Recursos Especiais 1.111.202/SP e 1.110.551/SP pela sistemática dos repetitivos, **assentou-se a orientação jurisprudencial segundo a qual o art. 34 do CTN elenca como contribuintes do IPTU tanto o proprietário quanto o detentor de domínio útil e o possuidor da coisa, este desde que tenha *animus domini*, cabendo à lei local de regência eleger sobre quem irá recair a sujeição passiva do imposto no âmbito daquela municipalidade.**

2. Aplicando esse entendimento à espécie, no caso de imóvel gravado com usufruto, tanto o proprietário, que remanesce com o domínio indireto, quanto o usufrutuário, que exerce a posse direta e detém o domínio útil, são contribuintes do IPTU, podendo a lei municipal disciplinar a sujeição passiva de qualquer um deles ou, ainda, de ambos.

3. Hipótese em que o proprietário também pode ser contribuinte do IPTU incidente sobre o imóvel objeto de usufruto.

4. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial. (AREsp n.

1.566.893/SP, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 14/6/2022, DJe de 15/8/2022)

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. IPTU. *ANIMUS DOMINI*. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA.

1. A suscitada violação do art. 535 do Código de Processo Civil foi deduzida de modo genérico, o que justifica a aplicação da Súmula 284/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia".

2. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que somente a posse com *animus domini* é apta a gerar a exação predial urbana. Precedentes.

3. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no REsp n. 1.526.481/MG, relator Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, julgado em 25/8/2015, DJe de 14/9/2015)

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. IPTU. VIOLAÇÃO DO ARTIGO 535 DO CPC NÃO CONFIGURADA. CONCESSÃO DE USO. IMÓVEL PERTENCENTE À UNIÃO. RELAÇÃO DE DIREITO PESSOAL. AUSÊNCIA DE *ANIMUS DOMINI*. IMPOSTO COBRADO DO CONCESSIONÁRIO. IMPOSSIBILIDADE.

1. Não houve violação do artigo 535 do CPC, porquanto a insurgência aduzida não diz respeito a eventual vício de integração do acórdão impugnado, mas à interpretação desfavorável, motivação essa que não se enquadra nas hipóteses de cabimento dos aclaratórios.

2. Esta Corte possui a orientação de que é descabida a cobrança do IPTU do concessionário de imóvel público, pois detentor de posse fundada em relação de direito pessoal, sem *animus domini*. Precedentes: AgRg no REsp 1.034.641/RJ, Rel. Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe 29/10/2013; AgRg no REsp 1.381.034/RJ, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 26/8/2013.

3. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp n. 1.398.806/DF, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 18/8/2015, DJe de 28/8/2015)

TRIBUTÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IPTU. SUJEITO PASSIVO. AUSÊNCIA DE *ANIMUS DOMINI*. PROPRIETÁRIO EM SENTIDO FORMAL. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que somente a posse com *animus domini* é apta a gerar a exação predial urbana.

2. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp n. 544.086/RJ, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 23/9/2014, DJe de 30/9/2014.)

TRIBUTÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARRENDATÁRIA DE ÁREA NO PORTO DE SANTOS. PROPRIEDADE DA UNIÃO. AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. COBRANÇA DE IPTU. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES.

1. Consoante a jurisprudência desta Corte, a arrendatária de imóvel localizado no Porto de Santos, de propriedade da União, não é responsável tributária pelo recolhimento do IPTU, nos termos do artigo 34 do CTN, **haja vista tratar-se de posse fundada em direito pessoal, exercida, portanto, sem "*animus domini*".**

2. Precedentes: AgRg no AREsp 152.656/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 15/05/2012, DJe 23/05/2012; AgRg no AREsp 80.464/SP, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 18/12/2012, DJe 05/02/2013; AgRg no Ag 1.341.800/SP, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA,

PRIMEIRA TURMA, julgado em 27/11/2012, DJe 03/12/2012; AgRg no AREsp 349.019/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 19/09/2013, DJe 26/09/2013; AgRg no REsp 1.173.678/SP, 2ª Turma, Rel. Min. CASTRO MEIRA, DJe de 30.8.2011.

3. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp n. 140.487/SP, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 18/3/2014, DJe de 25/3/2014.)

PROCESSUAL. TRIBUTÁRIO. IPTU. IMUNIDADE RECÍPROCA. CONCESSIONÁRIA DE SERVIÇO PÚBLICO. SOCIEDADE DE ECONOMIA. ACÓRDÃO EMBASADO EM FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL. COMPETÊNCIA DA SUPREMA CORTE.

1. O Tribunal de origem negou a imunidade recíproca da agravante, embasado em fundamento eminentemente constitucional. Não compete ao Superior Tribunal de Justiça, no recurso especial, analisar eventual contrariedade a preceito contido na CF/88, tampouco uniformizar a interpretação de matéria constitucional.

2. O IPTU é inexigível de cessionária de imóvel pertencente à União, quando esta detém a posse mediante relação pessoal, sem *animus domini*. Precedentes.

3. Na espécie em análise, o acórdão concluiu que o bem imóvel utilizado pela Cemig, na execução do serviço de fornecimento de energia elétrica, está registrado em seu nome e não era de propriedade de qualquer pessoa jurídica de direito público, além de poder ser onerado, conforme a disposição do art. 242 da Lei das Sociedades Anônimas (e-STJ fl. 528).

4. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp n. 1.337.903/MG, relator Ministro Castro Meira, Segunda Turma, julgado em 9/10/2012, DJe de 18/10/2012.)

TRIBUTÁRIO. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IPTU. ARRENDATÁRIA DE ÁREA NO PORTO DE SANTOS. IMPOSSIBILIDADE DA TRIBUTAÇÃO. AUSÊNCIA DE *ANIMUS DOMINI*. VIOLAÇÃO À SUMULA VINCULANTE 10/STF. RESERVA DE PLENÁRIO. INOVAÇÃO RECURSAL. NÃO CONHECIMENTO. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Inicialmente, afastado a violação à Súmula Vinculante 10/STF, tendo em vista que o princípio da reserva de plenário foi aventado somente nas razões do agravo regimental, evidenciando inovação, vedada nesta sede recursal.

2. A orientação das Turmas que integram a Primeira Seção desta Corte é firme no sentido de que "A arrendatária de imóvel do Porto de Santos não é contribuinte de IPTU, nos termos do artigo 34 do CTN, pois ausente a posse com *animus domini* do imóvel" (AgRg no REsp 1.173.678/SP, Rel. Min. CASTRO MEIRA, Segunda Turma, DJe de 30/8/11).

3. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp n. 178.155/SP, relator Ministro Arnaldo Esteves Lima, Primeira Turma, julgado em 2/10/2012, DJe de 16/10/2012.)

PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA 284/STF. IPTU. CONTRIBUINTE. AUSÊNCIA DE *ANIMUS DOMINI*. CONDOMÍNIO. MERO ADMINISTRADOR.

1. A alegação genérica de violação do art. 535 do Código de Processo Civil, sem explicitar os pontos em que teria sido omissa o acórdão recorrido, atrai a aplicação do disposto na Súmula 284/STF.

2. O fato gerador do IPTU, conforme dispõe o art. 32 do CTN, é a propriedade, o domínio útil ou a posse. O contribuinte da exação é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio ou seu possuidor a qualquer título (art. 34 do CTN).

3. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que somente a posse com *animus domini* é apta a gerar a exação predial urbana, o que não

ocorre com o condomínio, *in casu*, que apenas possui a qualidade de administrador de bens de terceiros.

4. "Não é qualquer posse que deseja ver tributada. Não é a posse direta do locatário, do comodatário, do arrendatário de terreno, do administrador de bem de terceiro, do usuário ou habitador (uso e habitação) ou do possuidor clandestino ou precário (posse nova etc.). A posse prevista no Código Tributário como tributável é a de pessoa que já é ou pode ser proprietária da coisa." (in Curso de Direito Tributário, Coodenador Ives Gandra da Silva Martins, 8ª Edição - Imposto Predial e Territorial Urbano, p.736/737).

5. Recurso especial improvido. (REsp n. 1.327.539/DF, relator Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 14/8/2012, DJe de 20/8/2012.)

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. IPTU. CONTRATO DE ARRENDAMENTO PORTUÁRIO. CONTRIBUINTE. INEXIGIBILIDADE DA EXAÇÃO EM RELAÇÃO AO ARRENDATÁRIO. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. INCONFORMISMO DO EMBARGANTE. EFEITO INFRINGENTE. IMPOSSIBILIDADE.

1. Os embargos de declaração somente são cabíveis nos casos de obscuridade, contradição ou omissão nas decisões judiciais.

2. Na hipótese dos autos, os embargos declaratórios não buscam a correção de eventual defeito do acórdão, mas a alteração do resultado do julgamento, providência inviável na via recursal eleita.

3. Deve ser lembrado, na oportunidade, que o Município embargante pretende cobrar o IPTU diretamente daquele que ocupa o imóvel como mero arrendatário.

4. Se o IPTU é devido, deve ser cobrado diretamente de quem tenha a propriedade do imóvel, o domínio útil ou a posse com *animus domini*.

5. É vedado à parte inovar no agravo de instrumento, suscitando questões não-abordadas no recurso especial.

6. A contradição que autoriza os embargos de declaração é aquela interna ao acórdão, caracterizada por proposições inconciliáveis entre si, que dificultam ou impedem a sua compreensão.

7. Embargos de declaração rejeitados. (EDcl no AgRg no Ag n. 664.526/SP, relatora Ministra Denise Arruda, Primeira Turma, julgado em 6/12/2005, DJ de 1/2/2006, p. 442.)

TRIBUTÁRIO - IPTU - CONTRIBUINTE - POSSUIDOR - ART. 34 DO CTN.

1. O IPTU é imposto que tem como contribuinte o proprietário ou o possuidor por direito real que exerce a posse com animus definitivo - art. 34 do CTN.

2. O comodatário é possuidor por relação de direito pessoal e, como tal, não é contribuinte do IPTU do imóvel que ocupa.

3. Não sendo contribuinte o possuidor e confundindo-se, no Município, as posições de proprietário do imóvel e de sujeito ativo para a cobrança do IPTU, resulta indevido o tributo.

4. Recurso especial improvido. (REsp n. 325.489/SP, relatora Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, julgado em 19/11/2002, DJ de 24/2/2003, p. 217.)

IV - Tese jurídica firmada, para fins do recurso repetitivo (art. 104-A, inciso III, do RISTJ)

Para cumprimento do requisito legal e regimental, propõe-se a seguinte tese: "

[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".

V - Solução dada ao caso concreto (art. 104-A, inciso IV, do RISTJ)

Firmada a tese jurídica, remanesce o exame do caso concreto.

Conforme relatado, trata-se, de execução fiscal ajuizada pelo Município de São Paulo em face de ITAÚ UNIBANCO S/A, com vistas à cobrança de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU incidente sobre imóvel objeto de alienação fiduciária.

Oposta exceção de pré-executividade alegando a ilegitimidade passiva *ad causam*, o pedido foi rejeitado. Interposto Agravo de Instrumento, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deu provimento ao recurso para reconhecer a ilegitimidade passiva da credor fiduciário.

Nas razões do Recurso Especial, o MUNICÍPIO DE SÃO PAULO apontou violação dos arts. 1359 e 1360 do Código Civil, e dos arts. 34, 117, inciso II, e 123 do Código Tributário Nacional.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo julgou a apelação nos seguintes termos:

[...]

5. Procede a pretensão recursal.

Foi proposta a execução fiscal acima mencionada, fundada em CDA expedida contra o Banco ora recorrente e o devedor fiduciante (fls. 1 a 2).

Conforme cópia de Matrícula do imóvel tributado o devedor fiduciante é o proprietário do bem; segundo Registro efetuado antes do fato gerador tributário, o proprietário alienou fiduciariamente o imóvel ao Banco ora recorrente - credor fiduciário - vide autos eletrônicos de origem.

Ora, segundo precedentes seguintes desta Câmara, se o credor fiduciário, em razão do contrato de alienação fiduciária celebrado com o proprietário do imóvel, tem a propriedade resolúvel e a posse indireta do bem, ele não pode permanecer no polo passivo da execução fiscal que pretende receber IPTU.

Confira-se:

AGRAVO DE INSTRUMENTO Execução fiscal Rejeição de exceção de pré-executividade IPTU do exercício de 2015 - Alegação de ilegitimidade passiva do credor fiduciário - Alienação fiduciária Credor fiduciário que não pode ser responsabilizado pelos débitos de IPTU - Inteligência do art. 26 e 27, § 8º, da Lei 9514/97 Exceção acolhida - Honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, nos termos do art. 85, §3º, CPC - Decisão reformada Recurso provido (TJSP; Agravo de Instrumento 2164999-43.2017.8.26.0000; Relator (a): Eutálio Porto; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro das Execuções Fiscais Municipais - Vara das Execuções Fiscais Municipais; Data do Julgamento: 10/10/2017; Data de Registro: 10/10/2017).

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução fiscal Exceção de pré-executividade IPTU dos exercícios de 2014 e 2015 Alegação de ilegitimidade passiva Contrato de alienação fiduciária levado a registro Transferência de propriedade sob condição resolúvel Responsabilidade tributária que deve recair sobre o devedor fiduciante, possuidor direto do bem Precedentes do STJ e desta Corte Acolhimento da exceção de pré-executividade com extinção da execução fiscal Condenação do Município ao pagamento das verbas sucumbenciais e honorários advocatícios Possibilidade Decisão afastada Recurso provido (TJSP; Agravo de Instrumento 2165073-97.2017.8.26.0000; Relator (a): Raul De Felice; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro das Execuções Fiscais Municipais - Vara das Execuções Fiscais Municipais; Data do Julgamento: 05/10/2017; Data de Registro: 10/10/2017).

Saliente-se que o § 8º do art. 27 da Lei 9.514/97, estabelece 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 imitado na posse.

Com efeito, o credor fiduciário só responderia pelo tributo se tivesse a posse direta do imóvel, o que não é o caso dos autos.

Neste sentido, pronunciamento do Egrégio STF, o que afasta eventual alegação de violação ao art. 146, III, "a", CF:

[...]

As razões acima expostas conduzem à conclusão de que o recorrente, credor fiduciário, que possui domínio resolúvel e posse indireta da coisa alienada, não pode ser responsabilizado pelo imposto não pago no exercício acima mencionado.

Dessa forma, tendo em vista os fundamentos e explicações acima expostos, ficam rejeitadas as alegações contidas na resposta recursal e dá-se provimento ao recurso.

Pelo meu voto, recurso provido para excluir o recorrente do polo passivo da execução. Custas e despesas processuais na forma da lei, fixando-se honorários advocatícios em 10% sobre o valor atualizado da execução, considerado o art. 85, § 2º c.c. 3º, I, CPC." (fls. 65/71e).

Conforme já salientado, a leitura das respectivas razões recursais permite a exata compreensão da questão federal infraconstitucional debatida, que está prequestionada, prescindindo de análise do conjunto probatório dos autos.

Na hipótese dos autos, conforme revela a leitura do julgado *supra* transcrito, o acórdão recorrido decidiu em conformidade com a tese que ora se propõe.

VI. Dispositivo

Ante o exposto, proponho que seja firmada a seguinte tese: "**[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**".

Quanto ao caso concreto, CONHEÇO do Recurso Especial, e NEGO-LHE

provimento.

Em atenção ao art. 85, § 11º, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios em 10% (dez por cento) sobre o valor já arbitrado (fls. 54-55), respeitados os limites estabelecidos pelo § 2º e § 3º do dispositivo em questão.

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
PRIMEIRA SEÇÃO

Número Registro: 2021/0219866-6

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.949.182 / SP

Número Origem: 20767922920218260000

PAUTA: 12/03/2025

JULGADO: 12/03/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro **TEODORO SILVA SANTOS**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra REGINA HELENA COSTA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. EITEL SANTIAGO DE BRITO PEREIRA

Secretária

Bela. MARIANA COUTINHO MOLINA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
PROCURADOR : FÁBIO WU - SP282807
RECORRIDO : ITAU UNIBANCO S.A
ADVOGADOS : PAULO DE BARROS CARVALHO - SP122874
FÁBIO LIMA QUINTAS - DF017721
ROBSON MAIA LINS - SP208576
ADVOGADOS : MARCELA CONDE ACQUARO - SP237119
BRUNO CAVARGE JESUINO DOS SANTOS - SP242278
TAÍSA SILVA REQUE - SP317424
CAZETTA, ZANGIROLAMI, QUINTAS SOCIEDADE DE ADVOGADOS -
SP036651
BEATRIZ CANALLE FORNAZIERI - SP446977
MARÍLIA RODRIGUES ALVES CARMINATTI - SP375511
PABLO GURGEL FERNANDES - SP447958
INTERES. : ROBERTO CARLOS BRAGA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M
INTERES. : MUNICIPIO DE RIO DE JANEIRO - "AMICUS CURIAE"
PROCURADORA : NIDIA CALDAS FARIAS LOPES - RJ115816
INTERES. : FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADOS : EVARISTO ARAGÃO FERREIRA DOS SANTOS E OUTRO(S) -
PR024498
SMITH ROBERT BARRENI - PR042943
ADVOGADA : TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - PR022129A
INTERES. : ASSOCIACAO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIARIAS -
ABRAINC - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADA : JULIANA CORDEIRO DE FARIA - MG063427
ADVOGADA : VANESSA ELISA JACOB ANZOLIN - MG102646
ADVOGADA : LIVIA GONCALVES PINHO PIANA DE FARIA - MG106880
ADVOGADA : JULIA VIEIRA FROES - MG200934

ASSUNTO: DIREITO TRIBUTÁRIO - Impostos - IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano

SUSTENTAÇÃO ORAL

Proferiram sustentação oral os Drs. PAULO ANDRE MOREIRA DE SOUZA, pela parte RECORRENTE: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e DIOGO LOPES DE BARBOSA LEITE, pela parte INTERES.: MUNICIPIO DE RIO DE JANEIRO.

Assistiram ao julgamento os Drs. ROBSON MAIA LINS, pela parte RECORRIDA: ITAU

C32000000@ 2021/0219866-6 - REsp 1949182

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
PRIMEIRA SEÇÃO**

Número Registro: 2021/0219866-6

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.949.182 / SP

UNIBANCO S.A; SMITH ROBERT BARRENI, pela parte INTERES.: FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS e JULIANA CORDEIRO DE FARIA, pela parte INTERES.: ASSOCIACAO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIARIAS - ABRAINCO.

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia PRIMEIRA SEÇÃO, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Primeira Seção, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Foi aprovada, por unanimidade, a seguinte tese jurídica, no tema repetitivo 1158:

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.

Os Srs. Ministros Afrânio Vilela, Francisco Falcão, Maria Thereza de Assis Moura, Benedito Gonçalves, Marco Aurélio Bellizze, Sérgio Kukina, Gurgel de Faria e Paulo Sérgio Domingues votaram com o Sr. Ministro Relator.

 2021/0219866-6 - REsp 1949182