



CONGRESSO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA EDUVALE

ISSN 26755734

20 a 24 de outubro de 2025 – Avaré/SP

IPTU NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: CONSOLIDAÇÃO, POSSE E REDIRECIONAMENTO

Viviane Regina da Silveira – Centro Universitário Eduvale Avaré – SP – e-mail:
vivi_silveir@yahoo.com.br

José Antonio Gomes Ignacio Junior – Centro Universitário Eduvale Avaré - SP – e-mail do
orientador: trabalhos@gomesignacio.adv.br

ÁREA: Ciências Jurídicas

RESUMO

A definição do sujeito passivo do IPTU em imóveis gravados por alienação fiduciária foi uniformizada em recurso repetitivo do Superior Tribunal de Justiça ao estabelecer que, enquanto não houver consolidação da propriedade em favor do credor e sua efetiva imissão na posse, a responsabilidade pelo imposto permanece com o devedor fiduciante, que detém a posse direta e usufrui economicamente do bem. A solução prestigia a materialidade do tributo e a realidade fático-econômica da relação com o imóvel urbano: quem exerce poderes de fato sobre o bem, dele extrai utilidades e se beneficia de sua fruição cotidiana realiza o núcleo do fato gerador e deve suportar o ônus fiscal correspondente. A mera propriedade resolúvel registrada em nome do credor, sem disponibilidade fática, não desloca a sujeição passiva, pois não traduz a realização concreta do fato imponible. Somente após o inadimplemento qualificado, a consolidação da propriedade e a subsequente imissão do credor na posse é que se opera a transferência da responsabilidade tributária, quando ele passa a reunir titularidade formal e poderes possessórios sobre o imóvel. Na prática, o precedente orienta os municípios a lançarem e cobrar o IPTU do fiduciante enquanto perdurar sua posse, reduzindo litígios e prevenindo a indevida inclusão de instituições financeiras em execuções fiscais antes da alteração possessória. Impõe, ainda, rigor na formação das certidões de dívida ativa, exigindo prova documental da consolidação e da imissão para eventual redirecionamento. Em síntese, a tese reforça segurança jurídica, capacidade contributiva e racionalidade arrecadatória.

PALAVRAS-CHAVE: Alienação fiduciária; Credor fiduciário; Devedor fiduciante; Imissão na posse; IPTU.

INTRODUÇÃO

O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) tem por materialidade a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel urbano, exercendo papel central na arrecadação municipal e no financiamento de serviços públicos locais. Nas operações de crédito imobiliário com alienação fiduciária, a titularidade formal (propriedade resolúvel do credor) dissocia-se da realidade fático-econômica (posse direta e fruição do devedor), gerando incertezas sobre quem deve responder pelo tributo na vigência do contrato. Essa tensão entre registro e uso efetivo do bem refletiu-se em lançamentos direcionados a instituições financeiras antes de consolidada a propriedade, Certidões de Dívida Ativa formadas sem prova de alteração possessória e execuções fiscais com pedidos de redirecionamento sem lastro fático suficiente.

Sob a ótica dogmática, a controvérsia envolve a regra-matriz do IPTU (arts. 32 e 34 do CTN), a natureza propter rem do tributo e o critério da capacidade contributiva, debatendo-se quem realiza o núcleo material do fato gerador: o proprietário formal sem disponibilidade fática ou o possuidor direto que extrai utilidades do imóvel. A definição impacta a coerência arrecadatória, a segurança jurídica dos agentes econômicos e a eficiência da cobrança.

No âmbito jurisprudencial, o Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o tema sob a sistemática dos recursos repetitivos (Tema 1.158 – REsp 1.949.182/SP), uniformizou que, enquanto não houver consolidação da propriedade em favor do credor e sua imissão na posse, o sujeito passivo do IPTU permanece sendo o devedor fiduciante. Somente após esses marcos fático-jurídicos desloca-se a sujeição passiva ao credor, quando então se reúnem titularidade formal e disponibilidade fática. O precedente oferece parâmetros objetivos para lançamento, revisão de CDAs e redirecionamento em execuções, reduzindo litigiosidade e alinhando a cobrança à realidade do uso.

Diante disso, este trabalho tem por objetivos: expor os fundamentos do entendimento repetitivo do STJ sobre a sujeição passiva do IPTU em alienação fiduciária; sistematizar critérios práticos para lançamento, cobrança e redirecionamento; e indicar impactos para Municípios, instituições financeiras e contribuintes.

MATERIAL E MÉTODOS

Trata-se de pesquisa qualitativa, de natureza jurídico-documental, desenvolvida por meio de revisão bibliográfica, análise legislativa e estudo de jurisprudência. Para fins deste trabalho, a “área experimental” corresponde ao universo decisório relativo à sujeição passiva do IPTU em contratos de alienação fiduciária de bem imóvel. O conjunto de normas utilizados abrange os arts. 32 e 34 do Código Tributário Nacional e o regime da Lei nº 9.514/1997, enquanto o acervo jurisprudencial centra-se no precedente julgado sob a sistemática dos recursos repetitivos (Tema 1.158 – REsp 1.949.182/SP) e em julgados correlatos do Superior Tribunal de Justiça. O recorte temporal adotado estende-se de 2010 a 2025, período que contempla a evolução do entendimento até a fixação da tese repetitiva e suas aplicações subsequentes na prática forense.

A coleta de dados foi realizada mediante buscas estruturadas nos repositórios oficiais do STJ, utilizando combinações de palavras-chave (“IPTU”, “alienação fiduciária”, “sujeito passivo”, “consolidação da propriedade”, “imissão na posse”) e filtros por órgão julgador (Primeira Seção e Turmas de Direito Público) e por precedentes qualificados. Na dimensão doutrinária, consultaram-se catálogos acadêmicos e obras de referência em Direito Tributário e Direito Civil (propriedade e posse). Adotaram-se como critérios de inclusão as decisões colegiadas do STJ que enfrentassem especificamente a sujeição passiva do IPTU no contexto da alienação fiduciária, com destaque para os marcos de consolidação da propriedade e imissão na posse, bem como textos doutrinários que tratassem da regra-matriz do IPTU e da incidência em função da posse direta. Excluíram-se decisões monocráticas sem enfrentamento do mérito, precedentes sobre tributos diversos do IPTU, casos desvinculados da alienação fiduciária de imóveis e materiais sem lastro técnico.

A análise consistiu na leitura integral dos julgados selecionados, extração de elementos centrais (fato gerador, sujeito passivo, posse direta, marcos fático-jurídicos e consequências para lançamento, revisão de CDA e redirecionamento em execução fiscal) e sistematização temática com contraste à disciplina do CTN e da Lei nº 9.514/1997, a fim de derivar critérios operacionais aplicáveis pelos Municípios e pelos contribuintes. Como limitações, registra-se o foco propositado no âmbito do STJ e a ausência de dados empíricos de arrecadação municipal. Por se tratar de investigação jurídica, não se aplicam unidades de medida ou símbolos do Sistema Internacional.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Nos contratos de alienação fiduciária de imóvel, a tese fixada em recurso repetitivo pelo Superior Tribunal de Justiça consolidou que o sujeito passivo do IPTU, até a consolidação da propriedade e a imissão do credor na posse, é o devedor fiduciante. O resultado central dessa orientação é alinhar a incidência do imposto à materialidade do fato gerador, privilegiando a posse direta e a fruição econômica do bem como elementos que revelam a capacidade contributiva. A propriedade resolúvel registrada em nome do credor, desacompanhada de disponibilidade fática, não traduz a realização do núcleo imponible, razão pela qual não basta, por si, para deslocar a sujeição passiva.

A doutrina que trata da regra-matriz do IPTU, à luz dos arts. 32 e 34 do CTN, aponta que “propriedade”, “domínio útil” e “posse” são critérios alternativos do aspecto pessoal da relação jurídico-tributária, devendo prevalecer, em termos de política fiscal e de coerência sistemática, o vínculo de quem efetivamente desfruta do imóvel. A decisão repetitiva dialoga com essa leitura funcional, pois prestigia o elemento empírico da utilização do bem urbano, evitando distorções como a cobrança de instituições financeiras que não detêm a posse e não extraem utilidades do imóvel durante a vigência regular do financiamento.

Do ponto de vista operacional, o entendimento fornece parâmetros objetivos aos Municípios para o lançamento e a cobrança: direcionamento ao fiduciante enquanto perdurar a sua posse direta; necessidade de prova documental da alteração possessória para eventual redirecionamento ao credor após a consolidação; e revisão criteriosa de Certidões de Dívida Ativa quando o título foi formado sem demonstração dos marcos fático-jurídicos de transferência. Essa orientação tende a reduzir litigiosidade em execuções fiscais, diminuir nulidades por ilegitimidade passiva e conferir previsibilidade aos agentes do mercado de crédito.

Em hipóteses específicas, a discussão jurisprudencial admite o deslocamento da sujeição passiva quando demonstrados fatos que rompem a premissa de posse direta do fiduciante, como imissão antecipada do credor ou perda da posse pelo devedor por motivos alheios ao contrato. Tais exceções não infirmam a regra, mas reforçam o critério de aderência entre quem realiza o fato gerador e quem suporta o ônus fiscal.

Em síntese, os resultados convergem para uma interpretação que harmoniza a dogmática do IPTU com a realidade econômica das operações fiduciárias, promove

segurança jurídica e racionaliza a atuação administrativa e judicial, ao mesmo tempo em que preserva a base tributária sem onerar indevidamente sujeitos que não realizam o fato imponible.

Ademais, a análise jurisprudencial reforça os fundamentos dogmáticos apresentados. O Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Tema 1.158 em recurso repetitivo (REsp 1.949.182/SP), consolidou o entendimento de que o sujeito passivo do IPTU, até a consolidação da propriedade e a imissão do credor fiduciário na posse, é o devedor fiduciante, que detém a posse direta e usufrui economicamente do imóvel. Esse posicionamento harmoniza-se com os arts. 32 e 34 do Código Tributário Nacional, segundo os quais a propriedade, o domínio útil ou a posse configuram hipóteses alternativas de sujeição passiva, segundo a doutrina e a jurisprudência, prevalecendo aquele que melhor revela a capacidade contributiva. De igual modo, a disciplina da Lei nº 9.514/1997, especialmente após as alterações da Lei nº 14.620/2023 (que incluiu o §2º do art. 23, reforçando a responsabilidade do fiduciante por despesas e tributos até a imissão do credor), reafirma o papel central do devedor fiduciante na relação obrigacional até a consolidação da propriedade. Nesse contexto, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (Tema 1.158) firmou que a responsabilidade pelo IPTU subsiste em relação ao fiduciante até a imissão do credor fiduciário na posse. Na prática forense, os tribunais têm aplicado a tese fixada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema 1.158, segundo a qual “o sujeito passivo do IPTU, na hipótese de imóvel objeto de alienação fiduciária, é o devedor fiduciante, até a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário com a sua imissão na posse” (STJ, REsp 1.949.182/SP, Rel. Min. Gurgel de Faria, Primeira Seção, j. 28 jun. 2023, DJe 1 ago. 2023). Esse entendimento tem afastado execuções fiscais ajuizadas contra instituições financeiras que não detêm a posse do bem, exigindo prova documental da alteração possessória para eventual redirecionamento. A jurisprudência, assim, reforça a segurança jurídica e concretiza o princípio da capacidade contributiva, evitando distorções na cobrança do imposto e alinhando a atuação administrativa à realidade fático-econômica.

CONCLUSÃO

Os resultados demonstram que a tese firmada em recurso repetitivo pelo Superior Tribunal de Justiça harmoniza a regra-matriz do IPTU com a realidade fático-econômica das



CONGRESSO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA EDUVALE

ISSN 26755734

20 a 24 de outubro de 2025 – Avaré/SP

operações garantidas por alienação fiduciária, ao manter o devedor fiduciante como sujeito passivo enquanto detém a posse direta e a fruição do imóvel, com deslocamento da responsabilidade apenas após a consolidação da propriedade e a imissão do credor na posse. Esse desfecho confirma os objetivos propostos: explicitar os fundamentos do entendimento repetitivo à luz do CTN e da Lei nº 9.514/1997; sistematizar critérios operacionais para lançamento, cobrança e eventual redirecionamento — notadamente o direcionamento ao fiduciante até a alteração possessória e a exigência de prova documental para a revisão de CDAs; e apontar impactos práticos, traduzidos em redução de litigiosidade, maior previsibilidade para Municípios, instituições financeiras e contribuintes e alinhamento da cobrança à capacidade contributiva de quem realiza o núcleo do fato gerador.

Ressalte-se que a jurisprudência consolidada pelo STJ no Tema 1.158 fortalece a segurança jurídica e a racionalidade arrecadatória, pois evita a inclusão indevida de credores fiduciários sem posse no polo passivo de execuções fiscais, ao mesmo tempo em que garante coerência entre a teoria tributária e a realidade da utilização do imóvel urbano. As hipóteses pontuais de exceção, como a imissão antecipada do credor ou a perda da posse pelo fiduciante, não infirmam a orientação consolidada; antes, reforçam o critério de aderência entre o sujeito chamado a pagar e a efetiva realização do fato imponible.



CONGRESSO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA EDUVALE

ISSN 26755734

20 a 24 de outubro de 2025 – Avaré/SP

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.949.182/SP (Tema Repetitivo 1.158). Rel. Min. Gurgel de Faria. Primeira Seção, julgado em 28 jun. 2023. DJe 1 ago. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Repetitivo define que IPTU é obrigação do devedor fiduciante até o banco ser imitido na posse do imóvel. STJ Notícias, 31 mar. 2025. Disponível em: <https://stj.jus.br/sites/portaltj/Paginas/Comunicacao/Noticias/2025/31032025>. Acesso em: 12 ago. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Tribunal julgou 37 temas repetitivos no primeiro semestre de 2025 — confira todas as teses (inclui o Tema 1.158). STJ Notícias, 29 jul. 2025. Disponível em: <https://stj.jus.br/sites/portaltj/Paginas/Comunicacao/Noticias/2025/29072025>. Acesso em: 12 ago. 2025.

BRASIL. Lei n. 5.172, de 25 de outubro de 1966. Código Tributário Nacional. Brasília, DF. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 12 ago. 2025.

BRASIL. Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel. Brasília, DF. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 12 ago. 2025.

BRASIL. Lei n. 14.620, de 13 de julho de 2023. Altera a Lei n. 9.514/1997 (inclui o § 2º do art. 23 sobre responsabilidade do fiduciante). Brasília, DF. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 12 ago. 2025.