

Credor fiduciário não paga IPTU antes de consolidar propriedade

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 artigo 34 do Código Tributário Nacional.



Com esse entendimento, a 1ª Turma do Superior Tribunal de Justiça deu provimento ao recurso especial do Itaú que, credor fiduciário de um particular e que foi alvo de cobrança de IPTU pela prefeitura de São Paulo antes mesmo de consolidar a propriedade do devedor.

O Tribunal de Justiça de São Paulo entendeu possível a cobrança porque cabe à legislação municipal escolher o sujeito passivo do IPTU, conforme prevê a Súmula 399 do STJ.

Relator, o ministro Gurgel de Faria observou que conforme prevê a Lei 9.514/1997 e o Código Civil, a propriedade conferida ao credor fiduciário não inclui poderes de domínio/propriedade. O devedor oferece o imóvel como garantia, mas o mesmo não é usado pelo credor, que apenas detém a posse indireta. Da mesma forma, não há domínio útil sobre o bem.

"Nesse contexto, ganha relevância a previsão feita no artigo 27, parágrafo 8º, da Lei 9.514/1997 e no artigo 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil, quando declaram que sobre o credor fiduciante recaem todos os encargos (especial atenção dada aos tributos) incidentes sobre o bem apenas com a consolidação da propriedade e após a imissão da posse", apontou o relator.

Ou seja, a transferência da responsabilidade dos créditos tributários e não tributários sobre o imóvel só ocorre com a consolidação da propriedade e sua imissão na posse.

A Súmula 399 do STJ de fato indica que o ente municipal pode escolher sobre quem recai a cobrança de IPTU, mas apenas entre os legitimados do artigo 34 do Código Tributário Nacional: o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

"No entanto, a jurisprudência desta Corte superior, interpretando o art. 34 do CTN, também reconhece

não ser possível a sujeição passiva do proprietário despedido dos poderes de propriedade, daquele que não detém o domínio útil sobre o imóvel ou do possuidor sem ânimo de domínio", explicou o ministro Gurgel de Faria.

Com isso, o Itaú não pode ser o sujeito passivo do IPTU do ano de 1997, período em que não havia a consolidação da propriedade e da imissão na posse do imóvel alvo do tributo. A conclusão da 1ª Turma foi unânime. Acompanharam o relator os ministros Benedito Gonçalves, Sérgio Kukina e Regina Helena Costa, e o desembargador convocado Manoel Erhad.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão

AREsp 1.796.224

Date Created

01/01/2022