

STJ afasta credor fiduciário em execução de IPTU de imóvel financiado

11/04/2025

Em recente decisão, o STJ (Superior Tribunal de Justiça) afastou a responsabilidade do credor fiduciário, posição geralmente ocupada por bancos em contratos de financiamento imobiliário, pelo pagamento do IPTU incidente sobre o imóvel financiado. Estabelecido sob o rito dos recursos repetitivos (Tema 1.158), o entendimento deverá ser obrigatoriamente aplicado por todos juízes e tribunais do país.

Na ocasião, foi fixada 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 artigo 34 do CTN”.

Para entender a discussão, é preciso lembrar que, muitas vezes, pessoas físicas e/ou jurídicas têm interesse na compra de determinado imóvel, mas não possuem dinheiro em caixa suficiente para o pagamento à vista.

Nesses casos, é comum que se recorra ao contrato de alienação fiduciária, por meio do qual o comprador do imóvel (devedor fiduciante) transfere a propriedade do bem a um credor fiduciário (geralmente um banco), até que o financiamento seja inteiramente pago.

Com isso, ainda que o comprador não seja “proprietário”, ele passa a exercer a “posse direta” do bem, podendo, de imediato, usufruir do imóvel, utilizando-o como sua residência, por exemplo.

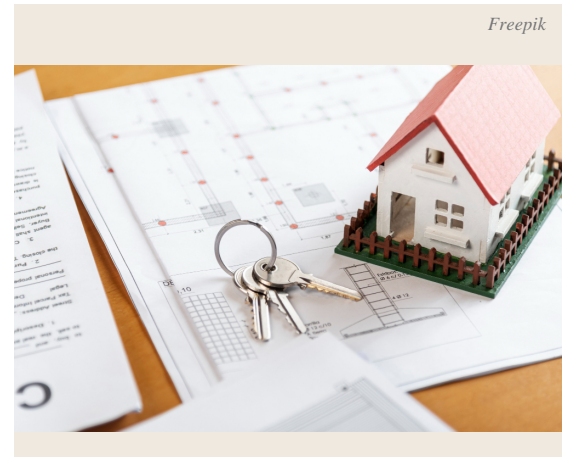
Em contrapartida, o credor fiduciário detém a “propriedade resolúvel” do bem, o que é registrado na matrícula do imóvel, inclusive.

Significa dizer que, caso o devedor não pague o financiamento, o banco poderá retirá-lo do imóvel por meio de imissão na posse. Com isso, a instituição financeira consolidará a sua “propriedade plena” sobre o bem.

Por outro lado, caso o financiamento seja regularmente pago pelo devedor fiduciante, o banco emitirá uma carta de quitação, que também deverá ser levada a registro na matrícula do imóvel, para que seja cancelada a alienação fiduciária. Nesta hipótese, quem passa a deter a “propriedade plena” do bem é o devedor fiduciante.

Falta de pagamento de IPTU

Ocorre que, durante o período de vigência da alienação fiduciária, é possível que o devedor fiduciante não pague o IPTU incidente do imóvel, apesar da obrigação que lhe é legalmente imposta.



Freepik

Spacca

Como uma estratégia para garantir o recebimento do tributo, os municípios passaram a ajuizar execuções fiscais não apenas contra o devedor fiduciante, mas também contra os bancos, na qualidade de credores fiduciários, que certamente detêm um poder financeiro muito superior.

A lógica dos municípios foi que o artigo 34 do Código Tributário Nacional, ao estabelecer que o sujeito passivo do IPTU é o “*proprietário do imóvel, titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título*”, também lhe autorizaria exigir o IPTU do credor fiduciário.

Porém, o STJ afastou em definitivo essa interpretação, entendendo que o credor fiduciário detém uma propriedade meramente “resolúvel”, e não “plena”. Ou seja, a propriedade dos bancos somente se consolida caso o financiamento não seja pago e haja a imissão na posse. Antes disso, não é possível considerar o credor fiduciário como proprietário do imóvel, para fins de IPTU.

O ministro Teodoro Silva Santos, relator, ainda registrou corretamente em seu voto que o credor fiduciário não é “titular do domínio útil” ou “possuidor do imóvel”, nos termos do artigo 34 do Código Tributário Nacional, tendo sido acompanhado pelos demais ministros da Corte.

Isso porque o banco exerce apenas uma “posse indireta”, sem a intenção de agir como dono do bem (*animus domini*), o que é necessário para autorizar a incidência de IPTU em face do “possuidor” do imóvel, pela jurisprudência do STJ.

Decisão impacta financiamentos

Essa decisão é importantíssima do ponto de vista econômico, pois impacta diretamente as taxas de juros praticadas pelos bancos nos financiamentos.

Afinal, caso se decidisse pela possibilidade de responsabilização das instituições financeiras, o risco de inadimplemento do IPTU certamente seria traduzido em taxas de juros mais elevadas nos financiamentos imobiliários.

Nesse contexto, merece elogios o posicionamento do STJ, que garantiu segurança jurídica aos envolvidos, prestigiou a melhor interpretação do artigo 34 do Código Tributário Nacional e ainda beneficiou a população brasileira ao evitar um significativo aumento dos juros em financiamentos imobiliários, o que certamente ocorreria caso o entendimento fosse outro.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-abr-11/stj-afasta-credor-fiduciario-em-execucao-de-iptu-de-imovel-financiado/>

