

Banco não responde por dívida de IPTU de imóvel com alienação fiduciária, diz STJ

A instituição financeira que concede o crédito para compra do imóvel em contrato com alienação fiduciária, apesar de ser proprietária do bem, não responde pela dívida de IPTU.



Freepik

Essa conclusão é da 1ª Seção do Superior Tribunal de Justiça, que estabeleceu uma tese vinculante sobre o tema em julgamento ocorrido na última quarta-feira (12/3).

A votação foi unânime, conforme a posição do relator, ministro Teodoro Silva Santos, e representa a consolidação da jurisprudência das turmas de Direito Público da corte.

O caso trata da cobrança de IPTU de imóveis que foram adquiridos em contratos com cláusula de alienação fiduciária, aquela em que o banco dá o crédito e se torna proprietário do bem. Nesses casos, o comprador fica na posse e pode usufruir do imóvel, mas só recebe a propriedade depois de quitar as parcelas.

Banco que fez o financiamento é proprietário do imóvel pela via da alienação fiduciária, mas não responde pela dívida de IPTU

Quem paga o IPTU

O artigo 34 do [Código Tributário Nacional](#) diz que o contribuinte do IPTU é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.

Já a [Lei 9.514/1997](#), que trata da alienação fiduciária, diz no artigo 27, parágrafo 8º, que é do devedor fiduciante a responsabilidade pelo pagamento de impostos sobre o bem alienado.

Para o ministro Teodoro, a intenção do legislador foi cobrar de quem tem a posse qualificada do bem, pelo chamado *animus dominis*, ou a intenção de ser o dono.

“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”, exemplificou.

Assim, não cabe arrastar para a cobrança de IPTU aquele que é proprietário do bem apenas por motivos de alienação fiduciária — a propriedade só se consolida no nome do credor se houver inadimplemento pelo devedor.

“Em caso de desdobramento da posse, como ocorre na alienação fiduciária, não pode a municipalidade, no exercício da competência tributária, eleger simultaneamente dois ou mais sujeitos passivos para fim de recolhimento do imposto”, apontou o relator.

A seguinte tese foi estabelecida pela 1ª Seção:

O credor fiduciário, antes da consolidação da propriedade e da imissão da posse do 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.

REsp 1.949.182

REsp 1.959.212

REsp 1.982.001

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-mar-15/banco-nao-responde-por-divida-de-iptu-de-imovel-com-alienacao-fiduciaria-diz-stj/>