

Comprador de imóvel financiado é responsável pelo pagamento do IPTU

O comprador de um imóvel, ainda que financiado, é o responsável pelo pagamento do IPTU. Com esse entendimento, a 3ª Turma da 8ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Goiás extinguiu um processo do município de Goiânia contra uma incorporadora.

O município ajuizou a ação contra a empresa para cobrar IPTU atrasado de um imóvel que tinha sido vendido, mas estava financiado. A incorporadora alegou que não tinha legitimidade para responder pela cobrança, uma vez que o bem estava em posse do comprador. Em primeiro grau, porém, esse argumento não foi aceito.

A empresa impetrou, então, um agravo de instrumento contra a decisão no TJ-GO, sustentando que o vendedor não tem responsabilidade pela dívida tributária do imóvel. O agravo foi rejeitado com o entendimento de que, se não há registro da venda em cartório, o vendedor, que ainda é o proprietário formal, mantém a responsabilidade sobre o IPTU.

A incorporadora recorreu novamente, agora interpondo embargos de declaração contra o acórdão. Ela alegou que o contrato firmado com o comprador tem uma natureza específica, que não impede a transferência de responsabilidade. Dessa vez, o colegiado concordou com as alegações da empresa.

De acordo com a [Lei de Alienação Fiduciária \(9.514/1997\)](#), cabe ao fiduciante (comprador ou devedor que está na posse do imóvel) a obrigação de arcar com o pagamento do IPTU. Além disso, o [Tema 1.158 do Superior Tribunal de Justiça](#) diz que o credor fiduciário (nesse caso, a empresa que vendeu o imóvel) não pode ser responsabilizado pelo tributo se não estiver em posse do bem. Assim, os desembargadores extinguíram o processo, reconhecendo a ilegitimidade passiva da empresa.

“Enquanto o devedor fiduciante estiver na posse do bem, e não incorrer em inadimplemento, que engendre a consolidado da propriedade em nome da credora fiduciária — nos moldes previstos no artigo 26 da Lei 9.514/1997 — o adquirente, na condição de possuidor, é o contribuinte do IPTU e o legitimado para figurar no polo passivo de eventual cobrança judicial ou extrajudicial desse tributo”, escreveu o relator do recurso, desembargador Ronnie Paes Sandre.

Os advogados **Weverton Ayres, Darielle Gonsaga e Leonardo Honorato**, integrantes da banca GMPR Advogados, representaram a empresa.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão
EDcl no Ag 5498486-11.2025.8.09.0051

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-out-18/comprador-de-imovel-financiado-e-responsavel-pelo-pagamento-do-iptu/>

