

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.796.224 - SP (2020/0312851-7)**

**RELATOR** : **MINISTRO GURGEL DE FARIA**  
**AGRAVANTE** : ITAU UNIBANCO S.A  
**ADVOGADA** : TATIANA CARVALHO SEDA - SP148415  
**AGRAVADO** : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
**PROCURADORE** : RODRIGO DE SOUZA PINTO - SP183230  
S

DANIEL MOREIRA FIGUEIREDO - SP243192

**EMENTA**

TRIBUTÁRIO. IPTU. SUJEITO PASSIVO. IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CREDOR. RESPONSABILIDADE ANTES DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. IMPOSSIBILIDADE.

1. O Superior Tribunal de Justiça, em julgamento submetido ao rito dos recursos especiais repetitivos, consolidou o entendimento de que cabe ao legislador municipal eleger o sujeito passivo do IPTU, entre as opções previstas no CTN.
2. A jurisprudência desta Corte, interpretando o art. 34 do CTN, também orienta não ser possível a sujeição passiva ao referido imposto do proprietário despido dos poderes de propriedade, daquele que não detém o domínio útil sobre o imóvel ou do possuidor sem ânimo de domínio.
3. 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 art. 34 do CTN.
4. Agravo conhecido e provido o recurso especial.

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, conhecer do agravo para dar provimento ao recurso especial nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Manoel Erhardt (Desembargador convocado do TRF-5ª Região), Benedito Gonçalves (Presidente), Sérgio Kukina e Regina Helena Costa votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 16 de novembro de 2021

**MINISTRO GURGEL DE FARIA**

# *Superior Tribunal de Justiça*

Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1796224 - SP (2020/0312851-7)**

**RELATOR** : **MINISTRO GURGEL DE FARIA**  
**AGRAVANTE** : ITAU UNIBANCO S.A  
**ADVOGADA** : TATIANA CARVALHO SEDA - SP148415  
**AGRAVADO** : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
**PROCURADORES** : RODRIGO DE SOUZA PINTO - SP183230  
DANIEL MOREIRA FIGUEIREDO - SP243192

### **EMENTA**

TRIBUTÁRIO. IPTU. SUJEITO PASSIVO. IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CREDOR. RESPONSABILIDADE ANTES DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. IMPOSSIBILIDADE.

1. O Superior Tribunal de Justiça, em julgamento submetido ao rito dos recursos especiais repetitivos, consolidou o entendimento de que cabe ao legislador municipal eleger o sujeito passivo do IPTU, entre as opções previstas no CTN.
2. A jurisprudência desta Corte, interpretando o art. 34 do CTN, também orienta não ser possível a sujeição passiva ao referido imposto do proprietário despedido dos poderes de propriedade, daquele que não detém o domínio útil sobre o imóvel ou do possuidor sem ânimo de domínio.
3. 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 art. 34 do CTN.
4. Agravo conhecido e provido o recurso especial.

### **RELATÓRIO**

Trata-se de agravo de ITAÚ UNIBANCO S.A., com o qual objetiva admissão de recurso especial interposto contra acórdão do TJSP assim ementado:

LEGITIMIDADE PASSIVA Execução fiscal - IPTU - Exercício de 2017 - Município de São Paulo – Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade - Alegada ilegitimidade passiva do credor fiduciário para figurar como sujeito passivo do tributo - Descabimento - Negócio Jurídico que transfere a propriedade, sob condição resolutiva, à credora fiduciária, bem como atribui a posse indireta do imóvel, segundo disposição expressa do art. 23 da Lei nº

9.514/97 - Competência, ademais, da legislação municipal para definir o sujeito passivo do tributo Inteligência da Súmula nº 399 do STJ - Legitimidade reconhecida - Decisão que se mostra acertada. Recurso não provido.

No especial, a parte alega violação dos arts. 1.022 e 1.026 do CPC/2015; do art. 34 do CTN; dos arts. 23 e 27, § 8º, da Lei n. 9.514/1997 e do art. 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil, bem como a ocorrência de divergência jurisprudencial.

Sustenta, em resumo: a) a existência de vício de integração do acórdão recorrido, que não apreciou as alegações do recorrente acerca da vedação legal da responsabilização do credor fiduciário pelo IPTU do imóvel dado em garantia antes da consolidação da propriedade; b) a ilegitimidade passiva do credor fiduciário para figurar como contribuinte do IPTU de imóvel dado em garantia; c) a inaplicabilidade do entendimento firmado no Recurso Especial repetitivo n. 1.111.202/SP em razão da diferença de natureza dos contratos ali tratados com os contratos de alienação fiduciária em garantia; e d) a inaplicabilidade da multa contra embargos de declaração não protelatórios.

Contrarrazões às e-STJ fls. 139/149.

O recurso especial foi inadmitido por estar o acórdão em conformidade com a jurisprudência do STJ relativa à aplicação da multa nos embargos de declaração (Tema repetitivo n. 698), por ausência de vício de integração, por aplicação do óbice da Súmula 7 do STJ e pela não demonstração do dissídio jurisprudencial.

A casa bancária, então, interpôs agravo interno e agravo, impugnando todos os fundamentos decisórios, sendo que o primeiro foi desprovido, e houve a determinação de subida do segundo para apreciação dos demais pontos.

Contramínuta apresentada às e-STJ fls. 213/221.

É o relatório.

## VOTO

Inicialmente, por entender estarem preenchidos os pressupostos legais para o conhecimento do agravo e do próprio recurso especial, submeto o presente feito diretamente ao Colegiado, conforme faculta o art. 1.042, § 5º, do CPC/2015.

Considerado isso, o recurso especial se origina de agravo de instrumento interposto contra decisão que desacolheu exceção de pré-executividade oposta para discutir a legitimidade passiva do credor fiduciário para figurar como contribuinte de IPTU incidente sobre imóvel dado em garantia em alienação fiduciária antes da consolidação da propriedade.

O agravo de instrumento foi desprovido pelo Tribunal bandeirante, ao fundamento de que a jurisprudência do STJ reconhece ao município a competência para definir o sujeito passivo da relação jurídica tributária do IPTU entre aqueles definidos na lei federal de regência, no caso, o art. 34 do CTN.

Opostos embargos de declaração, foram eles rejeitados, tendo o Tribunal *a quo* expressamente interpretado o art. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/1997 para declarar a sua inaplicabilidade à hipótese dos autos.

Pois bem.

De início, cumpre registrar que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que não incorre em negativa de prestação jurisdicional o acórdão que, mesmo sem ter examinado individualmente cada um dos argumentos trazidos pelo vencido, adota fundamentação suficiente para decidir de modo integral a controvérsia, apenas não acolhendo a tese defendida pelo recorrente.

Da análise do julgado recorrido, verifica-se que o Tribunal de origem se manifestou, de maneira clara e fundamentada, acerca de todas as questões relevantes para a solução da controvérsia, inclusive acerca daquelas que o recorrente alega terem sido omitidas.

Como relatado, a Corte local expressamente tratou dos temas trazidos pelo recorrente em seu agravo de instrumento, tendo declarado que a jurisprudência do STJ (Súmula 399 do STJ) reconhece ao município a competência para definir o sujeito passivo da relação jurídica tributária do IPTU entre aqueles definidos no art. 34 do CTN.

Com efeito, interpretou os arts. 23 e 27, §8º, da Lei n. 9.514/1997 e, quanto ao último, declarou a sua inaplicabilidade à hipótese dos autos, uma vez que "as disposições lá contidas tratam da hipótese em que há a consolidação da propriedade imobiliária pelo credor fiduciário, situação esta que não se verifica aqui. E o § 8º do referido dispositivo, por seu turno, apenas mantém a responsabilidade tributária do devedor fiduciante nestas situações, não excluindo o credor fiduciário da relação jurídico-tributária" (e-STJ fl. 58).

Assim, verifica-se que o tema da responsabilização do credor fiduciário pelo IPTU do imóvel dado em garantia antes da consolidação da propriedade foi suficientemente discutido e decidido pela instância ordinária.

Dessa forma, correta a rejeição dos embargos de declaração, ante a inexistência de omissão, contradição ou obscuridade a ser sanada.

Quanto à multa aplicada em embargos de declaração, foi negado seguimento ao recurso especial com fundamento em precedente repetitivo do STJ, tendo sido desprovido o agravo interno interposto. Assim, revela-se impossibilitada a discussão

da matéria neste momento processual.

No mérito, o debate está relacionado à sujeição passiva do credor fiduciário ao IPTU de imóvel dado em garantia, antes da consolidação da propriedade, contestada em face do que determina o art. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/1997 e o art. 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil.

Inicialmente, anote-se que, de acordo com o art. 25 da Lei 9.514/1997, a propriedade conferida ao credor fiduciário é resolúvel. Além disso, nos termos dos arts. 1.231 e 1.367 do Código Civil, essa não é plena e nunca o será.

Eis o teor desses dispositivos, respectivamente:

Lei 9.514/1997:

Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.

Código Civil:

Art. 1.231. A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário.

Art. 1.367. A propriedade fiduciária em garantia de bens móveis ou imóveis sujeita-se às disposições do Capítulo I do Título X do Livro III da Parte Especial deste Código e, no que for específico, à legislação especial pertinente, não se equiparando, para quaisquer efeitos, à propriedade plena de que trata o art. 1.231. (Redação dada pela Lei nº 13.043, de 2014)

Com efeito, "a intenção do devedor fiduciante, ao oferecer o imóvel como garantia ao contrato de alienação fiduciária, não é, ao fim e ao cabo, transferir para o credor fiduciário a propriedade plena do bem, diversamente do que ocorre na compra e venda, mas apenas garantir o adimplemento do contrato de financiamento a que se vincula, objetivando que, mediante o pagamento integral da dívida, a propriedade plena do bem seja restituída ao seu patrimônio" (REsp 1.726.733/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 13/10/2020, DJe 16/10/2020).

Vê-se, pois, que a propriedade conferida ao credor fiduciário é despida dos poderes de domínio/propriedade (uso, gozo e disposição), sendo a posse indireta por ele exercida desprovida de ânimo de domínio, considerando-se a inexistência do elemento volitivo: a vontade de ter o bem como se seu fosse.

Quanto ao tópico, observe-se que, na eventual hipótese de consolidação da propriedade no nome do credor fiduciário (art. 26, §§, da Lei n. 9.514/1997), a lei determina a obrigatoriedade de este promover a alienação do bem (art. 27 da Lei n. 9.514/1997 e art. 1.364 do CC/2002), não sendo possível a manutenção da sua propriedade sobre o bem mesmo nas hipóteses de inadimplemento do contrato pelo devedor fiduciante (art. 1.365 do Código Civil).

De mesma forma, o credor fiduciário também não é detentor do domínio útil sobre o imóvel, tendo em vista que esse reserva-se ao devedor fiduciante (arts. 1.361, § 2º, e 1.363 do CC/2002).

Nesse contexto, ganha relevância a previsão feita no art. 27, § 8º, da Lei 9.514/1997 e no art. 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, 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.

Nesse ponto, convém observar a regra hermenêutica da *verba cum effectu, sunt accipienda*, que, na lição de Carlos Maximiliano (*Hermeneutica e aplicação do direito*, 20ª ed., ed. Forense, 2011, p. 204), consiste no seguinte:

*Verba cum effectu, sunt accipienda*: "Não se presumem, na lei, palavras inúteis." Literalmente: "Devem-se compreender as palavras como tendo alguma eficácia."

As expressões do Direito interpretam-se de modo que não resultem frases sem significação real, vocábulos supérfluos, ociosos, inúteis (1).

Pode uma palavra ter mais de um sentido e ser apurado o adaptável à espécie, por meio do exame do contexto ou por outro processo; porém a verdade é que sempre se deve atribuir a cada uma a sua razão de ser, o seu papel, o seu significado, a sua contribuição para precisar o alcance da regra positiva (2). Este conceito tanto se aplica ao Direito escrito, como aos atos jurídicos em geral, sobretudo aos contratos, que são leis entre as partes.

Dá-se valor a todos os vocábulos e, principalmente, a todas as frases, para achar o verdadeiro sentido de um texto (3); porque este deve ser entendido de modo que tenham efeito todas as suas provisões, nenhuma parte resulte inoperativa ou supérflua, nula ou sem significação alguma (4).

Ainda de acordo com Carlos Maximiliano, apesar de não lhe ser conferida natureza absoluta, essa regra deve permear toda e qualquer interpretação de texto da lei, para que da norma se possa sempre extrair algum comando, garantindo-lhe efetividade (*op. cit.*, p. 204/205):

Se de um trecho se não colige sentido apreciável para o caso, ou transparece a evidência de que as palavras foram insertas por inadvertência ou engano, não se apegam o julgador à letra morta, inclina-se para o que decorre do emprego de outros recursos aptos a dar o verdadeiro alcance da norma(1).

Bem-avisados, os norte-americanos formulam a regra de Hermenêutica nestes termos: "Deve-se atribuir, quando for possível, algum efeito a toda palavra, cláusula, ou sentença" (2). Não se presume a existência de expressões supérfluas;

em regra, supõe-se que leis e contratos foram redigidos com atenção e esmero; de sorte que traduzam o objetivo dos seus autores. Todavia é possível, e não muito raro, suceder o contrário; e na dúvida entre a letra e o espírito, prevalece o último.

**Quando, porém, o texto é preciso, claro o sentido e o inverso se não deduz,**

**indiscutivelmente, de outros elementos de Hermenêutica, seria um erro postergar expressões, anular palavras ou frases, a fim de tornar um dispositivo aplicável a determinada espécie jurídica (3): *interpretatio in quacumque dispositione ne sic facienda ut verba non sint superflua, et sine virtute operandi*: "Interpretem-se as disposições de modo que não pareça haver palavras supérfluas e sem força operativa."**

Analisando-se o art. 27 da Lei n. 9.514/1997 e o art. 1368-B do Código Civil, verifica-se que esses tratam da transferência da responsabilidade dos créditos tributários e não tributários sobre o imóvel para o credor fiduciário apenas com a consolidação da propriedade e sua imissão na posse:

#### **Lei n. 9.514/1997**

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

**§ 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse.** (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

#### Código Civil

Art. 1.368-B. A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor. (Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)

Parágrafo único. **O credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem.** (Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014) (Grifos acrescidos).

Os termos grifados referem-se à responsabilidade pelas obrigações tributárias e não tributárias (mais especificamente a sua transferência), a qual, no âmbito tributário, não possui reserva de lei complementar, desde que observadas as regras matrizes previstas no CTN (RE 562.276, relatora Ministra ELLEN GRACIE, Tribunal Pleno, julgado em 03/11/2010).

Efetivamente, os dispositivos acima citados tratam do marco temporal para a transferência da responsabilidade ao credor fiduciário, que passa a responder pelos créditos tributários e não tributários incidentes sobre o bem a partir da consolidação da propriedade do imóvel em conjunto com a sua imissão na posse do bem, em hipótese de sucessão. Nesse ponto, anote-se que não se pode transferir algo para alguém que antes já o possuía, seja por condição pessoal (de contribuinte) ou por



determinação da lei (interesse comum).

Assim, quanto aos créditos não tributários incidentes sobre o bem, "o legislador procurou proteger os interesses do credor fiduciário, que tem a propriedade resolúvel como mero direito real de garantia voltado à satisfação de um crédito" e, portanto, a responsabilização do credor fiduciário apenas se dará "quando da consolidação de sua propriedade plena quanto ao bem dado em garantia, ou seja, quando de sua imissão na posse do imóvel, nos termos do art. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/1997 e do art. 1.368-B do CC/2002" e a sua "legitimidade para figurar no polo passivo da ação resume-se, portanto, à condição de estar imitado na posse do bem" (REsp 1.731.735/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 13/11/2018, DJe 22/11/2018).

Já em relação aos créditos de IPTU, o entendimento desta Corte superior se consolidou no sentido de que se consideram contribuintes do referido imposto o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.

Esta é a orientação adotada no julgamento do Recurso Especial repetitivo 1.111.202/SP, quando se definiu que o próprio Município pode, por meio de lei local, escolher no rol do art. 34 do CTN aquele que constará como sujeito passivo da exação, consoante se extrai da respectiva ementa:

TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR).

1. Segundo o art. 34 do CTN, consideram-se contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.

2. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU. Precedentes: RESP n.º 979.970/SP, Rel. Min.

Luiz Fux, Primeira Turma, DJ de 18.6.2008; AgRg no REsp 1022614 / SP, Rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, DJ de 17.4.2008; REsp 712.998/RJ, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJ 8.2.2008 ;

REsp 759.279/RJ, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Segunda Turma, DJ de 11.9.2007; REsp 868.826/RJ, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJ 1º.8.2007; REsp 793073/RS, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJ 20.2.2006.

3. "Ao legislador municipal cabe eleger o sujeito passivo do tributo, contemplando qualquer das situações previstas no CTN.

Definindo a lei como contribuinte o proprietário, o titular do domínio útil, ou o possuidor a qualquer título, pode a autoridade administrativa optar por um ou por outro visando a facilitar o procedimento de arrecadação" (REsp 475.078/SP, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, DJ 27.9.2004).

4. Recurso especial provido. Acórdão sujeito ao regime do art. 543-C do CPC e da Resolução STJ 08/08.

(REsp 1.111.202/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 10/06/2009, DJe 18/06/2009).

No entanto, a jurisprudência desta Corte superior, interpretando o art. 34 do CTN, também reconhece não ser possível a sujeição passiva do proprietário despidido dos poderes de propriedade, daquele que não detém o domínio útil sobre o imóvel ou do possuidor sem ânimo de domínio.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. IPTU. AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. TRIBUTO INDEVIDO.

1. A decisão monocrática da presidência do STJ (fls. 114-115, e-STJ) não conheceu do Agravo, com base na sua intempestividade.

2. Nas razões do presente recurso, a parte agravante aduz que existe certidão específica de tempestividade do Agravo interposto à fl. 108, e-STJ, razão pela qual ele não pode ser inadmitido por intempestividade.

3. Merece prosperar a irrisignação da municipalidade pois o Agravo foi interposto tempestivamente.

4. Diante disso, é de se reconsiderar a decisão agravada, tendo em vista a ausência do óbice ao conhecimento do recurso.

5. Passa-se ao exame do mérito recursal.

6. A parte agravante, nas razões do Recurso Especial, sustenta que ocorreu violação do art. 34 do CTN sob o fundamento de que o possuidor do imóvel tem também legitimidade para figurar no polo passivo da execução fiscal.

7. O acórdão recorrido consignou: "Extrai-se dos autos que a execução fiscal foi ajuizada em face de 'Espólio de Pelegrino Francisco Piccin', distribuída em agosto de 2016, instruída com Certidão de Dívida Ativa, no valor de R\$ 4.619,72, por débito relativo ao IPTU do período inscrito em 04.01.2013 e 06.01.2014 (fl.19-TJ). Em decisão saneadora, a magistrada a quo entendeu por bem, antes de proceder à citação do espólio, intimar a municipalidade para que esta apresentasse informações sobre eventual existência de inventário (e dados do inventariante, em caso positivo) ou inexistindo inventário, providenciasse dados do administrador provisório do espólio. Às fls 28/29-TJ, o Município informou que não conseguiu localizar inventário ou administrador do espólio réu. Porém, afirmou a existência de 'alguém residindo no imóvel'. Assim,

requereu a citação por edital do inventariante ou administrador, ou subsidiariamente, a citação do 'atual ocupante do imóvel, no endereço da inscrição'. Tais pedidos foram indeferidos na decisão vergastada. Reproduzo o argumento para indeferimento quanto ao pedido de citação do possuidor, objeto do presente recurso: (...) Contudo, não se trata de qualquer posse apta a gerar a obrigação tributária em questão, mas sim aquela qualificada pelo animus domini. A incidência do IPTU deve ser afastada nos casos em que a posse é exercida precariamente. Nesse sentido, cito as lições do Professor Aires F. Barreto, in Curso de Direito Tributário, Editora Saraiva, 2009, pág. 216: (...) Ademais, in casu, o agravante não apresentou qualquer documento que comprove a alienação do imóvel a terceiro ou que evidencie a atual ocupação do bem com a natureza mencionada supra. Por sinal, como bem frisou a magistrada da instância primeva, sequer apontou e qualificou o atual ocupante. Inclusive, o suposto ocupante é estranho ao título executivo exarado pela municipalidade. Assim, não se está diante de mero erro formal ou material, mas redirecionamento da execução para pessoa diversa, aplicando-se também, in casu, a vedação prevista na Súmula nº 392 do C.STJ: 'A Fazenda Pública pode substituir a certidão de dívida ativa (CDA) até a prolação da sentença de embargos, quando se tratar de correção de erro material ou formal, vedada a modificação do sujeito passivo da execução.'" (fls. 75-80, e-STJ)

**8. Aplicando a orientação jurisprudencial do STJ a respeito da questão de fundo, o Tribunal de origem consignou que somente a posse do imóvel, exercida com animus domini, pode ensejar a transmissão da propriedade.**

9. Agravo Interno provido para, reconsiderando a decisão de fls. 114-115, e-STJ, conhecer do Agravo para negar provimento ao Recurso Especial.

(AgInt no AREsp 1.513.098/ES, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 12/11/2019, DJe 19/12/2019).

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. IPTU. SUJEIÇÃO PASSIVA. POSSE. ANIMUS DOMINI. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA.

**1. A conformidade do entendimento consignado no acórdão recorrido com a jurisprudência desta Corte Superior de que o arrendatário, por não exercer a posse do imóvel com animus domini, não é sujeito passivo do IPTU atrai o óbice de conhecimento estampado na Súmula 83 do STJ.**

2. A Corte estadual não decidiu a lide sob o enfoque da imunidade tributária da entidade arrendadora e da extensão da mesma em favor da arrendatária, o que revela a falta de prequestionamento da respectiva tese recursal e, por conseguinte, a ausência de similitude fática e jurídica entre o acórdão recorrido e os arestos apontados para embasar a suscitada divergência jurisprudencial.

3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 1.516.702/BA, Rel. Ministro GURGEL DE FARIA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 07/12/2020, DJe 17/12/2020).

TRIBUTÁRIO. EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. SUJEIÇÃO PASSIVA. USUCAPIÃO. ENTÃO PROPRIETÁRIO CONSTANTE NO

## REGISTRO IMOBILIÁRIO. ILEGITIMIDADE PASSIVA.

1. O Plenário do STJ decidiu que "aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça" (Enunciado Administrativo n. 2, sessão de 09/03/2016).

2. A riqueza que dá suporte à configuração do fato gerador do IPTU em seu aspecto material está relacionada com o proveito econômico inerente à propriedade, ao domínio útil ou a posse do imóvel (art. 32 do CTN) e, por isso, são elencados como contribuintes do imposto o proprietário, o titular de seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título (art. 34 do CTN).

**3. A usucapião é forma originária de aquisição da propriedade (art. 1.238 do Código Civil) e, por conseguinte, desde o momento em que implementadas as suas condições, implica a perda para o então proprietário constante no registro imobiliário do direito à fruição dos poderes inerentes ao domínio (uso, gozo e disposição - art. 1.228 do Código Civil), de modo que não é possível impor a esse, que figura apenas como antigo dono, a sujeição passiva do IPTU.**

4. Hipótese em que o acórdão recorrido, confirmando a sentença de procedência dos embargos à execução fiscal, decidiu pela ilegitimidade passiva da Caixa Econômica Federal, considerando, para tanto, que em anterior processo de reintegração de posse por ela ajuizada foi reconhecida a usucapião do imóvel em favor de terceiro.

5. Recurso especial desprovido. (REsp 1490106/PR, Rel. Ministro GURGEL DE FARIA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 07/05/2019, DJe 24/05/2019)

TRIBUTÁRIO. IPTU. CONTRIBUINTE. POSSUIDOR. ARTS. 32 E 34 DO CTN. CONTRATO DE CESSÃO DE USO SUSPENSO POR FORÇA DE LIMINAR PROFERIDA EM SEDE DE AÇÃO CIVIL PÚBLICA. INOCORRÊNCIA DA HIPÓTESE DE INCIDÊNCIA DA EXAÇÃO.

1. Os impostos caracterizam-se pela compulsoriedade que encerram, sem a necessidade da comprovação de contraprestação específica. Em conseqüência, tratando-se de IPTU, o seu fato gerador, à luz do art. 32 do CTN, é a propriedade, o domínio útil ou a posse.

**2. A posse consiste no exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes ao domínio ou propriedade, nos termos do art. .1.196, do Código Civil de 2002.**

**3. A posse, como fato gerador do IPTU, deve exteriorizar a propriedade, a visibilidade do domínio, o animus domini.**

4. "O preceito do CTN que versa a sujeição passiva do IPTU não inova a Constituição, "criando por sua conta" um imposto sobre a posse e o domínio útil. Não é qualquer posse que deseja ver tributada. Não é a posse direta do

locatário, do comodatário, do arrendatário de terreno, do administrador de bem de terceiro, do usuário ou habitador (uso e habitação) ou do possuidor clandestino ou precário (posse nova etc.). A posse prevista no Código Tributário como tributável é a de pessoa que já é ou pode ser proprietária da coisa"Corolário desse entendimento é ter por inválida a eleição dos meros detentores de terras públicas como contribuintes do imposto." ( Aires Barreto in Curso de Direito Tributário, Coodenador Ives Gandra da Silva Martins, 8ª Edição - Imposto Predial e Territorial Urbano, p.736/737)

5. A exegese legal prioriza o proprietário conhecido e o designa como responsável pelo tributo, haja vista que este é uma espécie de "imposto real", gerador de obrigação propter rem.

6. O Eg STF, secundando a tese acima, decidiu que o IPTU é "inequivocamente um imposto real, porquanto ele tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel localizado na zona urbana do município, sem levar em consideração a pessoa do proprietário, do titular do domínio útil ou do possuidor" (RE 204.827-5, de 12.12.1996).

7. Consequentemente, enquanto não desconstituído o domínio, o proprietário tem a obrigação ex lege, muito embora à luz do princípio do enriquecimento sem causa, possa reaver o que pagou, acaso declarada, com efeito ex tunc, a perda da propriedade e o reconhecimento da posse contínua de outrem. É que a capacidade contributiva é ex lege e não econômica, no sentido de que haja correlação entre quem paga e quem aufere benefícios (art. 126, II, do CTN).

8. Consoante cedição em doutrina abalizada, "interessa, do ângulo jurídico-tributário, apenas quem integra o vínculo obrigacional. O grau de relacionamento econômico da pessoa escolhida pelo legislador, com a ocorrência que faz brotar o liame fiscal, é alguma coisa que escapa da cogitação do Direito, alongando-se no campo da indagação da Economia ou da Ciência das Finanças" (Paulo de Barros Carvalho, Curso de Direito Tributário, 8ª edição, Ed. Saraiva, 1996, p. 209).

9. Hipótese em que a controvérsia a ser dirimida nos presentes autos cinge-se em definir se no caso de contrato de concessão de direito real de uso o seu beneficiário é responsável pelo recolhimento do IPTU relativo ao imóvel objeto da cessão de uso muito embora não tenha exercido a posse sobre o mesmo porquanto o contrato fora suspenso por força de liminar em ação civil pública.

10. In casu, o aresto a quo concluiu que a empresa recorrida foi obstada de exercer a posse sobre o imóvel objeto de contrato de cessão de uso por força de liminar que proibiu a construção em em referida área. Consectariamente, em não tendo exercido a posse sobre o imóvel assentou-se incorrente a hipótese de incidência da exação questionada, haja vista que o fato gerador do IPTU consiste na na propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel.

11. A revisitação destas circunstâncias fáticas esbarram no verbete eclipsado pela Súmula 7/STJ.

12. Recurso Especial do Distrito Federal não conhecido. (REsp 863.396/DF, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 27/02/2007, DJ 02/04/2007, p. 253).

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. IPTU. EXECUÇÃO FISCAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. LEGITIMIDADE PASSIVA DO PROPRIETÁRIO. ALEGAÇÃO DE PERDA DO DOMÍNIO. NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. DO TITULAR DA PROPRIEDADE NO REGISTRO DE IMÓVEIS. DESCABIMENTO.

1. A exceção de pré-executividade é admissível na execução fiscal relativamente às matérias conhecíveis de ofício que não demandem dilação probatória (Súmula 393 do STJ).

2. Esta Corte Superior, no julgamento dos Recursos Especiais Repetitivos n. 1.110.551/SP e n. 1.111.202/SP, de relatoria do Min. MAURO CAMPBELL MARQUES, consolidou a tese segundo a qual tanto o possuidor a qualquer título do imóvel quanto seu proprietário (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU, e cabe à legislação do município eleger o sujeito passivo do tributo, contemplando qualquer das situações previstas no CTN, podendo a autoridade administrativa optar por um ou por outro (desde que amparada na legislação), com vistas a facilitar o procedimento de arrecadação.

**3. É também entendimento desta Corte Superior que se exonera o proprietário ao pagamento do IPTU quando não pode mais usufruir do domínio da coisa em razão de perda definitiva da propriedade. Precedentes.**

4. Hipótese em que o Tribunal a quo consignou que o proprietário cujo nome consta no registro do imóvel continua contribuinte do imposto até a perda definitiva da propriedade, com a perda definitiva dos poderes inerentes ao domínio, o que encontra respaldo na jurisprudência do STJ e, para se chegar à conclusão diversa da alcançada pelo Tribunal bandeirante, se imporá um processo probatório necessário a se demonstrar a perda definitiva dos atributos da propriedade, o que foge ao escopo da exceção de pré-executividade e seria reservada à ação de conhecimento (embargos à execução fiscal).

5. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 1.505.995/SP, Rel. Ministro GURGEL DE FARIA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 08/02/2021, DJe 17/02/2021) (Grifos acrescidos).

Na hipótese dos autos, a Corte estadual, apesar de ter aplicado o entendimento firmado em recurso repetitivo de que cabe ao Município adotar, por meio de lei local, entre aqueles previstos no rol do art. 34 do CTN aquele que constará como sujeito passivo da exação (IPTU), deixou de observar a orientação jurisprudencial desta Corte superior a respeito da limitação dessa competência, segundo a qual não é possível a sujeição passiva do proprietário despido dos poderes de propriedade, daquele que não detém o domínio útil sobre o imóvel ou do possuidor sem ânimo de domínio ao pagamento do IPTU, no que se insere o credor fiduciário.

Assim, CONHEÇO do agravo para DAR PROVIMENTO ao recurso especial, acolhendo a exceção de pré-executividade para determinar a exclusão da recorrente do polo passivo da execução fiscal, condenando a parte recorrida em honorários advocatícios, fixados em cinco mil reais, nos termos do art. 85, §§ 2º e 8º, CPC/2015.

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
PRIMEIRA TURMA**

Número Registro: 2020/0312851-7

PROCESSO ELETRÔNICO

AREsp 1.796.224 /  
SP

Números Origem: 101226/2018 1012262018 1595709-82.2018.8.26.0090 15957098220188260090  
20226951620208260000

PAUTA: 16/11/2021

JULGADO: 16/11/2021

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **GURGEL DE FARIA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro BENEDITO GONÇALVES

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. CARLOS RODOLFO FONSECA TIGRE MAIA

Secretária

Bela. BÁRBARA AMORIM SOUSA CAMUÑA

**AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : ITAU UNIBANCO S.A  
ADVOGADA : TATIANA CARVALHO SEDA - SP148415  
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
PROCURADORES : RODRIGO DE SOUZA PINTO - SP183230  
DANIEL MOREIRA FIGUEIREDO - SP243192

ASSUNTO: DIREITO TRIBUTÁRIO - Dívida Ativa (Execução Fiscal)

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia PRIMEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Primeira Turma, por unanimidade, conheceu do agravo para dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Manoel Erhardt (Desembargador convocado do TRF-5ª Região), Benedito Gonçalves (Presidente), Sérgio Kukina e Regina Helena Costa votaram com o Sr. Ministro Relator.