



# Questões polêmicas na sujeição passiva do IPTU

Alienação fiduciária, nu-proprietário, superficiário e fracionamento da dívida

# AGENDA

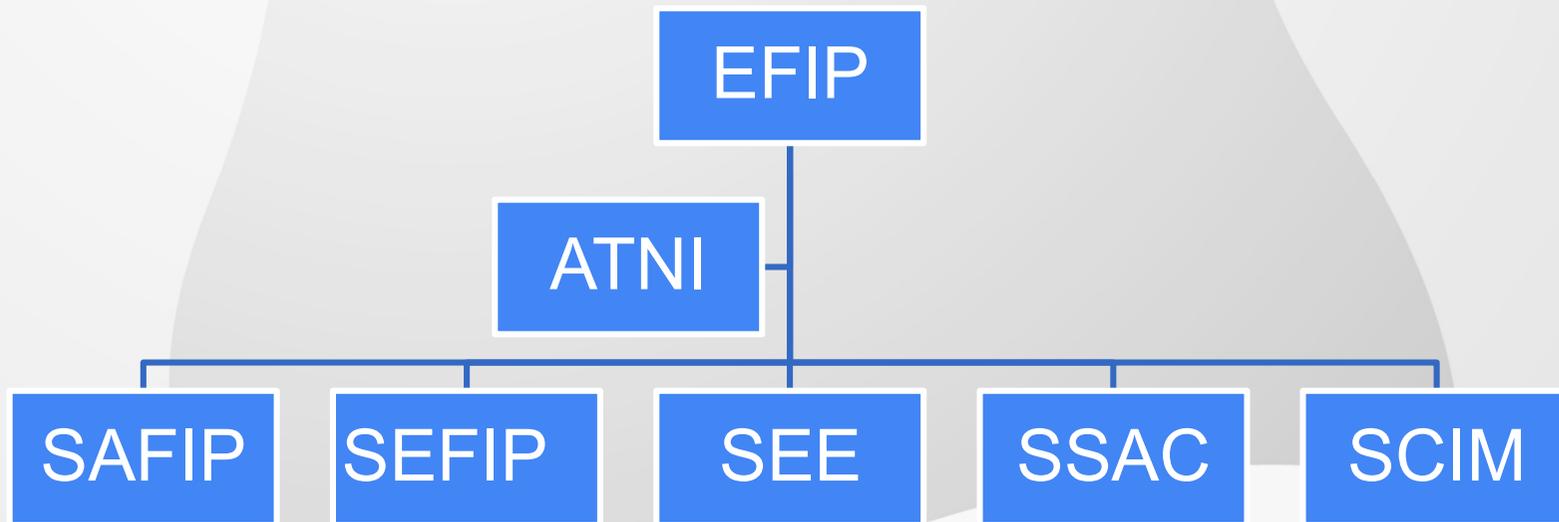
Estrutura da Fiscalização de IPTU

Legislação

Questões Polêmicas

Perguntas

# Estrutura da Fiscalização de IPTU



# Legislação

Lei Complementar  
07/1973

Decreto 16500/2009

INSTRUÇÃO  
NORMATIVA  
CONJUNTA SMF-PGM  
Nº 01/2015 (Manual de  
Averbação)

Demais Instruções  
Normativas

Súmulas, Temas,  
Decisões,  
Jurisprudência

# 1. Sujeito Passivo do IPTU

## **Constituição Federal:**

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I - propriedade predial e territorial urbana;

(...)

## **Código Tributário Nacional - CTN**

Art. 34. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

## **Tema Repetitivo nº 122:** Tese Firmada:

1-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;

2-Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU.

Trânsito em Julgado: 28.09.2009

## 2. Alienação Fiduciária

**Tema Repetitivo nº 1.158:** Tese Firmada:

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.

Março de 2025, aguardando trânsito em julgado.

Recurso Especial nº 1.949.182 - SP (2021/0219866-6)

Ementa: PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. **RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA DE NATUREZA REPETITIVA.** EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. **INCLUSÃO DO CREDOR FIDUCIÁRIO NA DEMANDA. IMPOSSIBILIDADE.** AUSÊNCIA DE POSSE COM *ANIMUS DOMINI*. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA SOLIDÁRIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

(...) 4. No contrato de alienação fiduciária, **o credor detém a propriedade resolúvel do bem**, para fins de garantia do financiamento contraído, sem que exista o propósito de ser o dono da coisa. (...) 6. A ratio do comando normativo que nega a sujeição passiva do credor fiduciário ao recolhimento do imposto predial decorre, justamente, da **ausência de posse qualificada pelo *animus domini***, elemento subjetivo essencial para o reconhecimento da posse passível de tributação.

## 2. Alienação Fiduciária

### Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

~~Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.~~

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da **propriedade resolúvel** de coisa imóvel. [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)  
(...)

Art. 23. Constitui-se a **propriedade fiduciária** de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

§ 1º Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o **desdobramento da posse**, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

**§ 2º Caberá ao fiduciante a obrigação de arcar com o custo do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) incidente sobre o bem e das taxas condominiais existentes.** [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#) (grifamos)  
(...)

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

Art. 28. A cessão do crédito objeto da alienação fiduciária implicará a transferência, ao cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia.

Obs.: Sem maiores consequências para o IPTU, tendo em vista o entendimento atual de que o proprietário fiduciário não é contribuinte de IPTU.

## 2. Alienação Fiduciária

### Justiça Federal

#### **EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL Nº 5066784-56.2023.4.04.7100/RS**

Embargos opostos pela Caixa Econômica Federal, julgado improcedente.

Data do julgamento: 13.05.2025

(...) Embora resolúvel, **não há dúvida de que se trata de propriedade**. Nesse contexto, **são contribuintes do IPTU e da TCL tanto o devedor fiduciante, possuidor do imóvel, quanto o agente fiduciário, titular da propriedade resolúvel**. Do ponto de vista do direito tributário, a responsabilidade do proprietário somente seria excluída caso houvesse determinação expressa na legislação municipal ou caso houvesse previsão legal específica para substituição tributária, o que não ocorre

**Propriedade resolúvel:** extingue-se com evento futuro (prazo ou condição).

**Propriedade fiduciária:** espécie de propriedade resolúvel vinculada a garantia.

## 2. Alienação Fiduciária

**Instrução Normativa Conjunta SMF-PGM nº 01/2015 (Manual de Averbação):**

(...)

### 6.5 - Alienação Fiduciária

Nos contratos de aquisição de imóvel por alienação fiduciária, deve ser atribuído o Tipo “P” ao proprietário fiduciário (Instituição Financeira). Ao devedor fiduciante deve ser atribuído o Tipo “O”.  
Observação: O proprietário fiduciário (Instituição Financeira) será excluído do cadastro imobiliário mediante a declaração de quitação do financiamento, com firma reconhecida, hipótese em que o devedor fiduciante passará a figurar como tipo “P”.

## 2. Alienação Fiduciária

**R-6/186.217**(R-seis/cento e oitenta e seis mil e duzentos e dezessete), em 8 de setembro de 2020.-

**TÍTULO - Compra e venda com alienação fiduciária -**

**TRANSMITENTE:** [REDACTED] LTDA, com

sede na Avenida [REDACTED] Bairro Chácara das Pedras, nesta Capital, inscrita no CNPJ [REDACTED]

**ADQUIRENTES:** [REDACTED] advogado, RG nº [REDACTED]-SJS/RS, CPF nº [REDACTED] e sua esposa [REDACTED] RG nº [REDACTED]

[REDACTED] ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida [REDACTED] Bairro Jardim Europa, nesta Capital.-

**FORMA DO TÍTULO** - Instrumento particular, com força de escritura pública, firmado em 30 de julho de 2020.-

**IMÓVEL** - O constante desta matrícula.-

**VALOR E FORMA DE PAGAMENTO** - Adquirido por R\$ 4.096.459,99, sendo o valor total de R\$ 4.171.459,99, juntamente com os imóveis das M-186386, 186395 e 186407, paga a importância de R\$ 2.371.459,99 com recursos próprios.-

**VALOR FISCAL** - Avaliado para efeitos fiscais em R\$ 4.171.459,99, conforme guia número 012.2020.00827.6, expedida pela Secretária Municipal da Fazenda, em 05.08.2020, em conjunto.- EMITIDA DOI.-

**CONDIÇÕES** - Não constam.-

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número 789.546, em 13.08.2020.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):

EMOLUMENTOS - R\$ 3.703,20. Selo de Fiscalização 0472.00.2000001.44175 - OKM

## 2. Alienação Fiduciária

**R-7/186.217**(R-sete/cento e oitenta e seis mil e duzentos e dezessete), em 8 de setembro de 2020.-

**TÍTULO - Alienação fiduciária em garantia - propriedade fiduciária -**

**CREADOR: BANCO BRADESCO S.A.**, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus" s/n, Bairro Vila Yara, na cidade de Osasco-SP, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12.-

**DEVEDORES:** [REDACTED] e sua esposa [REDACTED] já qualificados.-

**FORMA DO TÍTULO** - Instrumento particular, com força de escritura pública, firmado em 30 de julho de 2020.-

**VALOR DA DÍVIDA** - R\$ 2.016.500,00, juntamente com os imóveis das M-186386, 186395 e 186407.-

**PRAZO** - De 360 meses.-

**TAXA DE JUROS** - Os juros são devidos à taxa nominal de 6,7380% a.a. e efetiva de 6,9500% a.a.-

**FORMA DE PAGAMENTO** - De acordo com o contrato.-

**OBJETO DA GARANTIA** - Em alienação fiduciária, nos termos do art. 22, da Lei 9.514/97, o imóvel objeto desta matrícula, em caráter fiduciário.-

**VALOR DA GARANTIA** - Avaliado para efeitos do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, em R\$

# 3. Fundo de Investimento Imobiliário

**Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993**

Dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro); e dá outras providências.

Art. 1º. Ficam instituídos Fundos de Investimento Imobiliário, **sem personalidade jurídica**, caracterizados pela **comunhão de recursos** captados por meio do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários, na forma da [Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976](#), destinados a aplicação em empreendimentos imobiliários.

(...)

**Art. 6º. O patrimônio do Fundo será constituído pelos bens e direitos adquiridos pela instituição administradora, em caráter fiduciário.**

Art. 8º O fiduciário administrará os bens adquiridos em fidúcia e deles disporá na forma e para os fins estabelecidos no regulamento do fundo ou em assembléia de quotistas (...)

## 3. Fundo de Investimento Imobiliário

**Superior Tribunal de Justiça - STJ**

Recurso Especial nº 814.253

Data do julgamento: 28.02.2011:

TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. IPTU. IMÓVEIS QUE COMPÕEM O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. CONTRIBUINTE DO IMPOSTO: INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA AUTORIZADA PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo de Investimento, em especial os imóveis, são mantidos sob a **propriedade fiduciária da instituição administradora** (art. 7º). Não é necessário qualquer esforço de raciocínio para se concluir que a instituição administradora do fundo é a titular do domínio dos imóveis, que, inclusive, realiza venda direta, na forma do art. 9º, da referida lei.

Sendo assim, correto o entendimento sufragado na respeitável sentença no sentido de que **a administradora do fundo de investimento imobiliário é contribuinte de IPTU relativamente aos imóveis que o compõem.**

## 3. Fundo de Investimento Imobiliário

**Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul - TJ/RS**

Agravo nº 70036004976

Vigésima Segunda Câmara Cível

Data do julgamento: 20.05.2010

Ementa: AGRAVO. IPTU. propriedade fiduciária. FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. ADMINISTRADORA. A instituição administradora de Fundo de Investimento Imobiliário, na qualidade de **proprietária fiduciária**, é o sujeito passivo do IPTU dos imóveis do patrimônio do Fundo. **Ausência de legitimidade do Fundo de Investimento Imobiliário**, que não tem personalidade jurídica, para pedir a anulação do lançamento e a restituição do tributo indevidamente pago. Arts. 1º, 6º e 14 da Lei n.º 8.668/93.

Recurso desprovido.

### 3. Fundo de Investimento Imobiliário

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://>

às 14:17:56. Hash: ACA137B376BEE67AA985C8AF206915C52DC5876186939C980FB1402AC427F2B3  
**R-9/218.847**(R-nove/duzentos e dezoito mil e oitocentos e quarenta e sete), em 19/2/2025.-  
**TÍTULO - Efetivação de Promessa de Compra e Venda - TRANSMITENTE** - LUMI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, já qualificada nesta matrícula.-  
**ADQUIRENTE** - [REDACTED] **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº [REDACTED] 5º andar, na cidade de São Paulo-SP, com CNPJ/MF sob número [REDACTED] representada por seu administrador [REDACTED] CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, com CNPJ/MF sob [REDACTED]  
**FORMA DO TÍTULO** - Escritura pública lavrada em 24 de janeiro de 2025, no 9º Tabelionato de Notas desta Capital, arquivada digitalmente neste Ofício.-  
**IMÓVEL - O constante desta matrícula.-**  
**VALOR** - Adquirido por **R\$1.800.959,78** (hum milhão, oitocentos mil, novecentos e cinquenta e nove reais e setenta e oito centavos) e avaliado para efeitos fiscais em **R\$3.125.000,00** (três milhões e cento e vinte e cinco mil reais), conforme

CONTINUA NA FICHA Nº

3

## 4. Usufruto e nua-propriedade

### Código Civil

Art. 1.225. São direitos reais:

I - a propriedade;

II - a superfície;

III - as servidões;

**IV - o usufruto;**

(...)

Art. 1.391. O usufruto de imóveis, quando não resulte de usucapião, **constituir-se-á mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis.**

(...)

Art. 1.403. **Incumbem ao usufrutuário:**

(...)

**II - as prestações e os tributos devidos pela posse ou rendimento da coisa usufruída.**

## 4. Usufruto e nua-propriedade

### Superior Tribunal de Justiça - STJ:

AgInt no AREsp 1682551 / SP

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL

2020/0067090-5

Data do julgamento: 12.11.2024

TRIBUTÁRIO E PROCE.SSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO.

ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. **IPTU**. IMÓVEL GRAVADO COM **USUFRUTO**. LEGITIMIDADE PASSIVA DO PROPRIETÁRIO. PRECEDENTES DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Ao julgar o Tema 122, a Primeira Seção deste Superior Tribunal de Justiça, analisando a legitimidade para figurar no polo passivo de execução fiscal, consolidou o entendimento segundo o qual o proprietário do imóvel, na qualidade de promitente vendedor, é contribuinte do **IPTU**, cuja responsabilidade deve ser somada a do promitente comprador (possuidor do imóvel a qualquer título), conforme art. 34 do CTN, cabendo à lei local eleger sobre quem recairá a sujeição passiva do imposto.

2. O entendimento deve ser aplicado ao caso de imóvel gravado com **usufruto**, para fins de reconhecer **o proprietário e o usufrutuário como contribuintes do IPTU**, conforme precedentes da Primeira e da Segunda Turmas deste Superior Tribunal de Justiça.

## 4. Usufruto e nua-propriedade

**Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul - TJ/RS**

Execução Fiscal nº 5000685-92.2013.8.21.0037

Primeira Câmara Cível

Data do julgamento: 22.10.2024

**Ementa:** Apelação Cível. Direito Tributário. Execução Fiscal. Exceção de Pré-Executividade. **IPTU**. Imóvel gravado com **usufruto**. legitimidade passiva do nu-proprietário. 1. Segundo o atual posicionamento do e. STJ, acompanhado por esta c. Câmara, no caso de imóvel gravado com **usufruto, tanto o nu-proprietário, titular do domínio indireto, quanto o usufrutuário**, titular da posse direta e do domínio útil, **são contribuintes do IPTU**. 2. A regra prevista no art. 1.403, II, do CC, a qual estabelece que incumbe ao usufrutuário as prestações e os tributos devidos pela posse ou rendimento da coisa usufruída, não tem o condão de excluir a sujeição passiva para fins tributários, por se tratar de matéria reservada à lei complementar, conforme art. 146, III, "a", da CF.

## 4. Usufruto e nua-propriedade

**Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul - TJ/RS**

Recurso Inominado nº 5123497-06.2020.8.21.0001

2º Juízo do JEFAZ Adjunto à 8ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central da Comarca de Porto Alegre

Data do julgamento: 31.08.2023

**Ementa:** Recurso Inominado. Primeira Turma Recursal da Fazenda Pública. Município de Porto Alegre. Ação Indenizatória. Protesto Indevido. **IPTU**. Imóvel com reserva de **usufruto** vitalício. Responsabilidade exclusiva do usufrutuário. No caso de **usufruto**, **o nu-proprietário do imóvel não é o sujeito passivo do IPTU**, mas sim, o usufrutuário. Inscrição indevida. **Dano moral *in re ipsa***. **Dever de indenizar.**

## 4. Usufruto e nua-propriedade

**Instrução Normativa Conjunta SMF-PGM nº 01/2015 (Manual de Averbação):**

### 3.3 - Usufrutuário – Tipo “U”

Deve ser atribuído para todos que assim estiverem identificados na matrícula do imóvel. No entanto, quando o usufrutuário também for proprietário de parte do imóvel, em vez de “U” o tipo será “P”.

(...)

### 5.1 - Não são contribuintes

O inventariante, o síndico da massa falida, o administrador da recuperação judicial, o locatário, o comodatário, o habitador (direito real de habitação) e o **nu-proprietário** não são contribuintes.

## 4. Usufruto e nua-propriedade

R.2.63462.Porto Alegre,05.01.1998.Por escritura de 03.12.1997, do 6º Tabelionato desta Capital, protocolada sob número 357881 em data de 10.12.1997, [REDACTED] e sua esposa [REDACTED] do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, CIC [REDACTED] respectivamente, domiciliados nesta Capital, doaram a nua propriedade do imóvel para [REDACTED] brasileira, solteira, com 3 anos de idade, nascida em 01.03.1993, representada por sua mãe, de quem é dependente perante a Receita Federal, [REDACTED] brasileira, divorciada, empresária, CIC [REDACTED] ambas domiciliadas nesta Capital. Esta doação sai da parte disponível dos bens dos doadores. Valor para efeitos fiscais:R\$21.000,00.CUSTAS:10,92 -URE. Dat.02/1. O Oficial: *Elisfael*

R.3.63462.Porto Alegre,05.01.1998.Por escritura de 03.12.1997, do 6º Tabelionato desta Capital, protocolada sob número 357881 em data de 10.12.1997, os doadores reservaram para si o usufruto vitalício reversível do imóvel, sendo que, por morte de um dos usufrutuários a sua

parte acrescerá na do sobrevivente de modo que somente por morte do último consolidar-se-á a propriedade na pessoa da nua proprietária. CUSTAS:2,00-URE. Dat.02. O Oficial: *Elisfael*

## 5. Superfície

### Código Civil:

Art. 1.369. O proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente **registrada no Cartório de Registro de Imóveis**.

(...)

Art. 1.370. A concessão da superfície será gratuita ou onerosa; se onerosa, estipularão as partes se o pagamento será feito de uma só vez, ou parceladamente.

**Art. 1.371. O superficiário responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre o imóvel.**

Art. 1.374. Antes do termo final, resolver-se-á a concessão se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para que foi concedida.

**Art. 1.375. Extinta a concessão, o proprietário passará a ter a propriedade plena sobre o terreno, construção ou plantação**, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário.

## 5. Superfície

**Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul - TJ/RS**

Apelação Cível nº 70073653016

Segunda Câmara Cível

Data do julgamento: 01.12.2017

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO. IPTU. DIREITO DE SUPERFÍCIE. IMUNIDADE TRIBUTÁRIA NÃO EXTENSÍVEL À SUPERFICIÁRIA DETENTORA DO DOMÍNIO ÚTIL.

(...)

2. O sujeito passivo do IPTU é, indiscutivelmente, o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor, conforme prevê o art. 34 do Código Tributário Nacional. Nesse contexto, a primeira questão a exsurgir é a possibilidade de **o superficiário poder ser considerado contribuinte do imposto. E a resposta é positiva.** Inteligência dos arts. 21, § 3º, da Lei n. 10.257/01 e do art. 1.371 do Código Civil. O direito de superfície é um **direito real sobre o imóvel alheio**, porquanto o proprietário concede a alguém, chamado superficiário, o direito de construir ou de plantar em seu terreno, de forma gratuita ou onerosa, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública devidamente registrada no álbum imobiliário.

## 5. Superfície

**R.7.157918.** Porto Alegre, 21.12.2011. Por escritura de 01.12.2011, do 5º Tabelionato desta Capital, protocolada sob número 606232, em data de 02.12.2011, foi constituído o direito real de superfície sobre a área de 93.670,57m<sup>2</sup>, correspondente a 53,315484% do imóvel desta matrícula para [REDACTED] CNPJ nº [REDACTED] com sede nesta Capital, a superfície e outorgada na data da escritura com eficácia imediata, pelo prazo compreendido desde a lavratura do traslado [REDACTED] que

## 6. Quota-parte de dívida

### Parecer Singular PGM nº 1.212/2020

**Ementa: Inexistência de responsabilidade solidária entre os adquirentes de unidades autônomas pela dívida pretérita de IPTU/TCL incidente sobre o todo maior do imóvel.**

Responsabilidade tributária incidente é proporcional à quota-parte ou fração ideal da propriedade adquirida, demonstrada a individualização. Interpretação do caput do art. 130 do CTN consolidada no TJRS e STJ.

Esse Parecer Singular originou a Súmula Administrativa PGM nº 20.

O crédito tributário referente ao IPTU originado de terreno posteriormente edificado deve ser absorvido e fracionado pelos respectivos adquirentes, ficando cada um deles responsável pelo valor correspondente à fração ideal do terreno adquirido, não havendo que se falar em solidariedade tributária do adquirente de unidade para efeitos de cobrança integral do débito referente ao terreno do condomínio.

## 6. Quota-parte de dívida

**Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul - TJ/RS**

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70080404395

Segunda Câmara Cível

Data do julgamento: 27.02.2019

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO. IPTU. CONDOMÍNIO. COBRANÇA DE TRIBUTO SOBRE A TOTALIDADE DO TERRENO. DESMEMBRAMENTO. SOLIDARIEDADE INOCORRENTE. RESPONSABILIDADE LIMITADA À FRAÇÃO IDEAL ADQUIRIDA.

O crédito tributário de IPTU originado de terreno desmembrado deve ser absorvido e fracionado pelos respectivos adquirentes, onde cada condômino será responsável pelo valor correspondente à fração ideal do terreno adquirida, a teor do que dispõe o art. 130 do CTN, inexistindo, nesse caso, solidariedade tributária do adquirente de unidade para efeitos de cobrança integral do débito referente ao todo maior do terreno. Precedentes do STJ e do TJRS.

# 7. Servidão de Passagem e Passagem Forçada

## PASSAGEM FORÇADA

### Código Civil

Dos Direitos de Vizinhança

### Da Passagem Forçada

Art. 1.285. O dono do prédio que **não tiver acesso a via pública**, nascente ou porto, pode, mediante pagamento de indenização cabal, **constranger o vizinho a lhe dar passagem**, cujo rumo será judicialmente fixado, se necessário.

§ 1º **Sofrerá o constrangimento o vizinho cujo imóvel mais natural e facilmente se prestar à passagem.**

Não sendo direito real, mas direito de vizinhança, **não há necessidade de registro no Cartório de Registro de Imóveis. Decorre de lei, e tem o objetivo de evitar que a propriedade fique sem a destinação econômica.**

# 7. Servidão de Passagem e Passagem Forçada

## SERVIDÃO DE PASSAGEM

### Código Civil

#### Da Constituição das Servidões

Art. 1.378. A servidão proporciona **utilidade para o prédio dominante**, e grava o prédio serviente, que pertence a diverso dono, e constitui-se mediante declaração expressa dos proprietários, ou por testamento, e subsequente **registro no Cartório de Registro de Imóveis**.

Art. 1.383. O dono do prédio serviente não poderá embaraçar de modo algum o exercício legítimo da servidão.

Art. 1.385. Restringir-se-á o exercício da servidão às necessidades do prédio dominante, evitando-se, quanto possível, agravar o encargo ao prédio serviente.

# 7. Servidão de Passagem e Passagem Forçada

## Superior Tribunal de Justiça - STJ

Recurso Especial nº 1.115.599 / SP  
2009/0004377-8

Data do Julgamento: 04/05/2010

TRIBUTÁRIO - IPTU - **SERVIDÃO** DE PASSAGEM - OLEODUTOS - ART. 34 DO CTN -  
POSSUIDOR - AUSÊNCIA DE TIPICIDADE - NÃO INCIDÊNCIA - SOLIDARIEDADE PASSIVA  
TRIBUTÁRIA - NECESSIDADE DE EXPRESSA PREVISÃO LEGAL - INOCORRÊNCIA -  
RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. O possuidor da **servidão** de passagem, **embora detenha o direito de usar e gozar da propriedade**, dela não pode dispor, razão pela qual **não se insere no rol de contribuintes de IPTU** previsto no art. 34 do CTN.
2. A solidariedade passiva tributária não se presume, devendo advir de previsão legal.
3. Recurso especial não provido.

# 7. Servidão de Passagem e Passagem Forçada

## SERVIDÃO ADMINISTRATIVA

Maria Sylvia Zanella di Pietro conceitua servidão administrativa como sendo "o direito real de gozo, de natureza pública, instituído sobre imóvel de propriedade alheia, com base em lei, por entidade pública ou por seus delegados, em face de um serviço público ou de um bem afetado a fim de utilidade pública".

É direito real sobre coisa alheia. **Deve constar na matrícula.**

A servidão administrativa é um direito real público que impõe **restrições ao uso e gozo de um imóvel privado em favor de uma utilidade pública**, como a construção de obras ou a prestação de serviços públicos.

## 7. Servidão de Passagem e Passagem Forçada



## 7. Servidão de Passagem e Passagem Forçada

**R.1-156.803, de 18 de abril de 2011.**

### **ÔNUS SERVIDÃO**

Carta de Sentença, datada de 22/03/2011, expedida pela 2ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central, desta Capital, referente ao processo nº 001/1.05.2102668-0 (CNJ:0415278-04.2005.8.21.0001). **DEVEDOR: EMPRESA** [REDACTED]

**LTDA,** [REDACTED], com sede nesta Capital.

**CREDOR: COMPANHIA ESTADUAL DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELETRICA CEEE-D, CNPJ 08.467.115/0001-00, com sede nesta Capital.**

**OBS:** Sobre o imóvel objeto da presente matrícula foi instituída uma servidão perpétua de eletroduto, com a seguinte descrição: "Com a área superficial de 22.491,00m<sup>2</sup>, ao leste e oeste divide-se com terras de propriedade atribuída a Roberto C. Fleck, por duas linhas retas, paralelas ao eixo do eletroduto, agastadas 9,00m para cada lado do citado eixo, medindo, respectivamente, 1.267,00m entre os pontos C e D e 1.232,00m entre os pontos A e B. Ao noroeste divide-se pelo eixo de uma sanga, com terras de propriedade atribuída a Vitório Tricérrimo, medindo 25,00m entre os pontos B e C, distantes, respectivamente, 16,00m ao sudoeste e 9,00m ao leste da estaca B 32 do eixo do eletroduto. Ao sudoeste divide-se, também pelo eixo de uma sanga, com terras de propriedade atribuída a Vernirio de Castro Nunes, medindo 26,00m entre os pontos A e D, distantes, respectivamente, 18,00m ao noroeste e 9,00m ao leste da estaca B 23 do eixo do eletroduto".

# 8. Desapropriação e a imissão provisória na posse do imóvel

**Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941**

Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública.

- Imissão provisória na posse

Art. 6º A declaração de utilidade pública far-se-á por decreto do Presidente da República, Governador, Interventor ou Prefeito.

Art. 10. A desapropriação deverá efetivar-se mediante acordo ou intentar-se judicialmente, dentro de cinco anos, contados da data da expedição do respectivo decreto e findos os quais este caducará.

Art. 15. Se o expropriante alegar urgência e depositar quantia arbitrada de conformidade com o [art. 685 do Código de Processo Civil](#) (Decreto-Lei nº 1.608/39) o juiz mandará **imiti-lo provisoriamente na posse dos bens**;

# 9. Arrematação; adjudicação; alienação por iniciativa particular; leilão extrajudicial

## ARREMATÇÃO

### Código Tributário Nacional

Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.**

# 9. Arrematação; adjudicação; alienação por iniciativa particular; leilão extrajudicial

## **ADJUDICAÇÃO**

### **Código de Processo Civil**

Art. 87. É lícito ao exequente, oferecendo preço não inferior ao da avaliação, requerer que lhe sejam adjudicados os bens penhorados.

# 9. Arrematação; adjudicação; alienação por iniciativa particular; leilão extrajudicial

## ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

### Código de Processo Civil

Art. 880. Não efetivada a adjudicação, o exequente poderá requerer a alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário.

Há emissão de um Auto de Alienação.

Por derradeiro, PGM emitiu **Informação nº 2.505/2022**: “Aos casos de alienação por iniciativa particular previstos no artigo 880 do CPC, tem sido aplicado o art. 130, parágrafo único, do CTN pela jurisprudência do STJ.”

# 9. Arrematação; adjudicação; alienação por iniciativa particular; leilão extrajudicial

## ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

Superior Tribunal de Justiça - STJ

AREsp 929244 / SP

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL

2016/0146568-2

Data do julgamento: 11.02.2020

Primeira Turma

TRIBUTÁRIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IPTU. RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA. ARREMATAÇÃO. IMÓVEL ADQUIRIDO EM **ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR**. SUBROGAÇÃO NO PREÇO. APLICABILIDADE DO ART. 130, PARÁG. ÚNICO, DO CTN. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ/SP.

# 9. Arrematação; adjudicação; alienação por iniciativa particular; leilão extrajudicial

## ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

1. Cinge-se a controvérsia em definir se o parágrafo único do art. 130 do CTN - segundo o qual, no caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço - é aplicável às expropriações realizadas **por** meio de **alienação por iniciativa particular**.
2. Ao contrário do afirmado pela Municipalidade, a **alienação por iniciativa particular** não tem natureza de mera compra e venda privada, mas, tal qual a **alienação** em hasta pública, é uma venda coativa da coisa penhorada sob supervisão judicial, embora com procedimentos mais simples.
3. Nesse contexto, a **alienação por iniciativa particular**, **por** ser também modalidade de transmissão forçada do domínio e hipótese de aquisição originária da propriedade, tem os mesmos efeitos da **alienação** em hasta pública, dentre os quais o de estar o adquirente inteiramente desvinculado da responsabilidade tributária do executado, ocorrendo a sub-rogação dos créditos tributários no respectivo preço, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

# 9. Arrematação; adjudicação; alienação por iniciativa particular; leilão extrajudicial

## LEILÃO EXTRAJUDICIAL

**Tribunal de Justiça do RS - TJ/RS**

Apelação Cível 50001961020208210102

Primeira Câmara Cível

Data do julgamento: 11.05.2022

**Ementa:** AGRAVO INTERNO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. IPTU. ILEGITIMIDADE PASSIVA.

**CREDOR FIDUCIÁRIO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. LEILÃO.** 1. Consolidada a propriedade, o credor fiduciário responde pelo **IPTU** até a alienação do imóvel. Os artigos 1.368-B do Código Civil de 2002 e o art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97 não excluem sua responsabilidade tributária. 2. A superveniente alienação do imóvel em **leilão extrajudicial não exime o credor fiduciário da responsabilidade pelos créditos tributários vencidos. O adquirente é que se tornará solidariamente responsável pela dívida anterior, por força de sub-rogação, nos termos do art. 130 do CTN, “salvo quando conste do título a prova de sua quitação”. (...)**

# OBRIGADO!

SECRETARIA  
DA FAZENDA



PREFEITURA

A gente **trabalha.**  
A vida **melhora.**

