

IPTU DE IMÓVEL OBJETO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Melhim Namem Chalhub

Especialista em Direito Privado pela Universidade Federal Fluminense. Membro Fundador da Academia Brasileira de Direito Civil e do Instituto de Advogados Brasileiros. Orcid: <https://orcid.org/0000-0001-9560-3039>.
E-mail: melhim@chalhubadvogados.com.br.

Sumário: I Exposição e consulta – II Parecer – 1 Propriedade fiduciária. Caracterização geral – 2 Propriedade fiduciária em garantia. Normas gerais do Código Civil – 3 Aspectos tributários – 4 Jurisprudência – 5 Resumo e conclusão – Referências

I Exposição e consulta

A Associação Z formula consulta sobre a responsabilidade pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU incidente sobre imóveis objeto de alienação fiduciária em garantia de crédito, de que tratam os arts. 22 e seguintes da Lei nº 9.514/1997 e legislação subsequente.

A consulta é motivada pela afetação dos recursos especiais nºs 1.982.001-SP, 1.959.212-SP e 1.949.182-SP à sistemática dos recursos repetitivos de que tratam os arts. 1.036 e seguintes do Código de Processo Civil, para apreciação da seguinte questão jurídica, identificada como Tema nº 1.158/STJ:

Definir se há responsabilidade tributária solidária e legitimidade passiva do credor fiduciário na execução fiscal em que se cobra IPTU de imóvel objeto de contrato de alienação fiduciária.

Cinge-se a questão, portanto, em identificar a natureza jurídica da propriedade fiduciária em garantia sobre bem imóvel, a partir da qual será possível definir o sujeito passivo dos impostos patrimoniais que sobre ele recaem, a saber, o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU – e o Imposto Territorial Rural – ITR.

Considerando que o direito de propriedade identificado na Constituição como fato gerador do IPTU é aquele que vincula o bem à pessoa do titular e lhe atribui a fruição e o poder de disposição (CF, art. 156, I), enquanto a propriedade fiduciária é qualificada como direito real de garantia (CC, art. 1.367), que vincula o bem ao cumprimento de uma obrigação e restringe o direito do credor direto à preferência sobre o produto da venda para satisfação do seu crédito em dinheiro (CC, arts. 1.364 e 1.419), antecipamos nossa opinião no sentido de que, por não ser dotada dos atributos definidos nos arts. 1.228 e 1.331 do Código Civil, a propriedade fiduciária não constitui fato gerador do IPTU, daí porque o credor fiduciário não é responsável solidário pelo seu pagamento, sendo, portanto, parte ilegítima para figurar no polo passivo de execução fiscal de débitos correspondentes a esse imposto.

Para adequado desenvolvimento da fundamentação em que se sustenta nossa opinião, é recomendável revisitação, ainda que breve, das normas que dispõem sobre a formação, execução e extinção do contrato de alienação fiduciária em garantia e da sua articulação com os fundamentos das normas tributárias, definidos na Constituição Federal e no Código Tributário Nacional.

II Parecer

1 Propriedade fiduciária. Caracterização geral

A diversificação das funções que o direito positivo contemporâneo passou a conferir à propriedade assenta suas bases, entre outros atributos, na elasticidade do direito real,¹ pela qual se opera a supressão temporária de alguns dos atributos da propriedade plena, seguida da sua recomposição depois de cumprido o escopo ao qual foi destinado.

É o caso da propriedade fiduciária, qualificada como propriedade resolúvel, de duração temporária, e fadada a extinguir-se automaticamente por efeito da realização da função a que foi destinada ou quando do advento de um termo.

Constitui-se mediante negócio jurídico pelo qual o titular de determinado bem (fiduciante) afeta-o a uma finalidade específica e, para execução dessa afetação,

¹ O direito real de propriedade “pode ser distendido ou contraído, no seu exercício, conforme se lhe agreguem ou retirem faculdades destacáveis” (GOMES, Orlando. *Direitos reais*. Atualização de Luiz Edson Fachin. 19. ed. Rio de Janeiro: Gen-Forense, 2009. p. 110). José Carlos Moreira Alves observa que o direito real de propriedade, “por ação de pressão exterior, tem as faculdades jurídicas reduzidas, mas, no instante em que o elemento compressor desaparece, ele volta a apresentar o seu conteúdo com a amplitude originária, de modo automático, e, portanto, independentemente de qualquer ato que as reintegre nele, o que seria necessário se tivesse perdido tais faculdades” (ALVES, José Carlos Moreira. *Alienação fiduciária em garantia*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1979. p. 123).

o transmite a um fiduciário, que o retransmite ao próprio fiduciante ou o transmite a terceiros indicados pelo fiduciante, depois de cumprida a afetação.

Distingue-se da propriedade plena pela *causa da transmissão*, como defluiu da definição do *domínio fiduciário*, que, na lição de Lafayette, “por virtude do título de sua constituição, é revogável ou resolúvel, fenômeno que ocorre quando a *causa* da aquisição do domínio encerra em si um princípio ou condição resolutiva do mesmo domínio, expressa ou tácita”.²

É o que se observa ao se cotejar, de um lado, a transmissão mediante compra e venda pura, cuja causa é a troca de bens por dinheiro, e, de outro lado, a transmissão fiduciária, que tem por objeto a “execução da afetação que constitui a causa da fidúcia”,³ havendo, nesse caso, uma diferenciação entre o fim técnico do negócio jurídico e o fim posterior, econômico, pois, como diz Pontes de Miranda, “sempre que a transmissão tem um fim que não é a transmissão mesma [...], diz-se que há fidúcia ou negócio fiduciário,” assim ilustrando a função da transmissão fiduciária: “A transmite a C, para que C transmita a B; A transmite a B, para que B administre; A cede a C crédito contra B, para que cobre a B. O outro fim é, aí, heterotópico; está fora do negócio jurídico da transmissão”.⁴

1.1 Patrimônio de afetação

Tratando-se de transmissão para finalidade distinta daquela que investe o adquirente (fiduciário) na titularidade plena do bem, com feixe de poderes definidos nos arts. 1.228 e 1.231 do Código Civil, seus efeitos são determinados e delimitados pela causa da transmissão, em razão da qual a propriedade fiduciária dela resultante se caracteriza pela neutralidade em relação ao patrimônio próprio do fiduciário,⁵ decorrente do *pactum fiduciae*, que anula o efeito real da transmissão, ao privar o fiduciário qualquer proveito do bem e, mais, ao lhe impor o dever de exercer a propriedade “apenas para o fim especial visado pelas partes, sendo obrigado a devolvê-la desde que aquele fim seja preenchido”.⁶

² PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das coisas*. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1977. Edição histórica. p. 113.

³ BARRIÈRE, François. *La réception du trust au travers de la fiducie*. Paris: Litec, 2004. p. 331; 357.

⁴ PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. t. III. §271.

⁵ Permitimo-nos remeter a uma apreciação mais detida dessa espécie de negócio em nossa obra *Alienação fiduciária – Negócio fiduciário*. 7. ed. Rio de Janeiro: Gen-Forense, 2021. item 2.3.

⁶ ASCARELLI, Tullio. *Problemas das sociedades anônimas e direito comparado*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1969. p. 96. Observa o autor que por esse negócio jurídico indireto “é assim possível o uso da transferência da propriedade para finalidades indiretas (ou seja, para fins de garantia, de mandato, de depósito)”. Há situações em que a fiduciária é transmitida em caráter fiduciário com poder de disposição, mas orientado pelo interesse do fiduciante e em proveito deste, como é o caso dos fundos de investimento,

Para afastar riscos capazes de comprometer a realização do fim visado pela atribuição fiduciária, os bens assim transmitidos não ingressam no patrimônio geral do adquirente (fiduciário), mas são alocados em um patrimônio separado, de afetação, que passam a integrar juntamente com seus frutos e as correspondentes obrigações, visando assegurar a preservação dos meios necessários ao cumprimento da função para a qual foi constituída a propriedade fiduciária.

Dotado de incomunicabilidade, autonomia funcional e limitação de responsabilidade, o patrimônio de afetação reúne os atributos necessários para assegurar, de uma parte, que os bens objeto da propriedade fiduciária se mantenham presos por um vínculo real à realização do fim da fidúcia e sejam direcionados exclusivamente a esse fim, e, de outra parte, que esses bens e seus frutos sejam revertidos ao patrimônio do fiduciante ou sejam transmitidos aos beneficiários, se for o caso, ou, ainda, alternativamente, sejam convertidos em dinheiro para satisfação do crédito ao qual serve de garantia.

A atribuição da propriedade fiduciária, portanto, não dá causa à mutação patrimonial em relação ao credor e por isso é objeto de tratamento legal peculiar, que exprime sua neutralidade patrimonial em relação ao fiduciário, em conformidade com as funções de administração ou de garantia a que esses bens são destinados.

Observe-se, por exemplo, que, nas situações em que a propriedade fiduciária é destinada à administração, os registros contábeis relativos aos direitos e obrigações integrantes do patrimônio separado no qual estão alocados os bens integrantes da carteira de investimento são expressos em demonstrações financeiras independentes, pelas quais são discriminados o conteúdo econômico dos bens e a titularidade fiduciária sobre esses mesmos bens, explicitando que aquele é conferido com exclusividade aos investidores e essa é atribuída à sociedade administradora.

É o caso da propriedade fiduciária destinada a fundos de investimento imobiliário e à securitização, cujo tratamento patrimonial diferenciado é disciplinado pelas leis nºs 8.668/1993 e 9.514/1997.⁷

Já quando a propriedade fiduciária é constituída em garantia, a neutralidade decorre da própria natureza dos direitos reais de garantia expressa no art. 1.419 do Código Civil, segundo o qual o bem objeto da garantia é preso por um vínculo

nos quais a compra e venda de bens da carteira de investimento acontece pelo próprio administrador (em regra, sociedade administradora), sempre e exclusivamente em proveito dos fiduciários (subscritores das quotas do fundo).

⁷ Entre outras disposições legais sobre contabilização separada da propriedade fiduciária, citam-se o art. 7º da Lei nº 8.668/1993, sobre os fundos de investimento imobiliário, e o art. 12 da Lei nº 9.514/1997, sobre titularidade fiduciária dos créditos que lastreiam a emissão de títulos em processo de securitização, do seguinte teor: "Art. 12. Instituído o regime fiduciário, incumbirá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles e elaborar e publicar as respectivas demonstrações financeiras".

real ao cumprimento da obrigação, e não à pessoa do credor, daí porque sua atribuição em caráter fiduciário não incrementa o patrimônio do credor, sendo, antes, dele apartado e registrado em conta de compensação, destinada a controle destacado do conjunto patrimonial, como se verá adiante.⁸

1.2 Repercussão no campo do direito tributário

A neutralidade patrimonial da transmissão fiduciária e, particularmente, a diferenciação de categorias entre a propriedade plena e a propriedade fiduciária em garantia, estabelecida pela lei civil, repercute em todo o sistema e particularmente na legislação tributária, nos limites do balizamento fixado pelo art. 110 do Código Tributário Nacional – CTN,⁹ que vincula o legislador e o intérprete das normas tributárias à definição, ao conteúdo e ao alcance dos institutos consagrados no direito privado.

Orienta-se essa legislação pelas definições enunciadas nas normas constitucionais (CF, art. 156, I e II) e nas leis complementares (CTN, arts. 29 a 34, e LC nº 87/1996), merecendo atenção o contraste entre os elementos de caracterização da propriedade fiduciária, com as singularidades dos direitos reais de garantia (arts. 1.364, 1.365, 1.367 e 1.419 e ss.), e os da propriedade plena (CC, art. 1.228), do qual resulta tratamento tributário diferenciado.

2 Propriedade fiduciária em garantia. Normas gerais do Código Civil

A propriedade fiduciária em garantia é legalmente caracterizada como propriedade resolúvel dotada de características especiais, coerente com a noção de *domínio imperfeito*¹⁰ e com a específica função de garantia, daí porque é restrita

⁸ PEDREIRA, José Luiz. *Direito das companhias*. 4. ed. Rio de Janeiro: Gen-Forense, 2017. p. 1.125. Esclarece o autor que as contas de compensação têm como única função o controle de certos atos, que, “embora interessem ao conhecimento do patrimônio, não modificam a situação financeira. São exemplos [...] as garantias constituídas sobre bens do ativo ou recebidas de credores [...]”.

⁹ Código Tributário Nacional: “Art. 110. A lei tributária não pode alterar a definição, o conteúdo e o alcance de institutos, conceitos e formas de direito privado, utilizados, expressa ou implicitamente, pela Constituição Federal, pelas Constituições dos Estados, ou pelas Leis Orgânicas do Distrito Federal ou dos Municípios, para definir ou limitar competências tributárias”.

¹⁰ Os conceitos de domínio *perfeito* e domínio *imperfeito*, de que trata Pothier, foram empregados por Teixeira de Freitas em seu esboço, ao qualificar o domínio resolúvel e o fiduciário como subespécies de *domínio imperfeito* e definir como domínio fiduciário ou fideicomisso singular aquele “subordinado a durar somente até o cumprimento de uma condição resolutiva, ou até o vencimento de um prazo resolutivo, mas para o efeito da restituição da coisa a um terceiro” (art. 4.314).

às faculdades da seqüela e da preferência, que investem o credor fiduciário apenas no direito de excutir o bem para satisfazer seu crédito em dinheiro, em caso de inadimplemento da obrigação do devedor fiduciante.

Essa é a caracterização definida pela Lei nº 4.728/1965 (art. 66), ao introduzir a propriedade fiduciária no direito positivo brasileiro, especificamente para fins de garantia do financiamento de bens móveis infungíveis, posteriormente pela Lei nº 9.514/1997, como garantia incidente sobre bens imóveis, e mais tarde incorporada ao Código Civil de 2002 (arts. 1.361 e ss.), cujas disposições passaram a constituir normas gerais sobre a propriedade fiduciária em garantia de quaisquer obrigações, por força das alterações introduzidas pelas leis nºs 10.931/2004 e 13.043/2014, prevalecendo, contudo, as leis especiais naquilo que têm de peculiar (CC, art. 1.368-A).¹¹

No Código Civil, a regulamentação da propriedade fiduciária em garantia está localizada no título dedicado ao direito de propriedade (Título III do Livro III do Código Civil), e não no título próprio dos direitos reais de garantia (Título X do Livro III), o que levou a doutrina a chamar a atenção para suas singularidades enquanto destinada à função de garantia,¹² como uma “propriedade desnudada, sem direito a exercer qualquer utilidade”,¹³ salientando Arruda Alvim que o direito de propriedade fiduciária “é diferente do *direito de propriedade propriamente dito*”:

O perfil do direito de propriedade como consta da Lei nº 9.514/1997 (alienação fiduciária de bem imóvel) é diferente do direito de propriedade *propriamente dito*. Aquela é destinada a garantir um débito, e, normalmente não há fruição ou gozo pelo credor ou fiduciário (v. o art. 35 da Lei nº 10.931/2004, e, nem disponibilidade.¹⁴ (Grifos no original)

A diferenciação veio a ser explicitada pela nova redação dada ao art. 1.367 do Código Civil pela Lei nº 13.043/2014, que promove a adequação da localização dessa espécie de direito real, ao inserir a propriedade fiduciária na categoria dos direitos reais de garantia ao lado da hipoteca, do penhor e da anticrese, “não se equiparando, para quaisquer efeitos, à propriedade plena de que trata o art. 1.331”.¹⁵

¹¹ Código Civil: “Art. 1.368-A. As demais espécies de propriedade fiduciária ou de titularidade fiduciária submetem-se à disciplina específica das respectivas leis especiais, somente se aplicando as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial”.

¹² Permitimo-nos remeter ao exame do tema em nosso *Alienação fiduciária – Negócio fiduciário*. 7. ed. Rio de Janeiro: Gen-Forense, 2021. Item 4.2 e subitens e item 6.10.3 e subitens.

¹³ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. 3. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006. p. 370; 385. Ressaltam os autores que o credor apenas “se investe na condição de seu titular temporário, como forma de pressionar o devedor e pagar o financiamento do débito”.

¹⁴ ARRUDA ALVIM, José Manuel. *Comentários ao Código Civil brasileiro – Livro introdutório ao direito das coisas e o direito civil*. Rio de Janeiro: GEN-Editora Forense, 2009. p. 249.

¹⁵ Código Civil: “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,

A nova redação do art. 1.367 do Código Civil afasta em definitivo a possibilidade de qualquer equívoco quanto à natureza jurídica da propriedade fiduciária, deixando claro que, por exercer função de garantia, esse direito real vincula o bem ao cumprimento de determinada obrigação (CC, art. 1.419) e priva o credor de fruição ou apropriação da coisa (CC, arts. 1.365 e 1.428).

Assim, tal como nos demais direitos reais de garantia, a posse e a fruição do bem objeto de propriedade fiduciária são atribuídos com exclusividade ao devedor fiduciante¹⁶ e, no outro polo da relação jurídica, o Código Civil restringe os poderes do credor fiduciário mediante (i) vinculação do bem ao cumprimento da obrigação, e não à pessoa do credor (CC, art. 1.419),¹⁷ (ii) vedação ao pacto comissório, que impede o credor de ficar com a coisa objeto de propriedade fiduciária se a dívida não for paga no vencimento (CC, art. 1.365),¹⁸ e (iii) obrigação de vender o bem, judicial ou extrajudicialmente, para pagar-se em dinheiro, entregando ao devedor o saldo, se houver (CC, art. 1.364).¹⁹

2.1 A atribuição dos riscos da coisa ao devedor fiduciante

Dado que, nas operações de crédito com garantia fiduciária, o devedor fiduciante conserva consigo, com exclusividade, a posse direta e o direito real de aquisição do bem (CC, arts. 1.361, §2º, e 1.368-B, e Lei nº 9.514/1997, art. 23 e parágrafo único),²⁰ o Código Civil submete a tratamento idêntico ao previsto para a tradição da coisa ao comprador, sujeitando o devedor fiduciante ao dever de “empregar na guarda da coisa a diligência exigida por sua natureza” (CC, art. 1.363, II), assim como de suportar “os custos e riscos da utilização da coisa”, inclusive os correspondentes encargos tributários.

à legislação especial pertinente, não se equiparando, para quaisquer efeitos, à propriedade plena de que trata o art. 1.231”.

¹⁶ Exceto quanto à cessão fiduciária de créditos, ao penhor de direitos creditórios e de títulos de crédito, entre outros, em que a posse é atribuída ao credor.

¹⁷ Código Civil: “Art. 1.419. Nas dívidas garantidas por penhor, anticrese ou hipoteca, o bem dado em garantia fica sujeito, por vínculo real, ao cumprimento da obrigação”. Essa disposição é aplicável à propriedade fiduciária em garantia por força do art. 1.368-A do Código Civil.

¹⁸ Código Civil: “Art. 1.365. É nula a cláusula que autoriza o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, se a dívida não for paga no vencimento”.

¹⁹ Código Civil: “Art. 1.364. Vencida a dívida, e não paga, fica o credor obrigado a vender, judicial ou extrajudicialmente, a coisa a terceiros, a aplicar o preço no pagamento de seu crédito e das despesas de cobrança, e a entregar o saldo, se houver, ao devedor. [...] Art. 1.366. Quando, vendida a coisa, o produto não bastar para o pagamento da dívida e das despesas de cobrança, continuará o devedor obrigado pelo restante”.

²⁰ Lei nº 9.514/1997: “Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título. Parágrafo único. 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”.

Entre esses encargos ressaltam as obrigações tributárias de natureza patrimonial incidentes sobre o imóvel, que são legalmente atribuídas ao devedor fiduciante por terem como fato gerador a posse ancorada em direito real de aquisição, de que ele é titular por expressa disposição legal (CC, arts. 1.361, §2º, e 1.368-B, Lei nº 9.514/1997, art. 23 e parágrafo único, e CTN, arts. 32 e 34).

Trata-se da regra inerente à tradição da coisa (CC, art. 492), compatível com a função do contrato de aquisição com financiamento e pacto adjeto de garantia real, como anota Francisco Eduardo Loureiro ao comentar o art. 1.363 do Código Civil:

O deslocamento legal dos riscos da coisa para o devedor fiduciante e a natureza de patrimônio de afetação da propriedade fiduciária que garante o credor provocam ainda outras consequências [...]. O primeiro é o dever de cuidado na guarda da coisa, dela zelando como se tivesse a propriedade plena. A responsabilidade civil decorrente de ato ilícito do devedor fiduciante, ou de terceiros, na utilização da coisa, especialmente acidentes de veículos, não acarreta a responsabilidade civil do credor fiduciário, segundo entendimento do STJ e do STF. Também a responsabilidade pelo pagamento de multas decorrentes de infrações de trânsito [...], são de responsabilidade exclusiva do devedor fiduciante, não recaindo sobre o patrimônio do credor fiduciário.²¹

Coerentemente com essa estrutura e com a função de garantia definida para a propriedade fiduciária, no outro polo da relação fiduciária o credor fiduciário é exonerado da responsabilidade pelos encargos tributários por inexistir qualquer relação pessoal e direta com a coisa que pudesse lhe facultar sua utilização, dado que a coisa é vinculada ao cumprimento da obrigação, e não à pessoa do credor (CC, art. 1.419).

A essas normas gerais do Código Civil articula-se o regime jurídico especial da propriedade fiduciária de bens imóveis em garantia estabelecido pelos arts. 22 a 33 da Lei nº 9.514/1997, cuja aplicação à hipótese da consulta é objeto de breve registro a seguir.

2.2 A propriedade fiduciária de bem imóvel em garantia

Constitui-se a propriedade fiduciária de bem imóvel em garantia mediante registro do contrato de alienação fiduciária (Lei nº 9.514/1997, arts. 22 e 23),

²¹ LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código Civil comentado*. 12. ed. São Paulo: Manole, 2018. p. 1.351, comentário ao art. 1.363.

que atribui ao fiduciante direito real de aquisição sob condição suspensiva (Código Civil, art. 1.368-B) e ao credor fiduciário direito real de propriedade fiduciária em garantia, sob condição resolutiva (Código Civil, art. 1.361, e Lei nº 9.514/1997, art. 22).

Na medida em que é afetada à função de garantia, a propriedade fiduciária integra um patrimônio separado.

O curso normal do contrato, que contempla o pagamento da dívida, resulta na extinção da propriedade fiduciária mediante simples averbação do termo de quitação, que opera por si só a reversão da propriedade ao patrimônio do fiduciante livre do ônus, independentemente de qualquer outro ato.

Para a hipótese de mora, a lei contempla procedimento de execução extrajudicial do crédito garantido e excussão da garantia, compreendendo (i) a comprovação da mora e do inadimplemento, (ii) a consolidação da propriedade plena no patrimônio do fiduciário e (iii) a venda do imóvel para satisfação do crédito garantido (CC, art. 1.364 e Lei nº 9.514/1997, arts. 26 e 27).

O leilão para venda do imóvel atende à regra geral da vedação do pacto comissório (CC, art. 1.365) e deve observar procedimento especial (Lei nº 9.514/1997, art. 27).

O imóvel deve ser ofertado à venda em dois leilões no prazo de 30 dias da data em que tiver sido averbada a consolidação da propriedade, no primeiro leilão, o valor mínimo será o maior entre aquele indicado no contrato para esse fim (art. 24, VI)²² e o valor apurado pela autoridade competente para cálculo do ITBI (art. 24, parágrafo único, c/c art. 27, §1º);²³ não havendo arrematante no primeiro leilão, o imóvel deve ser ofertado no segundo leilão pelo valor do saldo devedor (art. 27, §2º), assegura da ao antigo devedor fiduciante preferência para recompra do imóvel pelo valor do saldo devedor (art. 27, §2º-B).²⁴

²² Lei nº 9.514/1997: “Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterà: [...]; VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão; [...]. Parágrafo único. Caso o valor do imóvel convencionado pelas partes nos termos do inciso VI do caput deste artigo seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão”.

²³ Lei nº 9.514/1997: “Art. 27. [...] §1º Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes”.

²⁴ Lei nº 9.514/1997: “Art. 27. [...] §2º-B. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o §2º deste artigo, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos”.

3 Aspectos tributários

Nos termos do art. 110 da Lei Complementar nº 5.172/1966 (Código Tributário Nacional – CTN),²⁵ os fatos geradores e a identificação do sujeito passivo dos tributos têm como pressupostos necessários “a definição, o conteúdo e o alcance de institutos, conceitos e formas de direito privado”.²⁶

É dentro dos limites desse balizamento fixado pelo CTN que as normas relacionadas às operações de crédito com garantia fiduciária, de uma parte, deixam claro que a alienação fiduciária não se sujeita ao Imposto sobre Circulação de Mercadorias – ICMS e ao Imposto de Transmissão Inter Vivos – ITBI e, de outra parte, excluem o direito real de propriedade fiduciária do campo de incidência dos impostos sobre o patrimônio, quais sejam, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e o Imposto Territorial Rural (ITR), tendo em vista que a transmissão fiduciária não investe o credor fiduciário nos atributos do direito de propriedade.

3.1 Impostos sobre a circulação de bens e transmissão *inter vivos*

Considerada a situação em que é empregada com maior frequência, a alienação fiduciária em garantia integra uma operação complexa formada por contratos de compra e venda e de financiamento, aos quais se vincula o pacto adjecto de alienação fiduciária em garantia, caracterizados pelos arts. 1.361 e seguintes do Código Civil e leis especiais (Lei nº 4.728/1965 e Lei nº 9.514/1997).

Como é de conhecimento corrente, a compra e venda entre o fornecedor e o adquirente constitui fato gerador do ICMS, se o objeto da transmissão for bem móvel infungível, ou do ITBI, se bem imóvel, mas a alienação fiduciária não é fato gerador de nenhum desses impostos, pois nesse contrato de garantia “inexiste operação que transfira efetivamente a titularidade do bem”, como observa Aliomar Baleeiro.²⁷

²⁵ Observa Misabel Abreu Machado Derzi, atualizadora da obra de Aliomar Baleeiro, que “o art. 110 do CTN determina a cristalização da denotação e da conotação jurídicas daqueles institutos, conceitos e formas, vedando-se ao legislador tributário a alteração de sentido que é própria do direito privado” (BALEIRO, Aliomar. *Direito tributário brasileiro*. Atualização de Misabel Abreu Machado Derzi. 11. ed. 23. tir. Rio de Janeiro: GEN-Forense, 2011. p. 690).

²⁶ Nas palavras de Paulo de Barros Carvalho, trata-se de regra pedagógica que constitui “obstáculo poderoso e definitivo [...] à liberdade de que desfruta o legislador tributário para disciplinar os efeitos jurídicos inerentes aos tributos” (CARVALHO, Paulo de Barros. *Curso de direito tributário*. 22. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 138).

²⁷ BALEIRO, Aliomar. *Direito tributário brasileiro*. 14. ed. Atualização de Misabel Abreu Machado Derzi. Rio de Janeiro: GEN-Forense, 2018. p. 404.

Em relação ao ICMS, a Lei Complementar nº 87/1996 discrimina os tipos contratuais compreendidos na operação de compra e venda com financiamento e pacto adjecto de alienação fiduciária, tendo por objeto bens móveis infungíveis, celebrada entre o comerciante, o consumidor e o financiador, e exclui do campo de incidência do ICMS as “operações decorrentes de alienação fiduciária em garantia, inclusive a operação efetuada pelo credor em decorrência do inadimplemento do devedor” (art. 3º, VII).²⁸

Em relação aos bens imóveis, o art. 156, II, da Constituição Federal também distingue a transmissão plena e a transmissão fiduciária e as submete a tratamento diferenciado, excluindo a constituição dos direitos reais de garantia do campo de incidência do ITBI, ao dispor que esse imposto incide sobre “a transmissão de direitos reais [...], exceto os de garantia”,²⁹ entre os quais se encontra a propriedade fiduciária por expressa definição do art. 1.367 do Código Civil.

Com fundamento na distinção estabelecida pelo direito privado entre a propriedade plena e a propriedade fiduciária em garantia, e com observância do balizamento estabelecido pelo art. 110 do CTN, a Lei nº 9.514/1997 reconhece a inexigibilidade do ITBI na transmissão em garantia convencional mediante alienação fiduciária, tal como prevê a LC nº 87/1996 em relação ao ICMS, mas, considerando que, em caso de inadimplemento, a consolidação da propriedade opera a transferência da propriedade plena ao credor, exige para esse fim a comprovação do pagamento do ITBI em conformidade com o art. 156, II, da Constituição Federal (Lei nº 9.514/1997, art. 27, §7º).³⁰

3.2 Impostos sobre o patrimônio

Ao definir a propriedade como fato gerador do IPTU, o art. 156, I, da Constituição Federal³¹ tem em vista o feixe de direitos subjetivos que constitui sua

²⁸ Lei Complementar nº /1996: “Art. 3º O imposto não incide sobre: [...]: VII - operações decorrentes de alienação fiduciária em garantia, inclusive a operação efetuada pelo credor em decorrência do inadimplemento do devedor”.

²⁹ Constituição Federal: “Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre: [...] II - transmissão ‘inter vivos’, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição” (grifos nossos).

³⁰ Lei nº 9.514/1997: “Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário. [...] §7º Decorrido o prazo de que trata o §1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão *inter vivos* e, se for o caso, do laudêmio”.

³¹ Constituição Federal: “Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre: I - propriedade predial e territorial urbana”.

substância, correspondentes ao poder de fruição e disposição do bem, e a partir dessa concepção o CTN identifica como sujeito passivo desses impostos patrimoniais não apenas o proprietário, mas também o possuidor, considerando, como observa Aliomar Baleeiro, que “a posse é atributo da propriedade e deve ser incluída no conceito desta, para os efeitos do Direito Fiscal, como já o faziam as leis estatais”.³²

Ressalte-se, contudo, que a posse só caracteriza hipótese de incidência do IPTU quando vinculada a direito real, e não a decorrente de vínculo meramente obrigacional, como a da locação ou do comodato, pois, como observa Sacha Calmon, “a posse prevista no Código Tributário Nacional, como tributável, é a da pessoa que já é ou pode vir a ser proprietária da coisa”.³³

Assim, ao se referirem ao domínio útil e à posse como fatos geradores do IPTU, os arts. 29 e 31 do CTN³⁴ têm em vista sua qualificação como atributos do direito de propriedade, e por isso seus arts. 32 e 34 identificam como contribuinte o proprietário, o titular do domínio útil e o possuidor se, e enquanto, estejam investidos no poder jurídico de exercer a fruição e se apropriar do resultado econômico extraído do bem.

É o caso do devedor fiduciante.

É em estrita conformidade com os arts. 32 e 34 do CTN que a Lei nº 9.514/1997 reconhece o devedor fiduciante como contribuinte do IPTU (art. 27, §8º),³⁵ pois, como vimos, ele é investido com exclusividade na posse direta e no

³² BALEEIRO, Aliomar. *Direito tributário brasileiro*. 14. ed. Atualização de Misabel Abreu Machado Derzi. Rio de Janeiro: GEN-Forense, 2018. p. 518.

³³ COELHO, Sacha Calmon Navarro. *Do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana*. São Paulo: Saraiva, 1982. p. 119-120.

³⁴ Código Tributário Nacional: “Art. 29. O imposto, de competência da União, sobre a propriedade territorial rural tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, como definido na lei civil, localização fora da zona urbana do Município. [...] Art. 31. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular de seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título [...]. Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município. [...] Art. 34. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título”.

³⁵ “Ilegitimidade passiva. Execução fiscal. IPTU. Imóvel construído e vendido pela executada, e a ela alienado fiduciariamente. Hipótese em que as transações foram registradas no Registro de Imóveis. Ilegitimidade passiva do credor-fiduciário, que, ademais, deixou de figurar como proprietário do bem imóvel. Sujeição passiva do devedor-fiduciante, nos termos dos artigos 32 e 34 do Código Tributário Nacional e o artigo 27 da Lei 9.514/97. Precedentes do STJ e desta Corte. Reconhecimento. Exceção de pré-executividade acolhida. Recurso de agravo de instrumento provido” (TJSP, 15ª Câmara de Direito Público. Agravo de Instrumento nº 2214382-58.2015.8.26.0000. *DOE*, 22 ago. 2016). “Agravo de instrumento. Execução fiscal. Exceção de pré-executividade. IPTU. Exercício de 2014. Insurgência em face da decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade, afastando a alegação de ilegitimidade passiva do credor-fiduciário. Hipótese em que não ostenta a condição de proprietário. Responsabilidade exclusiva do devedor-fiduciante. Inteligência do art. 27, §8º, da Lei 9514/97. Recurso provido, com acolhimento da exceção de pré-executividade e extinção da execução fiscal” (TJSP, 15ª Câmara de Direito Público. Agravo de Instrumento nº 2219466-06.2016.8.26.0000. *DOE*, 22 fev. 2017).

direito real de aquisição por efeito do registro do contrato de alienação fiduciária (Lei nº 9.514/1997, art. 23, parágrafo único) e responde pelos riscos inerentes ao imóvel desde esse momento (CC, art. 1.363, II, e Lei nº 9.514/1997, art. 24, V).

Assim qualificadas a propriedade e a posse como fatos geradores dos impostos patrimoniais e identificado seu sujeito passivo, não é dado ao intérprete alargar o conceito estabelecido pela Constituição Federal e pelo CTN para incluir no campo de incidência os direitos reais de garantia fiduciária ou hipotecária, pois nesse caso o credor, seja fiduciário ou hipotecário, não tem nenhuma relação direta com o bem, “não exerce direito algum na própria coisa, pois o direito que tem é ao seu *valor*, tanto que sua *preferência* se exerce sobre o preço da venda judicial”, como observa Orlando Gomes.^{36 37}

A caracterização dos direitos reais de garantia confere especial relevo à neutralidade patrimonial da propriedade fiduciária em garantia em relação ao credor, na medida em que, como se sabe, o que integra o ativo do patrimônio do credor é o *crédito*, e não a *garantia real*, que, em razão da sua segregação num patrimônio de afetação, é registrada em *contas de compensação*, que não exprimem mutação patrimonial e, “embora interessem ao conhecimento do patrimônio, não modificam a situação financeira. São exemplos [...] as garantias constituídas sobre bens do ativo ou recebidas de credores”,³⁸ como esclarece José Luiz Bulhões Pedreira.

Assim, qualificada a propriedade fiduciária como direito real de garantia, ao lado da hipoteca, do penhor e da anticrese por expressa disposição do art. 1.367 do Código Civil, sua interpretação deve cingir-se ao conceito, conteúdo e alcance estabelecidos pelos arts. 1.365, 1.367, 1.419 e 1.428 do Código Civil, que vinculam o imóvel ao cumprimento da obrigação e privam o credor fiduciário de qualquer proveito do bem, só podendo vir a responder pelo IPTU e pelos demais encargos que recaem sobre o imóvel se, em caso de inadimplemento da obrigação garantida, vier a se tornar proprietário pleno e imitado na posse do imóvel (CC, art. 1.368-B, parágrafo único, com a redação dada pela Lei nº 13.043/2014).³⁹

³⁶ GOMES, Orlando. *Direitos reais*. Atualização de Luiz Edson Fachin. 19. ed. Rio de Janeiro: Gen-Forense, 2009. p. 379.

³⁷ Tratamos da matéria em nosso *Alienação fiduciária – Negócio fiduciário*. 7. ed. Rio de Janeiro: Gen-Forense, 2021. itens 4.2.1 e 4.2.1.1.

³⁸ PEDREIRA, José Luiz. *Direito das companhias*. 4. ed. Rio de Janeiro: Gen-Forense, 2017. v. II. Diz o autor: “São denominadas de compensação porque, a fim de manter a uniformidade da escrituração segundo o método das partidas dobradas, esse tipo de mutação patrimonial é registrado mediante dois lançamentos que se compensam em contas devedoras e credoras com intitulação correlacionada,” esclarecendo que, embora não preveja a publicação das contas de compensação nas demonstrações financeiras, a Lei das S.A. “prescreve, todavia, que as informações nelas registradas sejam divulgadas em notas explicativas” (p. 1.554).

³⁹ Lei nº 9.514/1997: “Art. 27. [...] §8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel,

4 Jurisprudência

Coerentemente com os fundamentos aqui considerados, recentes acórdãos do Superior Tribunal de Justiça reconhecem a ilegitimidade passiva do credor fiduciário para responder pelo IPTU, em perfeito alinhamento com a construção jurisprudencial desenvolvida há décadas em relação às hipóteses de incidência desse tributo sobre o patrimônio, como evidencia a ementa do Agravo em Recurso Especial nº 1.796.224-SP:

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.⁴⁰

Esse e outros acórdãos e decisões monocráticas (AgInt nº 1.886.266-SP, 2ª Turma, Rel. Min. Assusete Magalhães, j. 14.12.2021; AgInt nº 1.925.869-SP, 1ª Turma, Rel. Min. Gurgel de Faria, j. 30.10.2021; AgInt nº 1.955.393-SP, 1ª Turma, Rel. Min. Gurgel de Faria, j. 1.12.2021) sintetizam a interpretação do STJ em relação às normas constitucionais, complementares e ordinárias relacionadas à matéria, concluindo que “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”.

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”. Código Civil: “Art. 1.368-B. [...] 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”.

⁴⁰ AgInt nº 1.796.224-SP. Rel. Min. Gurgel de Faria, 1ª Turma. *DJe*, 9 dez. 2021.

Essa é a lógica dos arts. 32 e 34 do CTN, em relação à qual é digno de nota o acórdão proferido no REsp nº 1.726.733-SP, que destaca a *causa* da alienação fiduciária, da qual resulta a neutralidade patrimonial da propriedade fiduciária em relação ao credor fiduciário, como fundamento da sua ilegitimidade para responder pelo IPTU, ao ressaltar que:

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.⁴¹

Com essa fundamentação, a jurisprudência do STJ encontra-se consolidada no sentido de que a posse só é passível de qualificação como fato gerador dos tributos sobre o patrimônio quando exercida como manifestação de exteriorização da propriedade, com *animus domini*, por possuidor investido no direito real de gozo. Isto porque “o IPTU é imposto que tem como contribuinte o proprietário ou o possuidor por direito real que exerce a posse com animus definitivo – art. 34 do CTN”.⁴²

5 Resumo e conclusão

Como evidencia a recente jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o tratamento tributário definido para a alienação fiduciária e a propriedade fiduciária de bem imóvel em garantia conforma-se a diretrizes da Constituição Federal (art. 156, I e II) e ao balizamento estabelecido pelo CTN (arts. 29, 31, 32, 34 e 110), na medida em que (i) define como fato gerador do IPTU a posse direta exercida pelo devedor fiduciante, oriunda do seu direito real de aquisição, e (ii) identifica esse devedor fiduciante como sujeito passivo do IPTU (Lei nº 9.514/1997, art. 27, §8º), evidenciando que o credor não tem legitimidade para responder pelo IPTU de imóveis financiados com garantia real, seja fiduciária ou hipotecária, enquanto persistir a relação creditícia a que esteja vinculada a garantia, tudo com base nos seguintes fundamentos:

A. O registro do contrato de alienação fiduciária em garantia atribui ao fiduciante, com exclusividade, a posse direta do imóvel e o respectivo direito

⁴¹ REsp nº 1.726.733-SP. Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, 3ª Turma. *DJe*, 16 out. 2020.

⁴² REsp nº 254.471-SP. Rel. Min. Eliana Calmon, 2ª Turma. *DJU*, 29 abr. 2002.

- real de aquisição (CC, art. 1.368-B) (Lei nº 9.514/1997, arts. 22 e 23) e, ao credor fiduciário, direito real de propriedade fiduciária em garantia (CC, art. 1.361, e Lei nº 9.514/1997, art. 22).
- B. Dado que o devedor fiduciante exerce a posse como um atributo da propriedade, na qualidade de titular do direito real aquisitivo, o Código Civil e a Lei nº 9.514/1997 lhe atribuem o mesmo tratamento previsto pelo art. 492 para o comprador que adquire a propriedade plena ao lhe imputar “os custos e riscos da utilização da coisa”, aí compreendidos os correspondentes encargos tributários (CC, arts. 1.361, §2º, e 1.363, II, e Lei nº 9.514/1997, arts. 24, V, e 27, §8º).
- C. O reconhecimento da sujeição passiva do devedor fiduciante ao IPTU (Lei nº 9.514/1997, art. 23, parágrafo único, e CC, art. 1.368-B) fundamenta-se no fato de que ele é titular da posse com *animus domini* e do direito real de aquisição do imóvel e observa as diretrizes estabelecidas pelas normas constitucionais e complementares correspondentes à natureza dessas situações proprietária e possessória (CF, art. 156, I, e CTN arts. 32 e 34).
- D. Ao enquadrar a propriedade fiduciária na categoria dos direitos reais de garantia, o art. 1.367 do Código Civil, com a redação dada pela Lei nº 13.034/2014, a submete ao mesmo regime jurídico da hipoteca, do penhor e da anticrese e explicita que essa espécie de propriedade não se equipara, “para quaisquer efeitos, à propriedade plena de que trata o art. 1.231”.
- E. Por exercer tão somente função de garantia, a propriedade fiduciária não dá causa à mutação no patrimônio do credor, o que somente, e eventualmente, poderá ocorrer se, em razão de inadimplemento da obrigação garantida, ele vier a “se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade [...], a partir da data em que for imitado na posse direta do bem” (CC, art. 1.368-B, parágrafo único, com a redação dada pela Lei nº 13.043/2014).
- F. Ao discriminar as situações proprietária e possessória de imóveis objeto de garantia fiduciária, que importam na imputação da responsabilidade pelos impostos patrimoniais ao devedor fiduciante e na exoneração do credor fiduciário, salvo nas hipóteses em que este vier a ser imitado na posse por efeito de consolidação, as disposições do Código Civil e da Lei nº 9.514/1997, referidas neste parecer, observam a coerência e unidade do sistema ao atender à regra de interpretação do art. 110 do CTN, uma vez que o credor, seja hipotecário, anticrético ou fiduciário, não tem nenhuma relação direta com o bem e com o feixe de direitos subjetivos que caracterizam o fato gerador do IPTU.

Referências

- ARRUDA ALVIM, José Manuel. *Comentários ao Código Civil brasileiro* – Livro introdutório ao direito das coisas e o direito civil. Rio de Janeiro: GEN-Editora Forense, 2009.
- ASCARELLI, Tullio. *Problemas das sociedades anônimas e direito comparado*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1969.
- BALEEIRO, Aliomar. *Direito tributário brasileiro*. 14. ed. Atualização de Misabel Abreu Machado Derzi. Rio de Janeiro: GEN-Forense, 2018.
- BARRIÈRE, François. *La réception du trust au travers de la fiducie*. Paris: Litec, 2004.
- CARVALHO, Paulo de Barros. *Curso de direito tributário*. 22. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.
- CHALHUB, Melhim Namem. *Alienação fiduciária – Negócio fiduciário*. 7. ed. Rio de Janeiro: Gen-Forense, 2021.
- COÊLHO, Sacha Calmon Navarro. *Do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana*. São Paulo: Saraiva, 1982.
- FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. 3. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006.
- GOMES, Orlando. *Direitos reais*. Atualização de Luiz Edson Fachin. 19. ed. Rio de Janeiro: Gen-Forense, 2009.
- LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código Civil comentado*. 12. ed. São Paulo: Manole, 2018.
- PEDREIRA, José Luiz. *Direito das companhias*. 4. ed. Rio de Janeiro: Gen-Forense, 2017.
- PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das coisas*. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1977. Edição histórica.
- PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. t. III.

Informação bibliográfica deste texto, conforme a NBR 6023:2018 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

CHALHUB, Melhim Namem. IPTU de imóvel objeto de propriedade fiduciária. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*, Belo Horizonte, v. 32, n. 1, p. 171-187, jan./mar. 2023. Parecer. DOI: 10.33242/rbdc.2023.01.007.

Recebido em: 01.11.2022
Aprovado em: 03.11.2022