

A SUJEIÇÃO PASSIVA DO IPTU NO CASO DE HERDEIRO EM USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL INTEGRANTE DE HERANÇA: APONTAMENTOS E ATUALIDADE DO TEMA

THE TAX LIABILITY FOR URBAN PROPERTY AND LAND TAX (IPTU) IN CASES WHERE AN HEIR EXCLUSIVELY USES INHERITED PROPERTY: REFLECTIONS AND CONTEMPORARY RELEVANCE

Artigo submetido em 05 de novembro de 2025

Artigo aprovado em 07 de novembro de 2025

Artigo publicado em 07 de novembro de 2025

Cognitio Juris

Volume 15 - Número 58 - 2025

ISSN 2236-3009

Autor(es):

Lucas Mateus de Lima Medeiros^[1]

Rogério de Araújo Lima^[2]

Resumo: O presente artigo analisa o dever entre coerdeiros e o espólio para o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) incidente sobre imóvel integrante de herança indivisa, na hipótese de uso exclusivo por um dos herdeiros. A discussão envolve a

intersecção entre o direito civil, que disciplina a comunhão hereditária, e o direito tributário, que define sujeito passivo da obrigação tributária. Para atingir esse desiderato, a metodologia aplicada foi a indutiva e hipotético-dedutiva, aliadas à pesquisa bibliográfica e exploratória tanto doutrinária, quanto jurisprudencial na base do Superior Tribunal de Justiça (STJ), buscando as posições doutrinárias e precedentes acerca do assunto. Realizou-se uma revisão do tributo IPTU, seguida da análise dos aspectos da transmissão hereditária de bens imóveis e da conceituação da posse dos coerdeiros e as relações horizontais entre si. Amparou-se a construção da discussão em decisões do STJ, especificamente na obrigação entre herdeiros quando há uso exclusivo do bem imóvel, seja na necessidade de indenização entre as partes, seja na constituição da obrigação tributária da herança acerca do IPTU. Por fim, com base nos precedentes, motivou-se a indicação de dois critérios para melhor definir o contribuinte do IPTU quando há uso exclusivo do imóvel integrante da herança por apenas um coerdeiro.

Palavras-chave: IPTU, herança, imóvel em uso exclusivo, coerdeiro, obrigação tributária.

Abstract: This article aims to analyze the obligations between co-heirs and the estate concerning the payment of the Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU – Urban Property and Land Tax) levied on property that remains part of an undivided inheritance, in situations where the property is used exclusively by one of the heirs. The discussion involves the intersection between civil law, which governs hereditary co-ownership, and tax law, which determines the taxpayer responsible for the tax obligation. To achieve this objective, the methodology adopted was both inductive and hypothetical-deductive, combined with bibliographical and exploratory research, encompassing doctrinal and jurisprudential analysis based on decisions of the Superior Court of Justice (STJ), with the purpose of identifying doctrinal positions and relevant precedents on the subject. The study first reviews the IPTU tax framework, followed by an analysis of the legal aspects related to the hereditary transmission of immovable property, the concept of possession among co-heirs, and the horizontal legal relationships established between them. The discussion is supported by STJ

rulings that address the obligations arising among heirs when one of them makes exclusive use of the inherited property—whether in terms of the need for compensation between the parties or the establishment of the estate’s tax liability regarding IPTU. Finally, based on these precedents, the study proposes two criteria to more clearly define the IPTU taxpayer when a single co-heir exclusively enjoys the inherited property.

Key words: (IPTU – Urban Property and Land Tax), inheritance, property under exclusive use, co-heir, tax obligation

1. CONCEITUAÇÃO DO IPTU COMO TRIBUTO

O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) legalmente está previsto no art. 32 da Lei nº 5.172/1966, Código Tributário Nacional (CTN), e no art. 156, inciso I, da Constituição Federal. Para a questão temática deste trabalho cabe breve conceituação sobre imposto (espécie) e de forma mais ampla sobre tributo (gênero).

Conforme Machado Segundo (2018) na definição do art. 3º do CTN, onde se lê que “Tributo é toda prestação pecuniária compulsória, em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada”, a palavra tributo é usada para designar o objeto de uma obrigação de dar dinheiro ao Estado, existindo uma conceituação por exclusão, a saber: “sempre que o cidadão é compelido a pagar algo ao Poder Público, e não se trata de uma multa, de uma obrigação decorrente da vontade, nem de uma indenização, só pode se tratar de um tributo” (MACHADO SEGUNDO, 2018). Logo, se a cobrança não se identificar com nenhuma das exceções descritas no art. 3º, seu fundamento será o poder de tributar.

Complementando o art. 3º do CTN, o art. 9 da Lei 4.320/64 estabelece que tributo é a receita derivada instituída pelas entidades de direito público. Como bem resume Machado Segundo (2018), é a “receita decorrente de riqueza produzida por agente econômico diverso do Estado e por ele arrecadada”.

Aprofundando o art. 3º do CTN, prestação pecuniária significa que o tributo é o objeto de uma obrigação de dar dinheiro, vedado o pagamento *in natura* ou *in labore*. A compulsoriedade reflete mais que obrigação contratual, pois conforme Machado Segundo (2018) obrigação tributária não tem a vontade do contribuinte como ingrediente formador, bastando a caracterização da situação fática ensejadora do tributo para que se origine a obrigação. Já o fato de o tributo não poder constituir sanção de ato ilícito é o que o diferencia da penalidade e multa pecuniárias.

Instituída em lei significa que o dever de pagar o tributo, em face do princípio da legalidade, necessita de ato normativo precedente de poder legislativo. Finalmente, com a expressão “cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada” (BRASIL, 1966), o código define que o tributo é cobrado pelo Poder Público, pois só a este cabe o exercício da atividade administrativa, sem margem para escolhas discricionárias nesse exercício quando se tratar de atividade tributária.

O IPTU como imposto é espécie de tributo, apesar da confusão no senso comum dos termos, em que se remete a imposto outras obrigações tributárias como taxas e contribuições, que são igualmente espécies do gênero tributo. O CTN, em caráter didático singular, também define a espécie no art. 16: “imposto é o tributo cuja obrigação tem por fato gerador uma situação independente de qualquer atividade estatal específica, relativa ao contribuinte”. Nesse sentido, como bem explica Machado Segundo (2018), a hipótese de incidência da norma que cria um imposto é sempre uma situação relacionada com o contribuinte, sem qualquer prestação estatal, logo “o imposto é um tributo não vinculado, pois o nascimento da obrigação de pagá-lo não está vinculado, nem ligado, à existência de uma atividade ou atuação estatal específica” (MACHADO SEGUNDO, 2018).

No caso do IPTU o fato gerador é a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, localizado na zona urbana do Município (art. 32, CTN), tendo como competência de instituição e arrecadação o poder municipal ou distrital (Distrito

Federal). Como resume Ricardo Alexandre (2023), são bens imóveis por natureza o solo com a sua superfície, os seus acessórios e adjacências naturais, já imóveis por acessão física são tudo quanto o homem incorporar permanentemente ao solo de modo que se não possa retirar sem destruição, modificação, fratura ou dano. Sobre a base de cálculo, o art. 33 do CTN define para o IPTU o valor venal do imóvel, desconsiderado o valor dos bens móveis nele mantidos.

Conforme a doutrina e jurisprudência (REsp 1.948.435/RJ, REsp Nº 1.918.125/DF), o IPTU se caracteriza como uma obrigação *propter rem*, ou seja, é uma obrigação que não se caracteriza no negócio jurídico, mas na situação jurídica de direito das coisas, assim o vínculo não é com pessoa determinada, mas sim diretamente com a coisa e indiretamente com quem detenha sua titularidade (LÔBO, 2024a). Essa definição é importante para discussão do contribuinte realizada no tópico seguinte.

1. CONTRIBUINTE DO IPTU

O art. 32 do CTN, define que o Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, localizado na zona urbana do Município. No entanto, a Constituição Federal (art. 156, inciso I) afirma que o IPTU é imposto sobre a propriedade, havendo uma distinção no que se define como contribuinte. É necessário, portanto, definir brevemente os termos empregados pelo legislador e pelo constituinte, excluindo-se apenas a figura do domínio útil, diante da proibição da enfiteuse pelo Código Civil de 2002.

Na concepção tradicional a propriedade é o direito real mais amplo, envolvendo as faculdades de usar, de gozar e de dispor do bem imóvel (PAULSEN, 2020), em uma visão mais contemporânea é o poder que se legitima pelo uso da coisa em atenção às finalidades econômicas e sociais (LÔBO, 2024a). Já proprietário, o sujeito passivo da obrigação tributária, é aquele que formalmente possui título de domínio devidamente registrado no Cartório de

Registro de Imóveis (RICARDO ALEXANDRE, 2023), em consonância com os arts. 1.238 e 1.245 do Código Civil.

Possuidor, conforme art. 1.196 (BRASIL, 2002), é todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade. Assim, como se extrai do Código Civil, a posse não exige o *animus* definitivo, tampouco o poder físico, o que em tese permitiria na leitura do CTN a cobrança do IPTU ao possuidor a qualquer título. Entretanto, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) definiu que é contribuinte do IPTU apenas o possuidor com *animus* definitivo, em sede do REsp 325.489/SP, a Ministra Relatora Eliana Calmon relatou que o exame direto do art. 34 do CTN pode ter uma ideia errônea, sendo certo que somente contribui para o IPTU o possuidor que tenha *animus domini*.

Logo conforme o precedente do STJ, o art. 34 do CTN oferece alternativas ao legislador municipal para definir quem é o contribuinte do IPTU, o entendimento fixou-se na Súmula 399: “Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU”. Segundo Ricardo Alexandre (2023), o teor resumido da súmula pode induzir a interpretações equivocadas, uma vez que apenas lei complementar federal pode definir os contribuintes de imposto previsto na Constituição. O precedente na verdade indica que com base no CTN, recepcionado como lei complementar, o legislador municipal pode definir como contribuinte apenas o proprietário do imóvel, o titular do domínio útil ou o possuidor com ânimo definitivo.

No âmbito do Supremo Tribunal Federal (STF) a definição do contribuinte do IPTU difere em partes do descrito. Na corte suprema conforme RE 434.251/RJ, a configuração do sujeito passivo depende de interpretação constitucional, devendo-se examinar o art. 34 do CTN considerando a materialidade do IPTU, a isonomia e a livre iniciativa (RICARDO ALEXANDRE, 2023). No citado Recurso Extraordinário a corte definiu que locatário empresarial com fins lucrativos de bem público é possuidor a qualquer título, para fins de incidência do IPTU, assim trata-se de uma exceção específica à tese do STJ, em que há necessidade do *animus* definitivo do possuidor.

• POSSE DO HERDEIRO

No ordenamento jurídico brasileiro há a transmissão automática da herança, sem necessidade de consentimento ou aceitação dos herdeiros (LÔBO, 2024b), a transmissão ocorre por força da lei, arts. 1.784 e 1.788 do Código Civil (BRASIL, 2002). Conforme Lôbo (2004b) a “essência da norma brasileira é que a morte da pessoa não gera um vazio de titularidade sobre a herança que deixou”, é a aplicação da tradição *saisine* plena, definida pelo autor como o mecanismo jurídico de investidura automática e legal na titularidade da herança.

Conforme o art. 1.227 do Código Civil os direitos reais sobre imóveis, constituídos por atos entre vivos, são adquiridos com o registro do título de aquisição no registro de imóveis respectivo. Diferentemente, na transmissão sucessória de bens imóveis, o título e a aquisição se confundem no momento de abertura da sucessão, o que significa dizer que não se faz necessário o registro público, cuja eficácia é apenas declaratória (LÔBO, 2024b).

A *saisine* plena no Brasil importa a imediata transmissão da posse ao herdeiro, não apenas as titularidades dos direitos reais. Nesse contexto transmite-se também a posse mediata, no caso em que a posse imediata está sendo exercida por terceiro, como é o caso de pré-existência de contrato de locação do bem, por exemplo. Assim transmite-se não apenas o título, mas a situação fática da posse sobre bens, de qualquer forma, conforme Lôbo (2024b), “a posse que passa ao herdeiro é posse própria, definitiva, a mesma em que se encontrava investido o de cujus, não é posse imprópria ou provisória”.

Logo, a posse imediata é transmitida ao administrador da herança, enquanto que a posse mediata é transmitida a todos os herdeiros desde a abertura da sucessão, pois a herança define-se como um todo unitário, ainda que vários sejam os herdeiros (art. 1.791, CC), e indivisível até o momento da partilha, não sendo cabível atribuição de qualquer dos bens a um herdeiro determinado, com exceção de concordância expressa dos sucessores e

autorização judicial (REsp 1.072.511).

Ao se ocupar o imóvel integrante do espólio de forma exclusiva, sem dúvidas há uma posse nos termos do art. 1.196 do Código Civil, frisando-se que conforme abordado no direito civil brasileiro, a posse não requer nem a intenção de dono e nem o poder físico sobre o bem (RICARDO ALEXANDRE, 2023). Cerca-se então a discussão para o caso em que há utilização exclusiva do bem imóvel com *animus* definitivo.

O STJ reconhece o interesse processual ao coerdeiro em requerer a usucapião extraordinária ante os demais coerdeiros, quando presente entre outros requisitos a *animus domini* (REsp 1.631.859/SP); nesse caso se reconhece o exercício da posse sobre a coisa em nome próprio. Em decisão mais recente o tribunal, em sede de Agravo Interno ao REsp 2.355.307/SP, reforçou a tese nas palavras do Ministro Relator Raul Araújo: “[...] há possibilidade da usucapião de imóvel objeto de herança pelo herdeiro que tem sua posse exclusiva, ou seja, há legitimidade e interesse de o condômino usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo [...]”.

Logo, resta firmado em jurisprudência da corte que é possível a caracterização do *animus domini* pelo herdeiro em posse exclusiva do bem imóvel fruto de herança, ainda em *pro diviso*, anteriormente a partilha, condição em que age em nome próprio. Resgatando que o *animus* é o elemento psicológico ou intencional, presente quando há a intenção de possuir a coisa como se fosse o proprietário dela (LÔBO, 2024a).

• RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA DO ESPÓLIO

Inicialmente é justo diferenciar contribuinte de responsável, nos termos de Sabbag (2024), o primeiro é a pessoa, física ou jurídica, que tenha relação de natureza econômica, pessoal e direta com a situação que constitua o respectivo fato gerador, sendo o sujeito passivo direto, enquanto o segundo “é a pessoa que, sem se revestir da condição de contribuinte, tem sua obrigação decorrente de disposição expressa de lei”, constituindo-se como um sujeito

passivo indireto.

No segundo caso não há relação de natureza econômica, pessoal e direta com a situação que constitua o fato gerador, apenas o legislador o definiu como devedor da obrigação tributária por possuir uma vinculação, ainda que mínima, com o fato gerador (SABBAG, 2024). A responsabilidade pode ser ainda conceituada em pessoal ou subsidiária.

Há responsabilidade subsidiária quando se cobra do contribuinte diretamente e caso este não disponha de recursos suficientes, cobra-se do responsável definido em lei, destacando claramente um benefício de ordem. Já na responsabilidade pessoal, fixada no art. 128 do CTN, o contribuinte é excluído, atribuindo-se por lei a total exigibilidade do tributo à terceira pessoa responsável, que é vinculada ao fato gerador (SABBAG, 2014). O art. 131 do CTN enumera, entre outras, três situações de responsabilização pessoal: a) adquirente ou remitente; b) sucessor a qualquer título e o cônjuge meeiro, pelos tributos devidos pelo de cujus até a data da partilha ou adjudicação; e c) o espólio, pelos tributos devidos pelo de cujus até a data da abertura da sucessão.

Como visto, com o falecimento o patrimônio transfere-se imediatamente após o fato. A formalização, no entanto, ocorrerá apenas ao final do processo com a partilha. Assim, no período entre a abertura da sucessão (morte) até a finalização do inventário com a partilha, a responsabilidade dos tributos devidos pelo de cujus até a data de sua morte é do espólio (RICARDO ALEXANDRE, 2023).

O art. 1.997 do Código Civil define que a herança responde pelo pagamento das dívidas, até a realização da partilha, ao que o autor Ricardo Alexandre (2023) fixa mais uma linha após a morte: os novos fatos geradores terão como contribuinte o espólio, e tal situação durará até data da partilha ou adjudicação. Nota-se que aqui o espólio tem o perfil de contribuinte, permanecendo como responsável pessoal pelos tributos devidos pelo *de cujus*. Na explicação proposta pelo autor, os sucessores tornam-se contribuintes a partir da partilha, enquanto

seguem como responsáveis pessoais pelos tributos não pagos pelo *de cujus* e pelo espólio no período anterior, até o limite de seus quinhões.

No mesmo sentido, para o STJ não há questionamentos quanto à reponsabilidade da herança como polo passivo da relação tributária referente ao IPTU, conforme REsp nº 1.918.125/DF: “o espólio é responsável pelas dívidas do falecido até a partilha, incluindo o IPTU”. Nota-se que o precedente inclui as pendências anteriores à morte e as posteriores, entre a morte e efetivação da partilha, ou seja, entre as definições de contribuinte e de responsável. O Ministro Antônio Carlos Ferreira fundamentou em seu voto no citado recurso especial que a herança é transmitida como um todo unitário aos herdeiros, sendo que, até a partilha, os direitos de propriedade e posse permanecem indivisíveis, de modo que o espólio é quem deve arcar com as responsabilidades que decorrem da herança, “logo enquanto a partilha não ocorre, a responsabilidade pelo pagamento do IPTU deve recair sobre o espólio”.

• **RELAÇÃO HORIZONTAL ENTRE HERDEIROS**

Retomando o art. 1.791 do Código Civil, há o princípio da indivisibilidade da herança, em que os direitos de propriedade e posse dos herdeiros são regulados pelas disposições relativas ao condomínio. Assim, “cada um dos herdeiros tem os mesmos direitos e deveres em relação ao todo, não cabendo a nenhum deles direitos e deveres sobre um ou mais bens determinados da herança” (GONÇALVES, 2021). Nesse sentido o herdeiro não pode dispor de bem da herança considerado singularmente (art. 1.793 do CC).

No entanto, se for considerado o uso do imóvel como um fruto, semelhante à locação, há relação horizontal entre herdeiros no sentido de que o uso exclusivo de um bem singularmente dirime o direito de uso igual sobre o bem imóvel até a partilha. Se um dos herdeiros ocupa de forma exclusiva um dos imóveis integrantes da herança, este impede os frutos da locação a terceiros para a administração da herança, sendo, portanto, justa a retribuição pecuniária aos demais coerdeiros, semelhante à restituição de custos realizados

nas benfeitorias necessárias, por exemplo.

Esse é o entendimento adotado pelo STJ em julgamentos há bastante tempo consolidados, conforme REsp 622.472/RJ e REsp 570.723/RJ, ambos de relatoria da Ministra Nancy Andrichi. No relatório do voto, a ministra entendeu que seria possível um herdeiro exigir o pagamento de aluguel daquele que ocupa com exclusividade o imóvel, desde que haja demonstração de resistência do ocupante à fruição concomitante do imóvel ou oposição, judicial ou extrajudicial, por parte dos demais herdeiros, assim deve ser reconhecido o dever de pagar pelos frutos que poderiam advir do aluguel do imóvel.

No voto de vista do REsp 570.723/RJ, o Ministro Ari Pargendler afirmou que a posse direta do imóvel por um herdeiro não exclui o direito dos demais herdeiros de auferir os frutos comuns que se originam do bem, uma vez que estes têm o domínio e a posse indireta do mesmo. Acrescenta ainda o ministro que “diante do regime da compropriedade e da ocupação exclusiva do bem por um dos condôminos, torna-se devida fixação de verbas a título de aluguel destinadas ao coerdeiro que não utiliza ou não auferir proveito econômico do imóvel”.

Assim no entendimento da corte superior, há a possibilidade da relação horizontal entre coerdeiros na prestação de indenização pecuniária a título de aluguel por parte do herdeiro que faz uso exclusivo de bem imóvel integrante do espólio, semelhante a uma relação de locação para se evitar o enriquecimento sem causa por uma das partes antes da partilha que põe fim ao regime de condomínio da herança.

• **RESP Nº 1.704.528/ SP E RESP Nº 1.918.125/DF**

O REsp Nº 1.704.528/SP decidiu sobre o caso em que inventariante residia de forma exclusiva no imóvel, impedindo o uso por parte dos demais herdeiros, não havendo qualquer pagamento de aluguel ou indenização referente à cota-parte de cada um na herança. Sob o argumento da vedação ao enriquecimento sem causa, o Ministro Relator Marco Aurélio

Bellizze definiu então que as verbas de condomínio e de IPTU referentes ao imóvel ocupado em exclusividade não deveriam ser custeadas pelos demais herdeiros, mas sim pelo quinhão do coerdeiro que ocupa o imóvel.

Trata-se assim de caso em que caberia indenização a título de aluguel por parte do herdeiro ocupante aos demais, conforme o REsp 570.723/RJ. Não encontrado ou não fixado esse pagamento no processo, o ministro pugnou que não seria plausível o uso individual e exclusivo do imóvel pela inventariante, com divisão das respectivas despesas entre todos os herdeiros.

O Ministro objetivamente resumiu que:

“(...) ou a inventariante paga aos demais herdeiros valores a título de aluguel proporcional correspondentes à fração de cada um, relacionados ao imóvel em que ocupa com exclusividade, podendo, nesse caso, compartilhar também as despesas correlatas, ou deverá ser responsabilizada pelos respectivos encargos de forma exclusiva”.

Tratou-se, portanto, de exceção à regra geral em que as despesas da herança serão suportadas e integradas pelo espólio, repercutindo no quinhão de todos os herdeiros. Além disso, por se tratar de encargo tributário, no caso do IPTU, a decisão excetuou a condição de contribuinte da herança, definida no art. 131 do CTN e uniformizada no REsp 325.489/SP que definiu o contribuinte do IPTU.

Frise-se ainda o entendimento da corte quanto à não caracterização do locatário como contribuinte do IPTU (REsp 325.489/SP), de modo que mesmo que haja compromisso de pagamento da prestação tributária pelo locatário, este não tem legitimidade para discutir a relação jurídico-tributária de IPTU. Logo a decisão do REsp Nº 1.704.528/SP transferiu a condição de contribuinte do imposto do espólio para o herdeiro que fazia o uso exclusivo do imóvel, em circunstâncias semelhantes à locação.

Apesar de claro amparo lógico: vedação ao enriquecimento sem causa por parte de um herdeiro e dano pecuniário aos demais que ficaram impossibilitados dos frutos do imóvel (uso e aluguel), a decisão vai de encontro à legislação e à interpretação jurisprudencial da corte, quando transfere a um único coerdeiro a condição de contribuinte tributário do espólio.

Assim reflete-se que mais dois critérios de análise seriam úteis à definição do contribuinte tributário nessa situação, de forma coerente à legislação e à jurisprudência, seriam: a) a presença de *animus domini* do coerdeiro; e b) quinhão hereditário superior ao valor do bem imóvel.

O primeiro critério extrai-se diretamente do REsp 325.489/SP em que a ministra Eliana Calmon definiu que “o possuidor por direito real que exerce a posse com *animus* definitivo” é contribuinte do IPTU. Logo se o coerdeiro tem *animus* sobre o bem ocupado em circunstâncias de demora da partilha, permitindo uma posse pacífica e exclusiva, há de se valer que este seja o único responsável pelo encargo tributário do IPTU, de modo que se torna contribuinte não por ser coerdeiro da herança, mas por ter posse com *animus domini* com viabilidade de se confirmar após a partilha, o que leva ao segundo critério.

Em voto divergente no REsp 570.723/RJ, o Ministro Ari Pargendler definiu ser inviável pagamento de aluguel quando no uso de coisa própria ou na iminência de tornar-se própria. Ao definir sua dissidência ao voto do relator, o Ministro, baseado nas lições de Pontes de Miranda, apontou que se o quinhão hereditário que cabe ao coerdeiro é superior ao valor do imóvel que ocupa de forma exclusiva, não haveria possibilidade de pagamento de aluguel ou indenização ao espólio, pois seria como pagar a si mesmo.

Apesar do voto vencido, considerando o tolhimento dos frutos de aluguel aos demais herdeiros, o argumento do ministro é lógico e pode ser utilizado no caso em análise quando se refere ao IPTU. Se o coerdeiro ocupa imóvel de forma exclusiva e seu quinhão é superior ao valor venal, faz sentido que arque com as despesas tributárias referentes ao IPTU.

Assim, se juntados os dois critérios em consonância com a jurisprudência do STJ, a análise de casos semelhantes ao decidido no REsp Nº 1.704.528/SP, não precisariam se ancorar no enriquecimento sem causa, mas sim na análise fática do *animus domini* atrelada a viabilidade iminente de aquisição definitiva do imóvel na conclusão da partilha. Em resumo, se o coerdeiro em uso exclusivo do imóvel tem desejo de aquisição em forma definitiva e seu quinhão hereditário lhe permite isso, faz sentido este figurar como contribuinte do IPTU do imóvel em discussão.

No julgamento do REsp Nº 1.918.125/DF, a corte não tratou de responsabilidade tributária, fixando que o espólio é responsável pelas dívidas do falecido até a partilha, incluindo o IPTU. No caso decidido havia prévia fixação de indenização pelo uso exclusivo de um dos herdeiros, assim foi estabelecida uma relação entre eles de natureza privada, logo não caberia a discussão de responsabilidade tributária acerca do IPTU.

O Ministro Relator Antônio Carlos Ferreira proferiu como razão de decidir em seu voto que “uma vez estabelecida tal compensação, não se justifica o desconto adicional dos valores referentes ao pagamento de IPTU, não previamente acordado entre as partes, sob pena de dupla indenização pelo mesmo fato e enriquecimento sem causa (art. 884 do CC)”. Assim preservou-se o entendimento de que a dívida proveniente do IPTU deveria ser descontada de todo o espólio e não apenas do quinhão do herdeiro em uso exclusivo do imóvel.

Da análise das decisões do STJ, extrai-se as seguintes conclusões:

- a. Coerdeiro em uso exclusivo do imóvel sem fixação de indenização aos demais a título de aluguel pelo uso ou tolhimento dos frutos: há responsabilidade da dívida do IPTU do imóvel em discussão integralmente de seu quinhão;
- b. Coerdeiro em uso exclusivo do imóvel com fixação de indenização (aluguel ou tolhimento dos frutos): não há responsabilidade integral da dívida do IPTU do imóvel, devendo responder na proporção de seu quinhão junto aos demais herdeiros.

Nota-se que a corte definiu como critério objetivo a existência ou não de indenização entre particulares (coerdeiros) a título de uso exclusivo do imóvel como parâmetro para incidência ou não da dívida integral do IPTU no quinhão do coerdeiro. Ainda que se afirme que a obrigação tributária com o poder público é de titularidade do espólio, se no momento da partilha se atribui o pagamento apenas a um coerdeiro com base no uso exclusivo do imóvel, de forma indireta está transferindo a este a condição de contribuinte do IPTU.

No caso em que não há fixação de indenização pelo uso exclusivo do imóvel, não deveria haver pleito acerca do IPTU, visto que este é de responsabilidade do espólio, os demais coerdeiros deveriam requerer a justa indenização a título de aluguel ou por tolhimento dos frutos (REsp 570.723/RJ). Exigir o pagamento da dívida do IPTU integralmente do quinhão de apenas um herdeiro deveria ser baseado na existência de *animus domini* deste em relação ao imóvel, atrelada a viabilidade iminente de aquisição definitiva na finalização da partilha.

• CONCLUSÃO

No sistema jurídico brasileiro vigora *saisine* plena na transmissão da herança, de modo que há transmissão automática aos herdeiros sob o regime de condomínio necessário, em que os bens são indivisos até a partilha. Assim, a herança responde pelas obrigações tributárias inerentes aos bens até que haja a partilha, momento em que cada herdeiro passa a ser responsável na medida de seu quinhão.

É comum que no decorrer do processo inventariante um dos coerdeiros faça uso exclusivo de bem imóvel integrante da herança. É fato pacífico na jurisprudência do STJ que nesses casos é devido indenização aos demais coerdeiros a título de aluguel ou correspondente ao tolhimento do uso e de frutos aos demais. Estabelecida a indenização previamente, não cabe discussão sobre a responsabilidade de custeio do IPTU do imóvel, que deve ser de toda a herança.

Discussão há quando não existe a fixação da indenização mesmo com o uso exclusivo por um

único herdeiro. Nessa situação o STJ, no julgamento do REsp Nº 1.704.528 – SP, sob o argumento da vedação ao enriquecimento sem causa, decidiu que o custeio do IPTU deve partir unicamente do quinhão do coerdeiro que faz uso exclusivo do imóvel, transferindo a condição de contribuinte da herança a um único coerdeiro, indo de encontro ao entendimento jurisprudencial e à legislação, especialmente o CTN.

Nesse sentido, após esta reflexão o presente trabalho sugeriu que dois critérios sejam acrescidos à análise do caso em que há coerdeiro em uso exclusivo do imóvel sem o pagamento de devida indenização ou aluguel aos demais coerdeiros, são os seguintes: a) a existência de *animus domini* por parte do coerdeiro que utiliza imóvel de forma exclusiva e b) a viabilidade iminente de aquisição definitiva do imóvel pelo coerdeiro ocupante ao final da partilha. Assim, seria verificada a posse com *animus* definitivo, que é uma das condições para caracterização de contribuinte do IPTU, conforme o REsp 325.489/SP, e a possibilidade de aquisição de propriedade do imóvel no momento da partilha pelo coerdeiro que o ocupa.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALEXANDRE, Ricardo. **Direito tributário**. 17. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: JusPodivm, 2023.

BRASIL. **Lei nº 4.320, de 17 de março de 1964**. Dispõe sobre a elaboração e controle dos orçamentos e balanços da União, dos Estados, dos Municípios e do Distrito Federal. Diário Oficial da União: Brasília, 18 mar. 1964. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4320.htm. Acesso em: 04 out. 2025.

BRASIL. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966**. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, aos Estados e aos Municípios. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 27 out. 1966. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172.htm. Acesso em: 03 out. 2025.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 03 out. 2025.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Diário Oficial da União: Brasília, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 05 out. 2025.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 434.251/RJ**, Rel. Min. Joaquim Barbosa, redator para o acórdão Min. Cármen Lúcia, Tribunal Pleno, julgado em 19 abr. 2017. Diário da Justiça Eletrônico: Brasília, 19 abr. 2017. Disponível em: <https://www.stf.jus.br>. Acesso em: 16 out. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 325.489/SP**, Rel. Min. Eliana Calmon, Segunda Turma, julgado em 19 nov. 2002. Diário da Justiça Eletrônico: Brasília, 24 fev. 2003. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em: 16 out. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula 399**. Em relação aos créditos de IPTU, considera-se contribuinte o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título. Brasília, 2004. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em: 16 out. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 622.472/RJ**, Rel. Min. Luiz Fux, Corte Especial, julgado em 5 out. 2005. Diário da Justiça Eletrônico: Brasília, 25 set. 2006. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em: 16 out. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 570.723/RJ**, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 27 mar. 2007. Diário da Justiça Eletrônico: Brasília, 20 ago. 2007. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em: 16 out. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.631.859/SP**, Rel. Min. Nancy

Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22 maio 2018. Diário da Justiça Eletrônico: Brasília, 29 maio 2018. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em: 16 out. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.704.528/SP**, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 14 ago. 2018. Diário da Justiça Eletrônico: Brasília, 24 ago. 2018. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em: 16 out. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.072.511/SP**, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 19 mai. 2020. Diário da Justiça Eletrônico: Brasília, 27 mai. 2020. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em: 16 out. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.948.435/RJ**, Rel. Min. Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 18 nov. 2021. Diário da Justiça Eletrônico: Brasília, 18 nov. 2021. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em: 16 out. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.355.307/SP**, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17 jun. 2024. Diário da Justiça Eletrônico: Brasília, 27 jun. 2024. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em: 16 out. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.918.125/DF**, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 20 mar. 2025. Diário da Justiça Eletrônico: Brasília, 7 abr. 2025. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em: 16 out. 2025

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil: sucessões**. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2021

LÔBO, Paulo Luiz Neto. **Direito civil: coisas** – Vl. 4. 9. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2024a.

LÔBO, Paulo Luiz Neto. **Direito civil: sucessões** – Vl. 6. 10. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2024b.

MACHADO SEGUNDO, Hugo de Brito. **Manual de direito tributário**. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2018.

PAULSEN, Leandro. **Curso de direito tributário completo**. 11. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

SABBAG, Eduardo. **Manual de direito tributário**. 16. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2024

[1] Estudante de graduação em Direito pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte - Centro de Ensino Superior do Seridó (Ceres).

[2] Professor Associado do Curso de Direito do Centro de Ensino Superior do Seridó (Ceres), da Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN). Vice-diretor do Centro de Ensino Superior do Seridó (Ceres/UFRN). Bacharel em Direito pela Universidade Federal da Paraíba (UFPB). Mestre em Ciências Jurídicas pela Universidade Federal da Paraíba (UFPB). Especialista em Direito Tributário pela Universidade Anhanguera-UNIDERP. Doutor em Educação pela Universidade Federal da Paraíba (UFPB). Membro da Sociedade Brasileira para o Progresso da Ciência (SBPC).