



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.519.072 - SP (2015/0050234-1)

RELATOR : **MINISTRO HERMAN BENJAMIN**
AGRAVANTE : COMERCIAL E IMOBILIARIA FIO DE OURO S/A
ADVOGADOS : CELSO BOTELHO DE MORAES E OUTRO(S)
FERNANDA DE MORAES CARPINELLI
AGRAVADO : MUNICIPIO DE SUMARÉ
PROCURADOR : JOSÉ ESTANISLAU P. DO AMARAL E OUTRO(S)

EMENTA

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

1 . Cinge-se a controvérsia a definir se o promitente vendedor de imóvel tem legitimidade para figurar como sujeito passivo do IPTU, na hipótese de compromisso de compra e venda devidamente registrado em cartório.

2. No REsp 1110551/SP e no REsp 1111202/SP, julgados pelo do art. 543-C do CPC, reafirmou-se o posicionamento da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU.

3. Agravo Regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA Turma do Superior Tribunal de Justiça: "A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)." Os Srs. Ministros Og Fernandes (Presidente), Mauro Campbell Marques, Assusete Magalhães e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 1º de outubro de 2015(data do julgamento).

MINISTRO HERMAN BENJAMIN
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.519.072 - SP (2015/0050234-1)

RELATOR : **MINISTRO HERMAN BENJAMIN**
AGRAVANTE : **COMERCIAL E IMOBILIARIA FIO DE OURO S/A**
ADVOGADOS : **CELSO BOTELHO DE MORAES E OUTRO(S)**
FERNANDA DE MORAES CARPINELLI
AGRAVADO : **MUNICIPIO DE SUMARÉ**
PROCURADOR : **JOSÉ ESTANISLAU P. DO AMARAL E OUTRO(S)**

RELATÓRIO

EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN(Relator): Trata-se de Agravo Regimental interposto contra decisão que deu provimento ao Recurso Especial do Município de Sumaré (fls. 189-190, e-STJ).

A agravante alega, em síntese:

Mas, data vênua, o Ilustre Relator, ao dar provimento ao Recurso interposto pelo Município de Sumaré equivocou-se, isto, pois o fundamento da questão de direito do recurso interposto NÃO É IDÊNTICA com o REsp. Nº 1.111.202/SP, devendo a decisão guerreada ser reformada por este Ínclito Colegiado, consoante as razões abaixo esposadas e o uníssono entendimento do Egrégio Superior Tribunal de Justiça – STJ.

Com efeito, a despeito da decisão exarada pelo Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial nº 1.111.202/SP, que reconheceu tanto o promitente-vendedor (proprietário) quanto o promitente-comprador (possuidor) como contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU, a hipótese sub judice, por sua especificidade, não se enquadra no precedente jurisprudencial citado, tratando-se de situação excepcional na qual o compromisso de venda e compra em caráter definitivo foi devidamente registrado perante o Cartório de Registro de imóveis, circunstância que afasta a legitimidade do promitente-vendedor.

A matéria em questão já foi enfrentada pelo próprio STJ, que excepcionou as situações em que, como a presente, há compromisso irretratável registrado no CRI, com imediata imissão na posse do promitente comprador, conforme constou no REsp 1204294/RJ, a seguir ementado: (fl. 196, e-STJ)

Pleiteia, ao final, a reconsideração do *decisum* agravado ou a submissão do recurso à Turma.

É o **relatório**.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.519.072 - SP (2015/0050234-1)

VOTO

EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN(Relator): Os autos foram recebidos neste Gabinete em 9.7.2015.

O Agravo Regimental não merece prosperar, pois a ausência de argumentos hábeis para alterar os fundamentos da decisão ora agravada torna incólume o entendimento nela firmado. Portanto não há falar em reparo na decisão, pelo que reitero o seu teor.

Cinge-se a controvérsia a definir se o promitente vendedor de imóvel tem legitimidade para figurar como sujeito passivo do IPTU, na hipótese de compromisso de compra e venda devidamente registrado em cartório.

O Tribunal *a quo* deu provimento ao Agravo de Instrumento, por entender que o promitente vendedor não é legitimado passivo, nos seguintes termos:

A súmula 399 da referida Corte dispõe que cabe à legislação municipal estabelecer quais são os sujeitos passivos da obrigação em testilha. Assim, havendo previsão legal nesse sentido, pode o Município dirigir a cobrança ao promitente vendedor, ao promissário comprador ou a ambos (em litisconsórcio facultativo), desde que não se trate de contrato de compromisso devidamente registrado no álbum imobiliário em 20 de outubro de 2008, ao passo que o tributo cobrado pela agravada se refere ao exercício de 2009 (fls. 20). (fls. 108,e -STJ)

Tal orientação contraria jurisprudência assentada pelo STJ, em julgamento submetido ao regime do art. 543-C do CPC. Confira-se:

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

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

2. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU. Precedentes: RESP n.º 979.970/SP, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, DJ de 18.6.2008; AgRg no REsp 1022614 / SP, Rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, DJ de 17.4.2008; REsp 712.998/RJ, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJ 8.2.2008 ; REsp 759.279/RJ, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Segunda Turma, DJ de 11.9.2007; REsp 868.826/RJ, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJ 1º.8.2007; REsp 793073/RS, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJ 20.2.2006.

3. "Ao legislador municipal cabe eleger o sujeito passivo do tributo, contemplando qualquer das situações previstas no CTN. Definindo a lei como contribuinte o proprietário, o titular do domínio útil, ou o possuidor a qualquer título, pode a autoridade administrativa optar por um ou por outro visando a facilitar o procedimento de arrecadação" (REsp 475.078/SP, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, DJ 27.9.2004).

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

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

Cito ainda outros precedentes que reiteram o entendimento da decisão monocrática:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO. RECURSO ESPECIAL. SUPOSTA OFENSA AO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA DE VÍCIO NO ACÓRDÃO RECORRIDO. TRIBUTÁRIO. IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR). ESPECIAL EFICÁCIA VINCULATIVA DO ACÓRDÃO PROFERIDO NO RESP 1.110.551/SP.

1. Não havendo no acórdão recorrido omissão, obscuridade ou contradição, não fica caracterizada ofensa ao art. 535 do CPC.

2. "A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU" (REsp 1.110.551/SP, 1ª Seção, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, DJe de 18.6.2009 — recurso submetido à sistemática prevista no art. 543-C do CPC).

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 114617/RS, Relator Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe 14/05/2012)

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. OCORRÊNCIA. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR). INVERSÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. DESCABIMENTO.

1. Versam os autos sobre embargos à execução fiscal opostos pela empresa ora embargada alegando, dentre outras questões, a sua ilegitimidade ad causam para figurar no pólo passivo da demanda, pois não ostenta mais a qualidade de contribuinte, mas de promitente-vendedora.

2. Nesta via especial, discutiu-se, tão-somente, sobre a legitimidade da empresa ora embargada, culminando no entendimento de que "tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU".

3. Diante desse contexto, é descabido imputar a sucumbência ao embargado, uma vez que os embargos à execução fiscal devem retornar à origem para apreciação das demais questões.

4. Embargos de declaração acolhidos para integrar o julgado e determinar o retorno dos autos à origem para julgamento dos embargos à execução fiscal.

(EDcl no AgRg no Ag 1075630 / RJ, Relator Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe 10/11/2010)

Em relação ao dissídio jurisprudencial, destaco que a divergência deve ser comprovada, cabendo a quem recorre demonstrar as circunstâncias que identificam ou assemelham os casos confrontados, com indicação da similitude fática e jurídica entre eles. É indispensável a transcrição de trechos do relatório e do voto dos acórdãos recorrido e paradigma, realizando-se o cotejo analítico entre ambos, com o intuito de caracterizar a interpretação legal divergente.

O desrespeito a esses requisitos legais e regimentais (art. 541, parágrafo único, do CPC e art. 255 do RI/STJ) impede o conhecimento do Recurso Especial com base na alínea "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.

Ausente a comprovação da necessidade de retificação a ser promovida na decisão agravada, proferida com fundamentos suficientes e em consonância com entendimento pacífico deste Tribunal, não há prover o Agravo Regimental que contra ela se insurge.

Por tudo isso, **nego provimento ao Agravo Regimental.**

É como **voto.**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2015/0050234-1

AgRg no
REsp 1.519.072 / SP

Números Origem: 01479312720118260000 1479312720118260000 4875/2010 48752010 6040120105039266

PAUTA: 01/10/2015

JULGADO: 01/10/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **HERMAN BENJAMIN**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro OG FERNANDES

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MARIO LUIZ BONSAGLIA

Secretária

Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MUNICIPIO DE SUMARÉ
PROCURADOR : JOSÉ ESTANISLAU P. DO AMARAL E OUTRO(S)
RECORRIDO : COMERCIAL E IMOBILIARIA FIO DE OURO S/A
ADVOGADOS : CELSO BOTELHO DE MORAES E OUTRO(S)
FERNANDA DE MORAES CARPINELLI

ASSUNTO: DIREITO TRIBUTÁRIO - Dívida Ativa

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : COMERCIAL E IMOBILIARIA FIO DE OURO S/A
ADVOGADOS : CELSO BOTELHO DE MORAES E OUTRO(S)
FERNANDA DE MORAES CARPINELLI
AGRAVADO : MUNICIPIO DE SUMARÉ
PROCURADOR : JOSÉ ESTANISLAU P. DO AMARAL E OUTRO(S)

CERTIDÃO

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

"A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)."

Os Srs. Ministros Og Fernandes (Presidente), Mauro Campbell Marques, Assusete Magalhães e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.