



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.719.871 - SP (2017/0322359-0)

RELATOR : **MINISTRO HERMAN BENJAMIN**
RECORRENTE : MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
PROCURADOR : ROBSON LIMA DE CARVALHO E OUTRO(S) - SP293628
RECORRIDO : ADMINISTRADORA E CONSTRUTORA SOMA LTDA
ADVOGADO : MARCELO HRYSEWICZ - SP211629

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. IPTU. AÇÃO ANULATÓRIA DE LANÇAMENTO FISCAL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR DO IMÓVEL. OFENSA AO ART. 34 DO CTN. OCORRÊNCIA. DEVOLUÇÃO DOS AUTOS À ORIGEM.

1. A orientação do STJ, firmada em recurso repetitivo, é de que o art. 34 do CTN considera contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título. Assim, "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 1.111.202/SP, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Primeira Seção, DJe de 18.6.2009).

2. O STJ já definiu que "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 de 27.9.2004).

3. Sendo assim, aplica-se a Súmula 399/STJ e a jurisprudência do STJ que admite a legitimidade passiva do promitente vendedor de imóvel para responder pela cobrança do IPTU, como nestes autos.

4. *In casu*, verifica-se que o acórdão impugnado inobservou a exegese da legislação federal, conforme acima definido, motivo pelo qual a pretensão recursal deve ser acolhida. Isso não significa, entretanto, que a hipótese é de reforma do julgado. Com efeito, o provimento da pretensão recursal acarreta a necessidade de devolução dos autos à origem, para que nova decisão seja proferida, respeitadas as premissas acima estabelecidas à luz dos elementos probatórios dos autos.

5. Recurso Especial parcialmente provido determinando a devolução dos autos à origem.

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, deu parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)." Os Srs. Ministros Og Fernandes, Mauro Campbell Marques e Assusete Magalhães votaram com o Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Francisco Falcão."

Brasília, 27 de fevereiro de 2018(data do julgamento).

MINISTRO HERMAN BENJAMIN
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.719.871 - SP (2017/0322359-0)

RELATOR : MINISTRO HERMAN BENJAMIN
RECORRENTE : MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
PROCURADOR : ROBSON LIMA DE CARVALHO E OUTRO(S) - SP293628
RECORRIDO : ADMINISTRADORA E CONSTRUTORA SOMA LTDA
ADVOGADO : MARCELO HRYSEWICZ - SP211629

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator): Trata-se de Recurso Especial (art. 105, III, "a", da CF) interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo cuja ementa é a seguinte (fl. 121, e-STJ):

Apelação. Ação anulatória de lançamentos fiscais. Imposto predial e territorial urbano. Ilegitimidade passiva. Configuração. Instrumento particular de venda e compra do imóvel firmada em 30 de outubro de 1995. Falta de registro. Irrelevância. Transferência da posse. Sujeição passiva do compromissário comprador. Inteligência do estatuído no artigo 34 do Código Tributário Nacional.

Ação cautelar de protesto. Imposto predial e territorial urbano. Admissibilidade. Inteligência do disposto no parágrafo único do artigo 1º da Lei 9.492/97 (com a redação dada pela Lei 12.767/12).

Honorários advocatícios. Redução. Admissibilidade. Matéria de diminuta complexidade. Sucumbimento da Fazenda Pública. Inteligência do artigo 20, § 4º, do Código de Processo Civil. Recurso parcialmente provido.

O recorrente, nas razões do Recurso Especial, alega que ocorreu violação dos arts. 32, 34 e 123 do CTN e do art. 1.245 do CC/2002. Aduz, em suma, a responsabilidade e a legitimidade passiva do proprietário do imóvel. Defende a legalidade da cobrança do IPTU.

Sem contrarrazões.

Decisão de admissibilidade do recurso às fls. 162-163, e-STJ.

É o **relatório**.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.719.871 - SP (2017/0322359-0)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator): Os autos foram recebidos neste Gabinete em 30.1.2018.

O Tribunal de origem, ao dirimir a controvérsia, assim se manifestou (fl. 124, e-STJ):

A cobrança diz com imóvel situado na Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 565, apartamento 92, em São Bernardo do Campo (folhas 18 a 25).

A autora apresentou cópia de instrumento particular de compromisso de venda e compra do imóvel, revelador de que em 30 de outubro de 1995 alienou o imóvel mencionado no precedente parágrafo a Paulo Augusto Cheidde.

De rigor, pois, afastar-lhe a responsabilidade da autora pelo pagamento dos débitos, nos termos do artigo 34 do Código Tributário Nacional, que à época dos respectivos lançamentos já não era possuidora daquele.

Ainda que não registrada a escritura de compra e venda, a transferência da posse arreda a responsabilidade do alienante pelos tributos relativos ao imóvel. Tal conclusão, sobre estar acorde com a realidade do mundo exterior, é sufragada por esta corte:

(...)

A orientação do STJ, firmada em recurso repetitivo, é no sentido de que o art. 34 do CTN considera contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título. Assim, **"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 1.111.202/SP, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Primeira Seção, julgado em 10/6/2009, DJe 18/6/2009). No mesmo sentido: REsp 979.970/SP, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, DJe de 18.6.2008; AgRg no REsp 1.022.614/SP, Rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, DJe de 17.4.2008; REsp 712.998/RJ, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 8.2.2008; REsp 759.279/RJ, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Segunda Turma, DJe de 11.9.2007; REsp 868.826/RJ, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJe 1º.8.2007; REsp 793073/RS, Rel. Min. Castro



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Meira, Segunda Turma, DJ 20.2.2006.

De igual forma, o STJ já definiu que **"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).

Sendo assim, aplica-se ao caso a Súmula 399/STJ e a jurisprudência do STJ que admite a legitimidade passiva do promitente vendedor de imóvel para responder pela cobrança do IPTU, como na hipótese dos autos.

Nesse sentido:

TRIBUTÁRIO. PROCESSUAL CIVIL. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA. AUSÊNCIA DO COTEJO ANALÍTICO ENTRE OS ACÓRDÃOS. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE COMPRADOR DO IMÓVEL. PAGAMENTO DO IPTU.

1. Não se configurou a ofensa ao art. 535, I e II, do Código de Processo Civil, uma vez que o Tribunal de origem julgou integralmente a lide e solucionou a controvérsia, tal como lhe foi apresentada.

2. Com relação à violação das Súmulas, o STJ possui entendimento de que Súmula não se enquadra no conceito de lei federal, o que inviabiliza sua discussão na via excepcional.

3. 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.

4. A questão enfrentada pelo Tribunal a quo refere-se à sujeição passiva do IPTU, à luz do art. 34 do CTN. Depois do julgamento do Resp. 1.111.202/SP, relator Min. Mauro Campbell Marques, DJe 18.6.2009, julgado pelo rito dos Recursos Repetitivos, pacificou-se o entendimento de que tanto o promitente vendedor como o promitente comprador do imóvel são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU.

5. Recurso Especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.

(REsp 1576319/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 01/03/2016, DJe 19/05/2016)

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

(AgRg no REsp 1519072/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 01/10/2015, DJe 02/02/2016)

In casu, verifica-se que o acórdão impugnado inobservou a exegese da legislação federal, conforme acima definido, motivo pelo qual a pretensão recursal deve ser acolhida. Isso não significa, entretanto, que a hipótese é de reforma do julgado. Com efeito, o provimento da pretensão recursal acarreta a necessidade de devolução dos autos à origem, para que nova decisão seja proferida, **respeitadas as premissas acima estabelecidas** à luz dos elementos probatórios dos autos.

Ante o exposto, dou parcial provimento ao **Recurso Especial, determinando a devolução dos autos à origem.**

É como **voto.**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2017/0322359-0

REsp 1.719.871 / SP

Números Origem: 00094913720138260564 00147050920138260564 147050920138260564 7035/2013
70352013 94913720138260564

PAUTA: 27/02/2018

JULGADO: 27/02/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **HERMAN BENJAMIN**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HERMAN BENJAMIN

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MARIA CAETANA CINTRA SANTOS

Secretária

Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
PROCURADOR : ROBSON LIMA DE CARVALHO E OUTRO(S) - SP293628
RECORRIDO : ADMINISTRADORA E CONSTRUTORA SOMA LTDA
ADVOGADO : MARCELO HRYSEWICZ - SP211629

ASSUNTO: DIREITO TRIBUTÁRIO - Impostos - IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

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, deu parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)."

Os Srs. Ministros Og Fernandes, Mauro Campbell Marques e Assusete Magalhães votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Francisco Falcão.