



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.758.594 - MG (2018/0198183-6)

RELATOR : MINISTRO HERMAN BENJAMIN
RECORRENTE : EMPRESA MINEIRA DE TERRENOS LIMITADA
ADVOGADOS : LEONARDO JACKSON RODRIGUES - MG087784
GLAUCIA JANIEIRE MOURA MOREIRA - MG129364
DIONÍSIO AFRÂNIO BARRETO FILHO - MG118104
GILMAR GERALDO GONCALVES DE OLIVEIRA - MG087750
RECORRIDO : MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE
PROCURADOR : ROSE MEIRY APARECIDA RIBEIRO - MG058103

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. IPTU. OCUPAÇÃO CLANDESTINA DE IMÓVEL, EXERCIDA SEM *ANIMUS POSSIDENDI*. SUBSISTÊNCIA DA RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA DO PROPRIETÁRIO DO BEM. ALTERAÇÃO DAS PREMISSAS FÁTICAS. SÚMULA 7/STJ.

1. De acordo com a jurisprudência do STJ, relativa à exegese dos arts. 32 e 34 do CTN, somente a posse com *animus domini* é apta a gerar a exação predial urbana.
2. A hipótese dos autos, o Tribunal de origem, reportando-se à prova documental e pericial, concluiu que a relação tributária se encontra estabelecida com a recorrente, uma vez que a documentação apresentada indica claramente que o imóvel se encontra registrado em seu nome e, ademais, que não se demonstrou que a simples ocupação clandestina do imóvel por terceira pessoa, **sem *animus possidendi***, transfira a responsabilidade pelo pagamento do IPTU.
3. Ao contrário do que afirma a recorrente, inexistente no acórdão recorrido suposta conclusão de que houve perda da propriedade do bem por força de usucapião, ou de que a ocupação clandestina opera com *animus possidendi* há mais de vinte anos. Consequentemente, a revisão do acórdão hostilizado, nesse ponto, esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.
4. Recurso Especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, 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, conheceu em parte do recurso e, nessa parte, negou-lhe provimento, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)." Os Srs. Ministros Og Fernandes, Mauro Campbell Marques, Assusete Magalhães e Francisco Falcão (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator."

Brasília, 20 de setembro de 2018(data do julgamento).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRO HERMAN BENJAMIN
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.758.594 - MG (2018/0198183-6)

RELATOR : MINISTRO HERMAN BENJAMIN
RECORRENTE : EMPRESA MINEIRA DE TERRENOS LIMITADA
ADVOGADOS : LEONARDO JACKSON RODRIGUES - MG087784
GLAUCIA JANIEIRE MOURA MOREIRA - MG129364
DIONÍSIO AFRÂNIO BARRETO FILHO - MG118104
GILMAR GERALDO GONCALVES DE OLIVEIRA - MG087750
RECORRIDO : MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE
PROCURADOR : ROSE MEIRY APARECIDA RIBEIRO - MG058103

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator): Trata-se de Recurso Especial interposto com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição da República contra acórdão assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL – DIREITO TRIBUTÁRIO – IPTU – RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA – PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR COM ANIMUS DOMINI – ART. 32 E 34 DO CTN – AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DE TERCEIRO OU DE POSSE – CONTINUIDADE DA RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO – RECURSO DESPROVIDO – HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE SUCUMBÊNCIA – NCPC – MAJORAÇÃO.

A recorrente alega violação dos arts. 32 e 34 do CTN.

Foram apresentadas as contrarrazões.

É o **relatório**.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.758.594 - MG (2018/0198183-6)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator): Os autos foram recebidos neste gabinete em 21 de agosto de 2018.

Aplicando a orientação jurisprudencial do STJ a respeito da questão de fundo, o Tribunal de origem consignou que somente a posse do imóvel, exercida com *animus domini*, pode ensejar a transmissão da propriedade. Nesse sentido, cito precedentes:

TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. IPTU. IMPOSSIBILIDADE DE SE ATRIBUIR AO CONDOMÍNIO A QUALIDADE DE CONTRIBUINTE DO IPTU, NA FORMA DO ART. 34 DO CTN, EM RELAÇÃO ÀS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO. MERO ADMINISTRADOR DOS BENS. POSSE SEM ANIMUS DOMINI. PRECEDENTES. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.

I. Agravo Regimental interposto em 29/11/2015, contra decisão publicada em 19/11/2015, na vigência do CPC/73.

II. Nos termos do art. 34 do CTN, o contribuinte do IPTU "é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título".

III. No caso, o DISTRITO FEDERAL pretende que o Condomínio seja qualificado como contribuinte do IPTU, em relação às suas áreas comuns. Todavia, diante da exegese do art. 34 do CTN, é de se inferir que o Condomínio não detém a qualidade de proprietário, possuidor ou titular do domínio útil de suas áreas comuns, visto que se trata de mero administrador do bem.

IV. Na esteira do entendimento firmado na Segunda Turma do STJ, "o condomínio não exerce posse com animus domini, motivo pelo qual não pode ser considerado sujeito passivo do IPTU" (STJ, AgRg no AREsp 486.092/DF, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 24/06/2014). No mesmo sentido: REsp 1.327.539/DF, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, DJe de 20/08/2012; REsp 1.285.122/DF, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, DJe de 11/03/2015.

V. Agravo Regimental improvido.

(AgRg no REsp 1361631/DF, Rel. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, julgado em 21/06/2016, DJe 28/06/2016)

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. IPTU. ANIMUS DOMINI. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA.

1. A suscitada violação do art. 535 do Código de Processo Civil foi



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

deduzida de modo genérico, o que justifica a aplicação da Súmula 284/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia".

2. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que somente a posse com animus domini é apta a gerar a exação predial urbana. Precedentes.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp 1526481/MG, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 25/08/2015, DJe 14/09/2015)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TRIBUTÁRIO. IPTU. CONTRATO DE CONCESSÃO DE BEM PÚBLICO. AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. TRIBUTO INDEVIDO. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. O artigo 34 do CTN define como contribuinte do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título. O Superior Tribunal de Justiça tem entendido que a posse apta a gerar a obrigação tributária é aquela qualificada pelo animus domini, ou seja, a que efetivamente esteja em vias de ser transformada em propriedade, seja por meio da promessa de compra e venda, seja pela posse ad usucapionem. Assim, a incidência do tributo deve ser afastada nos casos em que a posse é exercida precariamente, bem como nas demais situações em que, embora envolvam direitos reais, não estejam diretamente correlacionadas com a aquisição da propriedade.

2. O cessionário do direito de uso não é contribuinte do IPTU, haja vista que é possuidor por relação de direito pessoal, não exercendo animus domini, sendo possuidor do imóvel como simples detentor de coisa alheia. Precedentes. Incidência do óbice da Súmula 83/STJ.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 691.946/RJ, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 09/06/2015, DJe 16/06/2015)

Na hipótese em tela, o Tribunal de origem, reportando-se à prova dos autos, concluiu que a relação tributária se encontra estabelecida com a recorrente, uma vez que a documentação apresentada indica claramente que o imóvel se encontra registrado em seu nome e, ademais, que não se demonstrou que a simples ocupação clandestina do imóvel por terceira pessoa, **sem animus possidendi**, transfira e exclua a responsabilidade do proprietário pelo pagamento do IPTU.

Ao contrário do que afirma a recorrente, inexistente no acórdão recorrido suposta conclusão de que houve perda da propriedade do bem por força de usucapião, ou de que a ocupação clandestina opera com *animus possidendi* há mais de vinte anos.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Consequentemente, a revisão do acórdão hostilizado, nesse ponto, esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

Com essas considerações, **conheço parcialmente do Recurso Especial para, nessa extensão, negar-lhe provimento.**

Deixo de arbitrar os honorários de sucumbência recursal, tendo em vista que o Tribunal de origem, ao negar provimento à Apelação, já os majorou para o teto de 20% (fl. 168, e-STJ).

É como **voto**.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2018/0198183-6

**REsp 1.758.594 /
MG**

Números Origem: 0024140030222 00302225120148130024 10024140030222001 10024140030222002
10024140030222003 10024140030222004 24140030222 302225120148130024
701698220108130024

PAUTA: 20/09/2018

JULGADO: 20/09/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **HERMAN BENJAMIN**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **FRANCISCO FALCÃO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MÁRIO JOSÉ GISI**

Secretária

Bela. **VALÉRIA ALVIM DUSI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : EMPRESA MINEIRA DE TERRENOS LIMITADA
ADVOGADOS : LEONARDO JACKSON RODRIGUES - MG087784
GLAUCIA JANIEIRE MOURA MOREIRA - MG129364
DIONÍSIO AFRÂNIO BARRETO FILHO - MG118104
GILMAR GERALDO GONCALVES DE OLIVEIRA - MG087750
RECORRIDO : MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE
PROCURADOR : ROSE MEIRY APARECIDA RIBEIRO - MG058103

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, conheceu em parte do recurso e, nessa parte, negou-lhe provimento, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)."

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