



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.690.256 - SP (2017/0193718-8)

RELATOR : MINISTRO OG FERNANDES
AGRAVANTE : V.L.V. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EPP
ADVOGADO : PÉRSIO MORENO VILLALVA E OUTRO(S) - SP184815
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
PROCURADORE : FREDERICO DUARTE - SP131135
S

ANA PAULA DE FREITAS RODRIGUES E OUTRO(S) - SP240772

EMENTA

TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR).

1. A Primeira Seção deste Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema n. 122, vinculado ao Recurso Especial Repetitivo n.º 1.111.202/SP, da relatoria do Min. Mauro Campbell Marques, firmou entendimento de que tanto o promitente comprador do imóvel quanto seu promitente vendedor são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU (Primeira Seção, DJe 18/6/2009).

2. Orientação que se aplica, inclusive, às hipóteses em que o compromisso de compra e venda foi devidamente registrado em cartório. Precedentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

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, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Mauro Campbell Marques, Assusete Magalhães, Francisco Falcão (Presidente) e Herman Benjamin votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 05 de dezembro de 2017(Data do Julgamento)

Ministro Og Fernandes
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.690.256 - SP (2017/0193718-8)

AGRAVANTE : V.L.V. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EPP
ADVOGADO : PÉRSIO MORENO VILLALVA E OUTRO(S) - SP184815
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
PROCURADORE : FREDERICO DUARTE - SP131135
S

ANA PAULA DE FREITAS RODRIGUES E OUTRO(S) -
SP240772

RELATÓRIO

O SR. MINISTRO OG FERNANDES: Trata-se de agravo interno manejado por V.L.V. Empreendimentos Imobiliarios Ltda. - EPP, contra decisão monocrática de e-STJ, fls. 256/258, que negou provimento ao recurso especial.

Pretende a parte agravante, em suma, afastar sua responsabilidade tributária pelo pagamento de IPTU incidente sobre a propriedade de imóvel em período posterior à lavratura de contrato de compromisso de compra e venda devidamente registrado, seguido de imediata imissão na posse.

Afirma que não desconhece precedente firmado sob o rito dos recursos repetitivos no sentido de que tanto o promitente vendedor como o promitente comprador são responsáveis pelo pagamento do IPTU.

Sustenta, no entanto, que a hipótese dos autos se subsume à exceção reconhecida nos autos do REsp 1.204.294/RJ, de relatoria do Ministro Mauro Campbell Marques, qual seja, de que não se deve conhecer da legitimidade passiva tributária do promitente vendedor quando diante de contrato devidamente registrado e irrevogável, seguido de imediata imissão na posse.

Requer, assim, a submissão do feito ao colegiado.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.690.256 - SP (2017/0193718-8)

VOTO

O SR. MINISTRO OG FERNANDES (Relator): A pretensão recursal não merece êxito na medida em que a parte interessada não trouxe argumentos aptos à alteração do posicionamento anteriormente firmado.

Conforme salientado na decisão agravada, a Primeira Seção deste Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do **Tema n. 122**, vinculado ao Recurso Especial Repetitivo n. 1.111.202/SP, da relatoria do Min. Mauro Campbell Marques, firmou entendimento de que tanto o promitente comprador do imóvel quanto seu promitente vendedor são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU, nos termos da seguinte ementa:

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

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 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.*" (DJe de 18/6/2009.)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Cabe reiterar que essa orientação aplica-se, inclusive, às hipóteses em que o compromisso de compra e venda foi devidamente registrado em cartório:

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 1.576.319/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe 19/5/2016)

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

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 1.519.072/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe 2/2/2016)

Desse modo, verifica-se que o acórdão do Tribunal de origem está em



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

confronto com o entendimento firmado no Superior Tribunal de Justiça.

Registre-se, de outra parte, que o acórdão paradigma apresentado pela recorrente, além de fazer alusão à existência de usucapião na hipótese concreta nele apreciada, concluiu pela ausência de impugnação com suporte na Súmula 283 do STF. Por essa razão, entendo por inaplicável na espécie.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2017/0193718-8

AgInt no
REsp 1.690.256 / SP

Números Origem: 05121352520118260576 20649252020138260000 576.01.2011.515135-5
5760120115151355 8816/2011 88162011

PAUTA: 05/12/2017

JULGADO: 05/12/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **OG FERNANDES**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro FRANCISCO FALCÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. NÍVIO DE FREITAS SILVA FILHO

Secretária

Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
PROCURADORES : FREDERICO DUARTE - SP131135
ANA PAULA DE FREITAS RODRIGUES E OUTRO(S) - SP240772
RECORRIDO : V.L.V. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EPP
ADVOGADO : PÉRSIO MORENO VILLALVA E OUTRO(S) - SP184815

ASSUNTO: DIREITO TRIBUTÁRIO - Dívida Ativa

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : V.L.V. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EPP
ADVOGADO : PÉRSIO MORENO VILLALVA E OUTRO(S) - SP184815
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
PROCURADORES : FREDERICO DUARTE - SP131135
ANA PAULA DE FREITAS RODRIGUES E OUTRO(S) - SP240772

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 interno, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)."

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