



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.686.696 - SP (2017/0179279-5)

RELATOR : MINISTRO FRANCISCO FALCÃO
AGRAVANTE : V.L.V. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EPP
ADVOGADO : PÉRSIO MORENO VILLALVA - SP184815
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
PROCURADOR : CLAUDIVAN FERREIRA DE BARROS E OUTRO(S) - SP190894

EMENTA

TRIBUTÁRIO. RESP N. 1.110.551/SP. TEMA N. 122/STJ. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DO IPTU. ACÓRDÃO EM DISSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE.

I - A matéria versada no presente recurso especial se amolda àquela tratada no REsp n. 1.110.551/SP, apreciado sob o rito dos recursos repetitivos e vinculado ao Tema n. 122/STJ.

II - Na ocasião, firmou-se a tese 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. Neste sentido: REsp 1110551/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 10/06/2009, DJe 18/06/2009.

III - O acórdão recorrido discrepa da referida orientação quando exime o compromissário vendedor da responsabilidade solidária no pagamento da exação. Neste sentido: REsp 1695772/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 21/11/2017, DJe 19/12/2017.

IV - Agravo interno improvido.

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, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)." Os Srs. Ministros Herman Benjamin, Og Fernandes, Mauro Campbell Marques e Assusete Magalhães votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 07 de junho de 2018(Data do Julgamento)

MINISTRO FRANCISCO FALCÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.686.696 - SP (2017/0179279-5)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO FRANCISCO FALCÃO (Relator):

Trata-se de agravo interno interposto contra monocrática que decidiu recurso especial interposto pelo MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, assim ementado:

Tributário e processual. Acórdão que negou provimento à apelação interposta contra sentença que extinguiu execução fiscal por ilegitimidade passiva. Interposição de recurso especial. Reapreciação determinada, nos termos do artigo 1.040, inciso II, do novo Código de Processo Civil. Acórdão que afirmou a ilegitimidade passiva da promitente vendedora quando se trata de contrato de compromisso de compra e venda registrado no álbum imobiliário e pelo qual a posse foi transmitida à adquirente quase sete anos antes do primeiro fato o gerador. Decisum que não contraria o que foi decidido pelo C. Superior Tribunal de Justiça nos Recursos ó Especiais n. 1.111.202/SP e 1.110.551/SP, submetidos ao regime dos recursos repetitivos, como já reconhecido por essa mesma C. Corte de sobreposição.

Naquele julgado restou consignado, *in verbis*:

No julgamento dos Recursos Especiais n. 1.111.202/SP e 1.110.551/SP, submetidos ao regime dos recursos repetitivos e invocado na determinação da E. Presidência desta Seção de Direito Público, o C. Superior Tribunal de Justiça definiu 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.

Ocorre, porém, que o acórdão proferido por esta C. 18ª Câmara de Direito Público não divergiu dessa orientação, porquanto expressamente dispôs que pode o Município dirigir a cobrança ao promitente vendedor, ao compromissário comprador ou a ambos (em litisconsórcio facultativo), desde que não se trate de contrato de compromisso devidamente registrado no álbum imobiliário.

No presente recurso especial, o recorrente aponta violação de diversos dispositivos infraconstitucionais, alegando, em síntese, que o contrato de compromisso de compra e venda levado à registro não é suficiente para eximir a vendedora da responsabilidade pelo pagamento do IPTU, em conformidade com o entendimento sufragado nos REsp



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1.111.202/SP e REsp 1.110.551/SP, ambos julgados pelo rito dos recursos repetitivos.

A decisão recorrida tem o seguinte dispositivo: "Ante o exposto, com fundamento no art. 255, § 4º, III, do RI/STJ, dou provimento ao recurso especial para determinar a reinclusão do ora recorrido no polo passivo da execução".

Interposto agravo interno, a parte agravante traz argumentos contrários aos fundamentos da decisão recorrida.

A parte agravada foi intimada para apresentar impugnação ao recurso.

É relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.686.696 - SP (2017/0179279-5)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO FRANCISCO FALCÃO (Relator):

O recurso de agravo interno não merece provimento.

Nos termos do enunciado n. 568 da Súmula desta Corte Superior e do art. 255, § 4º, inciso III, do RISTJ, o relator está autorizado a decidir monocraticamente quando houver jurisprudência consolidada do Supremo Tribunal Federal ou do Superior Tribunal de Justiça. Assim, não há que se falar em ilegalidade relativamente a este ponto.

A parte agravante insiste nos mesmos argumentos já analisados na decisão recorrida.

Sem razão a parte agravante.

A matéria versada no presente recurso especial se amolda àquela tratada no REsp n. 1.110.551/SP, apreciado sob o rito dos recursos repetitivos e vinculado ao Tema n. 122/STJ.

Na ocasião, firmou-se a tese 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.

O referido julgado recebeu a 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 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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

(REsp 1110551/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 10/06/2009, DJe 18/06/2009)

O acórdão recorrido discrepa da referida orientação quando exime o compromissário vendedor da responsabilidade solidária no pagamento da exação.

Sobre o assunto, confira-se:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. IPTU. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA REGISTRADO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO PROMITENTE VENDEDOR. PRECEDENTE FIRMADO EM RECURSO REPETITIVO. SÚMULA 399/STJ. PREVISÃO EM LEI MUNICIPAL.

1. A controvérsia sub examine versa sobre a possibilidade de ajuizamento de execução fiscal para cobrança de IPTU contra o proprietário do imóvel na hipótese de existência de compromisso de compra e venda devidamente averbado no Cartório de Registro de Imóveis.

2. O Tribunal de origem reformou a decisão de primeiro grau para acolher Exceção de Pré-Executividade oferecida pelos executados e extinguir o processo por ilegitimidade passiva.

3. Contra o acórdão proferido se insurge o recorrente, alegando que o "o mero instrumento particular de Compromisso de Compra e Venda, ainda que registrado, não tem força para realizar a efetiva transmissão da propriedade, subsistindo então a responsabilidade tributária dos executados". Sustenta que houve violação a dispositivos do CTN e do CC/2002 e que o acórdão recorrido dissente da jurisprudência aplicável.

4. 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 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.

5. 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).

6. In specie, à época do fato gerador os executados eram os proprietários do imóvel objeto de compromisso de compra e venda devidamente averbado no Cartório de Registro de Imóveis e a lei municipal prevê a responsabilidade solidária do promitente vendedor e do compromissário comprador pelo pagamento do IPTU.

7. 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, na hipótese de compromisso de compra e venda registrado em cartório. Precedentes: REsp 1.576.319/SP, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 1/3/2016, DJe 19/5/2016; AgRg no REsp 1.519.072/SP, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 1/10/2015, DJe 2/2/2016.

8. Recurso Especial provido.

(REsp 1695772/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 21/11/2017, DJe 19/12/2017)

Ante o exposto, não havendo razões para modificar a decisão recorrida, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2017/0179279-5

AgInt no
REsp 1.686.696 / SP

Números Origem: 05167791120118260576 11342/2011 1134211 113422011 20170000022619
5167791120118260576

PAUTA: 07/06/2018

JULGADO: 07/06/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **FRANCISCO FALCÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro FRANCISCO FALCÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOSÉ ELAERES MARQUES TEIXEIRA

Secretária

Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
PROCURADOR : CLAUDIVAN FERREIRA DE BARROS E OUTRO(S) - SP190894
RECORRIDO : V.L.V. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EPP
ADVOGADO : PÉRSIO MORENO VILLALVA - SP184815

ASSUNTO: DIREITO TRIBUTÁRIO - Dívida Ativa

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : V.L.V. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EPP
ADVOGADO : PÉRSIO MORENO VILLALVA - SP184815
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
PROCURADOR : CLAUDIVAN FERREIRA DE BARROS E OUTRO(S) - SP190894

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 Herman Benjamin, Og Fernandes, Mauro Campbell Marques e Assusete Magalhães votaram com o Sr. Ministro Relator.