



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.645.888 - RS (2016/0324228-8)

RELATOR : **MINISTRO HERMAN BENJAMIN**
RECORRENTE : MUNICIPIO DE PORTO ALEGRE
PROCURADOR : NAPOLEÃO CORRÊA DE BARROS NETO E OUTRO(S) - RS013190
RECORRIDO : JOAO VIEIRA DE MACEDO NETO - ESPÓLIO
RECORRIDO : MAGDALA SAADI MACEDO - POR SI E REPRESENTANDO
ADVOGADO : ANTÔNIO MÁRIO SANT ANNA BIANCHI - RS047170
RECORRIDO : RAFAEL ANTONIO SAADI
RECORRIDO : MAVIS KELLER SAADI
RECORRIDO : MARIA DO CARMO BRANCO SAADI
RECORRIDO : MARIA DA GRACA PEREIRA ZAGO SAADI
RECORRIDO : JAIR FRANCISCO SAADI
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. IPTU. UNIDADES AUTÔNOMAS. LOTEAMENTO IRREGULAR. SUJEIÇÃO PASSIVA. QUESTÕES RELEVANTES NÃO APRECIADAS NO ACÓRDÃO RECORRIDO. OMISSÃO CONFIGURADA.

1. A controvérsia tem por objeto a definição do sujeito passivo do IPTU nas hipóteses em que a propriedade imobiliária é desmembrada em lotes autônomos, com cadastros individualizados na Prefeitura (para fins de cobrança do tributo), mas que não foram regularizados no Registro de Imóveis.

2. *In casu*, a Municipalidade utilizou seu cadastro para realizar o lançamento do IPTU de acordo com os lotes autônomos, mas indicou como sujeito passivo da exação um único proprietário, correspondente àquele que consta como tal nos registros imobiliários.

3. O Tribunal de origem concluiu pela nulidade do lançamento, pois o recorrente somente poderia indicar como sujeito passivo o proprietário ou possuidor de cada lote fracionado, e não o da gleba total.

4. Em Embargos de Declaração, o recorrente questionou a existência de omissão quanto à exegese do art. 34 do CTN e do art. 1.245, § 1º, do CC. Consignou que o fracionamento do loteamento é irregular, pois não foi submetido à aprovação da Prefeitura, nem tampouco levado a registro imobiliário, de modo que a responsabilidade tributária permanece tanto do proprietário da gleba total do imóvel (conforme dados existentes no Registro de Imóveis) como dos possuidores.

5. A jurisprudência do STJ admite, para fins tributários, que a cobrança do IPTU se dê por unidades autônomas de um lote, sendo desnecessária a regularidade dessa situação na transcrição do registro imobiliário REsp 1.347.693/RS, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, DJe 17/04/2013).

6. De acordo com a orientação firmada em julgamento de recurso repetitivo (REsp 1.110.551/SP, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, DJe 18/06/2009).

7. Nota-se, portanto, que o art. 34 do CTN admite a existência de solidariedade passiva entre o proprietário do imóvel, o titular do domínio útil e o possuidor a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

qualquer título. É justamente esta situação que não ficou esclarecida no acórdão hostileizado.

8. Com efeito, o Tribunal de origem se reporta à diligência probatória realizada nos autos, que se limitou a registrar que o lote foi fracionado em dez (10) estabelecimentos (depósitos/pavilhões) comerciais, dos quais "quatro estão **ocupados**" (fl. 137, e-STJ).

9. O termo "ocupados", por si só, não esclarece a contento se a relação jurídica entre o sujeito de direito (atual ocupante) e o bem (fração do lote) se deu com exclusão ou não do proprietário da gleba maior, que o abrange. Em caso positivo, efetivamente a cobrança não poderá ser feita contra o proprietário anterior, mas, em caso negativo (por exemplo, se as frações do lote encontram-se meramente alugadas para os atuais ocupantes – o imóvel, como um todo, ainda pertence ao locador), inexistirá irregularidade no lançamento, pois, diante da solidariedade passiva, a Fazenda credora pode optar por constituir o crédito tributário contra qualquer um dos devedores estabelecidos na lei.

10. Recurso Especial parcialmente provido, com determinação de devolução dos autos para novo julgamento dos Embargos de Declaração.

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, Assusete Magalhães (Presidente) e Francisco Falcão votaram com o Sr. Ministro Relator."

Brasília, 16 de fevereiro de 2017(data do julgamento).

MINISTRO HERMAN BENJAMIN

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.645.888 - RS (2016/0324228-8)

RELATOR : **MINISTRO HERMAN BENJAMIN**
RECORRENTE : MUNICIPIO DE PORTO ALEGRE
PROCURADOR : NAPOLEÃO CORRÊA DE BARROS NETO E OUTRO(S) - RS013190
RECORRIDO : JOAO VIEIRA DE MACEDO NETO - ESPÓLIO
RECORRIDO : MAGDALA SAADI MACEDO - POR SI E REPRESENTANDO
ADVOGADO : ANTÔNIO MÁRIO SANT ANNA BIANCHI - RS047170
RECORRIDO : RAFAEL ANTONIO SAADI
RECORRIDO : MAVIS KELLER SAADI
RECORRIDO : MARIA DO CARMO BRANCO SAADI
RECORRIDO : MARIA DA GRACA PEREIRA ZAGO SAADI
RECORRIDO : JAIR FRANCISCO SAADI
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

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. EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. EFETIVO PARCELAMENTO EM UNIADDES AUTÔNOMAS. PROPRIETÁRIO. DOMÍNIO ÚTIL.

O Município de Porto Alegre afirma que foram violados o art. 535, II, do CPC/1973, o art. 34 do CTN e o art. 1.245, § 1º, do Código Civil.

Foram apresentadas as contrarrazões.

É o **relatório**.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.645.888 - RS (2016/0324228-8)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator): Os autos foram recebidos neste Gabinete em 15.12.2016.

A controvérsia tem por objeto a definição do sujeito passivo do IPTU nas hipóteses em que a propriedade imobiliária é desmembrada em lotes autônomos, com cadastros individualizados na Prefeitura (para fins de cobrança do tributo), mas que não foram regularizados no Registro de Imóveis.

In casu, a Municipalidade utilizou seu cadastro para realizar o lançamento do IPTU de acordo com os lotes autônomos, mas indicou como sujeito passivo da exação um único proprietário, correspondente àquele que consta como tal nos registros imobiliários.

O Tribunal de origem concluiu pela nulidade do lançamento, pois o recorrente somente poderia indicar como sujeito passivo o proprietário ou possuidor de cada lote fracionado, e não o da gleba total (fl. 140, e-STJ, grifo no original):

(...) no caso em tela o ente público, considerando o parcelamento ocorrido, tributou individualmente as unidades autônomas mas indicou como sujeito passivo o proprietário anterior – da gleba por inteiro, do todo maior – no que obrou com procedimento híbrido inaceitável, em evidente *error*.

Ora, se constatou a presença de unidades autônomas, claramente definidas, deveria, por óbvio, ter procedido à identificação daqueles que são os titulares do domínio útil ou possuidores de cada lote fracionado, em vez de efetuar a cobrança ao proprietário registral da gleba (todo maior). Em suma, ocorreram, como se costuma dizer, "dois pesos e duas medidas", com o que não se há de concordar.

Em Embargos de Declaração, o recorrente questionou a existência de omissão quanto à exegese do art. 34 do CTN e do art. 1.245, § 1º, do CC. Consignou que o fracionamento do loteamento é irregular, pois não foi submetido à aprovação da Prefeitura, nem tampouco levado a registro imobiliário, de modo que a responsabilidade tributária permanece tanto do proprietário da gleba total do imóvel (conforme dados existentes no Registro de Imóveis) como dos possuidores.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A rejeição dos aclaratórios, no ponto, configura omissão, conforme será abaixo demonstrado.

A jurisprudência do STJ admite, para fins tributários, que a cobrança do IPTU se dê por unidades autônomas de um lote, sendo desnecessária a regularidade dessa situação na transcrição do registro imobiliário:

TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. IPTU. TRIBUTAÇÃO SOBRE NOVAS UNIDADES AUTÔNOMAS CONSTRUÍDAS EM EDIFÍCIO RESIDENCIAL. DESNECESSIDADE DA INSCRIÇÃO PRÉVIA INDIVIDUALIZADA NO REGISTRO DE IMÓVEIS. LEGALIDADE DA EXAÇÃO. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 32, 34 E 116, INCISO I, DO CTN.

1. Cinge-se a controvérsia em se estabelecer a possibilidade de o fisco, verificando alteração em imóvel pré-existente, que se dividiu em unidades autônomas, poder proceder a novas inscrições de IPTU, sem que haja registro das novas unidades em cartório de imóveis.

2. O art. 32 do CTN estabelece que o fato gerador do IPTU é a propriedade, o domínio útil ou a posse. O art. 34 do referido diploma preconiza que o "Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título." 3. É absolutamente dispensável qualquer exigência de prévio registro imobiliário das novas unidades para que se proceda ao lançamento do IPTU individualizado, uma vez que basta a configuração da posse de bem imóvel para dar ensejo à exação. Vários são os precedentes do STJ nesse sentido, dentre eles: REsp 735.300/SP, Rel. Ministra Denise Arruda, Primeira Turma, DJe 03/12/2008.

4. É suficiente para ensejar a cobrança do IPTU a verificação das unidades autônomas acrescidas ao imóvel, uma vez ser "cedido que os impostos reais (IPTU e ITBI, em especial) referem-se aos bens autonomamente considerados." (REsp 722.752/RJ, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 11/11/2009).

5. Recurso especial provido (REsp 1.347.693/RS, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, DJe 17/04/2013).

De acordo com a orientação firmada em julgamento de recurso repetitivo (REsp 1.110.551/SP), "tanto o 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":

TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. 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. 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 (REsp 1.110.551/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, PRIMEIRA SEÇÃO, DJe 18/06/2009).

Nota-se, portanto, que o art. 34 do CTN admite a existência de solidariedade passiva entre o proprietário do imóvel, o titular do domínio útil e o possuidor a qualquer título. É justamente esta situação que não ficou esclarecida no acórdão hostilizado.

Com efeito, o Tribunal de origem se reporta à diligência probatória realizada nos autos, que se limitou a registrar que o lote foi fracionado em dez (10) estabelecimentos (depósitos/pavilhões) comerciais, dos quais "quatro estão **ocupados**" (fl. 137, e-STJ).

O termo "ocupados", por si só, não esclarece a contento se a relação jurídica entre o sujeito de direito (atual ocupante) e o bem (fração do lote) se deu com exclusão ou não do proprietário da gleba maior, que o abrange. Em caso positivo, efetivamente a cobrança não poderá ser feita contra o proprietário anterior, mas, em caso negativo (por exemplo, se as frações do lote encontram-se meramente alugadas para os atuais ocupantes – o imóvel, como um todo, ainda pertence ao locador), inexistirá irregularidade no lançamento, pois, diante da solidariedade passiva, a Fazenda credora pode optar por constituir o crédito tributário contra



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

qualquer um dos devedores estabelecidos na lei.

Com essas considerações, **dou parcial provimento ao Recurso Especial para reconhecer a violação do art. 535 do CPC/1973 e determinar a devolução dos autos ao Tribunal de origem, de modo a viabilizar que o acórdão hostilizado seja complementado, com o enfrentamento da questão acima indicada.**

É como **voto**.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2016/0324228-8

PROCESSO ELETRÔNICO Resp 1.645.888 / RS

Números Origem: 00110801962572 00111301744752 02064475420168217000 03673373520148217000
110801962572 111301744752 70061747747 70068015759 70069962538 70071383897

PAUTA: 16/02/2017

JULGADO: 16/02/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **HERMAN BENJAMIN**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MARIO LUIZ BONSAGLIA

Secretária

Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: MUNICIPIO DE PORTO ALEGRE
PROCURADOR	: NAPOLEÃO CORRÊA DE BARROS NETO E OUTRO(S) - RS013190
RECORRIDO	: JOAO VIEIRA DE MACEDO NETO - ESPÓLIO
RECORRIDO	: MAGDALA SAADI MACEDO - POR SI E REPRESENTANDO
ADVOGADO	: ANTÔNIO MÁRIO SANT ANNA BIANCHI - RS047170
RECORRIDO	: RAFAEL ANTONIO SAADI
RECORRIDO	: MAVIS KELLER SAADI
RECORRIDO	: MARIA DO CARMO BRANCO SAADI
RECORRIDO	: MARIA DA GRACA PEREIRA ZAGO SAADI
RECORRIDO	: JAIR FRANCISCO SAADI
ADVOGADO	: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO: DIREITO TRIBUTÁRIO - Dívida Ativa

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, Assusete Magalhães (Presidente) e Francisco Falcão votaram com o Sr. Ministro Relator.