



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.695.772 - SP (2017/0218090-4)

RELATOR : MINISTRO HERMAN BENJAMIN
RECORRENTE : MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES
PROCURADOR : MOACIR MARGATO JÚNIOR - SP191918
RECORRIDO : ANTONIO NATALE DEL POZZO
RECORRIDO : NILZA GASPAROTTO DEL POZZO
ADVOGADO : RUDINEY LUIZ DE SOUZA FILHO - SP217193

EMENTA

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 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

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

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Og Fernandes."

Brasília, 21 de novembro de 2017(data do julgamento).

MINISTRO HERMAN BENJAMIN

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.695.772 - SP (2017/0218090-4)

RELATOR : MINISTRO HERMAN BENJAMIN
RECORRENTE : MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES
PROCURADOR : MOACIR MARGATO JÚNIOR - SP191918
RECORRIDO : ANTONIO NATALE DEL POZZO
RECORRIDO : NILZA GASPAROTTO DEL POZZO
ADVOGADO : RUDINEY LUIZ DE SOUZA FILHO - SP217193

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator):

Trata-se de Recurso Especial interposto contra acórdão assim ementado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO EXECUÇÃO FISCAL IPTU - Exercícios de 2007 a 2010 - Insurgência dos executados contra a rejeição da exceção de pré-executividade oposta Acolhimento Ilegitimidade constatada Compromisso de compra e venda devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis em data anterior ao fato gerador do tributo cobrado Peculiaridade esta que, devido à publicidade da compra e venda realizada, faz com que o sujeito passivo do tributo passe a ser o compromissário comprador Inteligência do art. 34 do CTN Recurso provido.

Alega o recorrente que houve violação aos arts. 32, 34 e 123, do CTN, e 1.245, *caput*, e § 1º, do CC/2002, além de dissenso jurisprudencial.

Contrarrazões às fls. 153-157, e-STJ.

É o breve **relatório**. Passo a me manifestar.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.695.772 - SP (2017/0218090-4)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator): Os autos foram recebidos neste Gabinete em 13.10.2017.

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 competente.

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.

Contra o acórdão proferido se insurge o recorrente, alegando que **"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 do STJ.

Razão assiste ao recorrente.

A orientação desta Corte Superior, 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 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;



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

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).

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.

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 devidamente registrado em cartório. Transcreve-se:

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,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

provido.

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

ROCESSUAL 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 1519072/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 01/10/2015, DJe 02/02/2016)

Ante o exposto, **dou provimento** ao Recurso Especial, invertendo-se os ônus da sucumbência.

É como **voto**.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2017/0218090-4

REsp 1.695.772 / SP

Números Origem: 0506779-15.2011.8.26.0361 20542708120168260000 5067791520118260361 8700/2011
87002011

PAUTA: 21/11/2017

JULGADO: 21/11/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **HERMAN BENJAMIN**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro FRANCISCO FALCÃO

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MÔNICA NICIDA GARCIA

Secretária

Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES
PROCURADOR : MOACIR MARGATO JÚNIOR - SP191918
RECORRIDO : ANTONIO NATALE DEL POZZO
RECORRIDO : NILZA GASPAROTTO DEL POZZO
ADVOGADO : RUDINEY LUIZ DE SOUZA FILHO - SP217193

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

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

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Og Fernandes.