



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.204.294 - RJ (2010/0141083-6)

RELATOR : MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES
RECORRENTE : MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO
PROCURADOR : ELAINE TISSER E OUTRO(S)
RECORRIDO : SUL AMÉRICA CAPITALIZAÇÃO S/A
ADVOGADO : RAPHAEL MOREIRA DOS SANTOS E OUTRO(S)

EMENTA

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. É certo que a jurisprudência desta Corte Superior de Justiça 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. Cumpre destacar que no REsp 1110551/SP e no REsp 1111202/SP, de minha relatoria, julgados em 10/06/2009, DJe 18/06/2009, submetidos ao Colegiado pelo regime da Lei nº 11.672/08 (Lei dos Recursos Repetitivos), que introduziu o art. 543-C do CPC, reafirmou-se o posicionamento acima exposto.

2. No entanto, o acórdão de fls. 141/147, proferido na forma do disposto no art. 543-C, § 8º, do CPC, bem demonstrou a inaplicabilidade desse entendimento ao caso concreto, nos seguintes termos:

"O acórdão proferido por este Colegiado teve por fundamento não a só existência de contrato de promessa de compra e venda do imóvel gerador do tributo, mas as específicas circunstâncias de haver ele sido firmado em caráter irrevogável e irretratável, com imediata imissão do promitente-comprador na posse, e subsequente averbação no Registro de Imóveis (daí advindo os efeitos jurídicos previstos nos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil), além do manifesto exaurimento do prazo para usucapião do bem.

Contornos específicos, que fazem destacar-se um caso particular na massa de demandas repetitivas, reclamam detido pronunciamento jurisdicional, como forma mesmo de aperfeiçoar o regime estabelecido na Lei nº 11.672/2008."

3. Além disso, no que se refere ao acórdão proferido em sede de apelação (fls. 86/94), o Tribunal de origem, entre outros fundamentos, entendeu que, ainda que o promitente comprador não seja o proprietário em virtude da ausência de registro da escritura de compra e venda no Cartório de Imóveis, ele o tornou em razão da usucapião, explicitando que "por força de promessa de compra e venda celebrada em caráter irrevogável e irretratável, com transmissão imediata da posse, lavrada no ano de 1979, devidamente averbada no competente cartório de registro de imóveis", sendo que, "de tão longínqua a data de formação do contrato, já se exauriu, há muito, o prazo da usucapião", razão pela qual deve ser afastada a responsabilidade do promitente vendedor. Ocorre que, nas razões recursais, o Município do Rio de Janeiro nem sequer atacou o fundamento acerca da aquisição do imóvel pela usucapião, o que atrai a incidência da Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal, por analogia: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles"*.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4. Recurso Especial não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos esses autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, o seguinte resultado de julgamento:

"A Turma, por unanimidade, não conheceu do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro-Relator, sem destaque."

Os Srs. Ministros Cesar Asfor Rocha, Castro Meira, Humberto Martins (Presidente) e Herman Benjamin votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 14 de junho de 2011.

MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES , Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.204.294 - RJ (2010/0141083-6)

RELATOR : **MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES**
RECORRENTE : **MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO**
PROCURADOR : **ELAINE TISSER E OUTRO(S)**
RECORRIDO : **SUL AMÉRICA CAPITALIZAÇÃO S/A**
ADVOGADO : **RAPHAEL MOREIRA DOS SANTOS E OUTRO(S)**

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES (Relator):

Trata-se de recurso especial interposto pelo Município do Rio de Janeiro, com fundamento na alínea "a" do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado, ementado da seguinte forma (fl. 91):

Execução fiscal. IPTU. Embargos. Legitimidade. Instrumento particular de promessa de compra e venda, irrevogável e irretratável, averbado no Registro de Imóveis. Embora o Código Tributário Nacional (arts. 32 e 34) legitime, como contribuintes do IPTU, tanto o proprietário quanto o possuidor, é de se observar que a promessa de compra e venda, celebrada em caráter irrevogável e irretratável, quando averbada no Registro de Imóveis, gera para o promitente-comprador direito real à aquisição do imóvel, a tal ponto que pode o Estado-juiz suprir a vontade do promitente-vendedor que se recusar à outorga de escritura (cf. arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil). O registro do instrumento particular de promessa de compra e venda gera efeitos erga omnes, propiciando que dele tome conhecimento tantos quantos se interessem, sendo tal o caso do Município exeqüente. Ademais, a promessa foi lavrada com imediata imissão do promitente-comprador na posse do imóvel, adquirindo, também ele, pelo só fato de ser possuidor, a legitimidade para responder à execução fiscal fundada em IPTU. E, por fim, lavrado o instrumento há quase 30 anos, já há muito se consumiu o prazo para o usucapião, de maneira que o promitente-vendedor já nenhum interesse teria em defender o imóvel; e, vindo este a leilão para pagamento do débito exeqüendo, correr-se-ia o risco de anulação de diversos atos processuais, pela não participação do promitente-comprador na relação processual. Desprovimento do recurso.

Apresentados embargos de declaração, esses foram rejeitados.

Alega a parte recorrente violação ao art. 530, inciso I, do Código Civil de 1916 (atual art. 1245, §1º, do Código Civil) e aos artigos 32, 34 e 123 do CTN. Sustenta:

(i) que o recorrido é parte legítima para figurar no pólo passivo do executivo fiscal, uma



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

vez que o ente público fazendário não está vinculado a contratos particulares;

(ii) que o contrato de promessa de compra e venda não é o título hábil para transferir bens imóveis;

(iii) que "somente o registro da escritura de compra e venda no Registro de Imóveis competente possui o condão de transferir a propriedade do imóvel, e, enquanto não se proceder a tal registro, o alienante continua ser havido como dono do imóvel, conforme preceitua os arts. 530, inciso I, e 531 do CC/16 (atual art. 1245, §1º, do Código Civil)" (fls. 110);

(iv) "que, mesmo que o contrato de promessa de compra e venda, devidamente registrado em cartório, conferisse legitimidade passiva *ad causam* para o promitente comprador no processo de cobrança do IPTU, ainda sim, não estaria excluída a possibilidade de a Fazenda Pública cobrar os referidos tributos do proprietário efetivo do imóvel, reconhecido no Registro Geral de Imóveis" (fls. 112).

Não foram apresentadas contrarrazões (fls. 118).

Encaminhados os autos à Presidência do Tribunal para a realização do juízo de admissibilidade, esta, em cumprimento ao art. 543-C, §7º, inciso II, do CPC, determinou o retorno desses à Câmara Julgadora para novo exame, que confirmando o acórdão recorrido, exarou a seguinte decisão que foi assim ementada (fls. 142):

Reexame de acórdão objeto de Recurso Especial. Julgamento de Recurso Especial Representativo de Controvérsia (REsp nº 1.111.202-SP). Art. 543-C, § 7º, inciso II, do Código de Processo Civil, incluído pela Lei nº 11.672, de 2008. Decisão que se mantém (CPC, art. 543-C, § 8º).1. A decisão proferida no Recurso Especial tomado como paradigma teve por fundamento o pacífico entendimento, no âmbito do E. STJ, de que à lei municipal compete definir o sujeito passivo da obrigação de pagamento do IPTU, já que o CTN define como seu fato gerador a propriedade, o domínio útil, ou a posse de imóvel urbano (arts. 32 e 34).2. No entanto, o acórdão proferido por este colegiado teve por fundamento não a só existência de contrato de promessa de compra e venda do imóvel gerador do tributo, mas as específicas circunstâncias de haver ele sido firmado em caráter irrevogável e irretratável, com imediata imissão do promitente-comprador na posse, e subsequente averbação no Registro de Imóveis (daí advindo os efeitos jurídicos previstos nos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil), além do manifesto esgotamento do prazo para usucapião do bem.3. Contornos específicos, que fazem destacar-se um caso particular na massa de demandas repetitivas, reclamam detido pronunciamento jurisdicional, como forma mesmo de aperfeiçoar o regime estabelecido na Lei nº 11.672/2008. Manutenção da decisão



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

colegiada. Remessa dos autos à Egrégia Terceira-Vice Presidência, para exame de admissibilidade do Recurso Especial (CPC, art. 543-C, § 8º).

Após, feito novo juízo de admissibilidade, subiram os autos.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.204.294 - RJ (2010/0141083-6)

EMENTA

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. É certo que a jurisprudência desta Corte Superior de Justiça 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. Cumpre destacar que no REsp 1110551/SP e no REsp 1111202/SP, de minha relatoria, julgados em 10/06/2009, DJe 18/06/2009, submetidos ao Colegiado pelo regime da Lei nº 11.672/08 (Lei dos Recursos Repetitivos), que introduziu o art. 543-C do CPC, reafirmou-se o posicionamento acima exposto.

2. No entanto, o acórdão de fls. 141/147, proferido na forma do disposto no art. 543-C, § 8º, do CPC, bem demonstrou a inaplicabilidade desse entendimento ao caso concreto, nos seguintes termos:

"O acórdão proferido por este Colegiado teve por fundamento não a só existência de contrato de promessa de compra e venda do imóvel gerador do tributo, mas as específicas circunstâncias de haver ele sido firmado em caráter irrevogável e irretratável, com imediata imissão do promitente-comprador na posse, e subsequente averbação no Registro de Imóveis (daí advindo os efeitos jurídicos previstos nos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil), além do manifesto exaurimento do prazo para usucapião do bem.

Contornos específicos, que fazem destacar-se um caso particular na massa de demandas repetitivas, reclamam detido pronunciamento jurisdicional, como forma mesmo de aperfeiçoar o regime estabelecido na Lei nº 11.672/2008."

3. Além disso, no que se refere ao acórdão proferido em sede de apelação (fls. 86/94), o Tribunal de origem, entre outros fundamentos, entendeu que, ainda que o promitente comprador não seja o proprietário em virtude da ausência de registro da escritura de compra e venda no Cartório de Imóveis, ele o tornou em razão da usucapião, explicitando que "por força de promessa de compra e venda celebrada em caráter irrevogável e irretratável, com transmissão imediata da posse, lavrada no ano de 1979, devidamente averbada no competente cartório de registro de imóveis", sendo que, "de tão longínqua a data de formação do contrato, já se exauriu, há muito, o prazo da usucapião", razão pela qual deve ser afastada a responsabilidade do promitente vendedor. Ocorre que, nas razões recursais, o Município do Rio de Janeiro nem sequer atacou o fundamento acerca da aquisição do imóvel pela usucapião, o que atrai a incidência da Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal, por analogia: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles"*.

4. Recurso Especial não conhecido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES (Relator):

Trata-se de recurso especial interposto pelo Município do Rio de Janeiro contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado que declarou a ilegitimidade do promitente vendedor para figurar na lide como responsável tributário pela cobrança do IPTU.

É certo que a jurisprudência desta Corte Superior de Justiça 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.

Cumprе destacar que no REsp 1110551/SP e no REsp 1111202/SP, de minha relatoria, julgados em 10/06/2009, DJe 18/06/2009, submetidos ao Colegiado pelo regime da Lei nº 11.672/08 (Lei dos Recursos Repetitivos), que introduziu o art. 543-C do CPC, reafirmou-se o posicionamento acima exposto.

No entanto, o acórdão de fls. 141/147, proferido na forma do disposto no art. 543-C, § 8º, do CPC, bem demonstrou a inaplicabilidade desse entendimento ao caso concreto, nos seguintes termos:

O acórdão proferido por este Colegiado teve por fundamento não a só existência de contrato de promessa de compra e venda do imóvel gerador do tributo, mas as específicas circunstâncias de haver ele sido firmado em caráter irrevogável e irretratável, com imediata imissão do promitente-comprador na posse, e subsequente averbação no Registro de Imóveis (daí advindo os efeitos jurídicos previstos nos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil), além do manifesto esgotamento do prazo para usucapião do bem.

Contornos específicos, que fazem destacar-se um caso particular na massa de demandas repetitivas, reclamam devido pronunciamento jurisdicional, como forma mesmo de aperfeiçoar o regime estabelecido na Lei nº 11.672/2008.

Além disso, no que se refere ao acórdão proferido em sede de apelação (fls. 86/94), o Tribunal de origem, entre outros fundamentos, entendeu que, ainda que o promitente comprador não seja o proprietário em virtude da ausência de registro da escritura de compra e venda no Cartório de Imóveis, ele o tornou em razão da usucapião, explicitando que "por força de promessa de compra e venda celebrada em caráter irrevogável e irretratável, com transmissão imediata da posse, lavrada no ano de 1979, devidamente averbada no competente cartório de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

registro de imóveis", sendo que, "de tão longínqua a data de formação do contrato, já se exauriu, há muito, o prazo da usucapião", razão pela qual deve ser afastada a responsabilidade do promitente vendedor.

Ocorre que, nas razões recursais, o Município do Rio de Janeiro nem sequer atacou o fundamento acerca da aquisição do imóvel pela usucapião, o que atrai a incidência da Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal, por analogia: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles"*.

Pelas razões expostas, NÃO CONHEÇO do recurso especial.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2010/0141083-6 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.204.294 / RJ**

Números Origem: 14957720008190001 20000010012848 200800130719 200913512084
307192008

PAUTA: 14/06/2011

JULGADO: 14/06/2011

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MAURO CAMPBELL MARQUES**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. CARLOS EDUARDO DE OLIVEIRA VASCONCELOS

Secretária

Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO
PROCURADOR : ELAINE TISSER E OUTRO(S)
RECORRIDO : SUL AMÉRICA CAPITALIZAÇÃO S/A
ADVOGADO : RAPHAEL MOREIRA DOS SANTOS E OUTRO(S)

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, não conheceu do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro-Relator, sem destaque."

Os Srs. Ministros Cesar Asfor Rocha, Castro Meira, Humberto Martins (Presidente) e Herman Benjamin votaram com o Sr. Ministro Relator.