

**AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1680295 - SP
(2020/0062789-1)**

RELATOR : MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES
AGRAVANTE : QUINTA DO GOLFE 2 EMPREENDIMENTO
IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADO : EDLENIO XAVIER BARRETO - SP270131
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
ADVOGADO : PATRÍCIA HELENA MONTEIRO E OLIVEIRA -
SP157376

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SUBMISSÃO À REGRA PREVISTA NO ENUNCIADO ADMINISTRATIVO 3/STJ. TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR). PRECEDENTES. DISCUSSÃO ACERCA DA LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM E NÃO CABIMENTO DA MULTA APLICADA PELA INSTÂNCIA DE ORIGEM. QUESTÕES ATRELADAS AO REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ.

1. O reexame de matéria de prova é inviável em sede de recurso especial (Súmula 7/STJ).
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.
3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Francisco Falcão, Herman Benjamin, Og Fernandes e

Assusete Magalhães votaram com o Sr. Ministro Relator.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Herman Benjamin.

Brasília, 24 de agosto de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Mauro Campbell Marques
Relator

**AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.680.295 - SP
(2020/0062789-1)**

RELATOR : **MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES**
AGRAVANTE : QUINTA DO GOLFE 2 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE
LTDA
ADVOGADO : EDLENIO XAVIER BARRETO - SP270131
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
ADVOGADO : PATRÍCIA HELENA MONTEIRO E OLIVEIRA - SP157376

RELATÓRIO

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

Trata-se de agravo interno (fls. 406/416) apresentado contra decisão monocrática sintetizada na seguinte ementa:

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. SUBMISSÃO À REGRA PREVISTA NO ENUNCIADO ADMINISTRATIVO 03/STJ. TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR). AGRADO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

A agravante alega, em síntese, que a questão da multa não gira em torno de questões fático-probatórias e, portanto, merece ser conhecida e, posteriormente, provida. Por fim, aduz que "somente a posse com *animus domini*, é capaz de gerar a sujeição tributária".

Requer que seja provido o recurso.

A agravada pleiteia a manutenção da decisão agravada.

É o relatório.

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.680.295 - SP
(2020/0062789-1)**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SUBMISSÃO À REGRA PREVISTA NO ENUNCIADO ADMINISTRATIVO 3/STJ. TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR). PRECEDENTES. DISCUSSÃO ACERCA DA LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM E NÃO CABIMENTO DA MULTA APLICADA PELA INSTÂNCIA DE ORIGEM. QUESTÕES ATRELADAS AO REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ.

1. O reexame de matéria de prova é inviável em sede de recurso especial (Súmula 7/STJ).
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.
3. Agravo interno não provido.

VOTO

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

Inicialmente, cumpre esclarecer que o presente recurso submete-se à regra prevista no Enunciado Administrativo nº 3/STJ, *in verbis*: "*Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC*".

Em que pese o arrazoadado, observa-se que a parte agravante não trouxe argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que embasaram a decisão agravada, o que faz subsistir o entendimento nela externado.

Primeiramente no que tange à alegação do não cabimento da multa, tendo em vista que os aclaratórios não tiveram caráter protelatório, o Tribunal de origem decidiu que:

Pelas razões acima expostas e mais seus judiciosos fundamentos, é caso de rejeição dos presentes embargos, mesmo porque, a pretexto de omissão e prequestionamento, eles se mostram manifestamente protelatórios - já são quatro recursos relativos à decisão de 12 Grau, o que autoriza a aplicar a multa prevista

no § 2º do art. 1026 do CPC, segundo o qual Quando manifestamente protelatórios os embargos de declaração, o juiz ou o tribunal, em decisão fundamentada, condenará o embargante a pagar ao embargado multa não excedente a dois por cento sobre o valor atualizado da causa.

No caso, em que pese a legislação processual, não se sabe o o real motivo de tanta resistência à decisão do d. juízo a quo.

O fato é que a parte executada teve sua pretensão desacolhida pelo d. Juiz a quo (fls. 114/7), pelo Relatar sorteado, ao improver o agravo de instrumento (fls. 125/132) e os respectivos embargos de declaração (fls. 24) e por esta Câmara, ao negar provimento ao agravo interno (fls. 13/21).

Note-se que, nos presentes embargos, pugna pelo prequestionamento do art. 34 do CTN, a despeito desta disposição legal ter sido expressamente debatida no v. Acórdão embargado.

Constata-se que, para se adotar qualquer conclusão em sentido contrário ao que ficou expressamente consignado no acórdão atacado – aclaratórios manifestamente protelatórios –, é necessário o reexame de matéria de fato, o que é inviável em sede de recurso especial, tendo em vista o disposto na Súmula 7/STJ.

A corroborar com esse entendimento, destaca-se:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO
CPC/2015. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. SÚMULA 284/STF. DESAPROPRIAÇÃO. IMPUGNAÇÃO DA QUALIFICAÇÃO DO PERITO. ALEGAÇÃO NO PRIMEIRO MOMENTO PROCESSUAL OPORTUNO. PRECLUSÃO. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULA 283/STF. COBERTURA FLORÍSTICA. CÁLCULO EM SEPARADO. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. EMBARGOS PROTELATÓRIOS. APLICAÇÃO DE MULTA. REEXAME DOS FATOS. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. EXAME PREJUDICADO.
[...]

9. É pacífico o entendimento no STJ de que a análise do artigo 1.026, § 2º, do CPC, que trata da multa por interposição de Embargos de Declaração protelatórios, demanda reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é inviável em Recurso Especial, sob pena de violação da Súmula 7 do STJ.

10. Fica prejudicada análise da divergência jurisprudencial quando a tese sustentada já foi afastada no exame do Recurso Especial pela alínea "a" do permissivo constitucional.

11. Recurso Especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido em parte.

(REsp 1698577/RO, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 06/11/2018, DJe 19/11/2018)

No mérito, a instância de origem entendeu que:

Há nos autos, relativamente ao imóvel tributado, instrumento particular de contrato de comodato a terceiro, celebrado em 2013 (fls. 50, 54, 58), em que a recorrente é a comodante transmitente.

Mesmo assim, a promitente-comodante-transmitente segue proprietária do imóvel tributado, conforme alegado por ela mesmo.

Note-se que a Escritura Pública de Conferência de bens, lavrada em 29/05/2018 (fls. 44/7, 106/10), não retira da recorrente comodante a propriedade do imóvel descrito na CDA que aparelha a execução.

Assim, considerada a prova existente nestes autos, por ora, não é possível reconhecer a alegada ilegitimidade passiva *ad causam*, pois a recorrente ainda é proprietária do imóvel tributado.

No ponto, é oportuno registrar que existe uma relação jurídica de natureza real entre a pessoa (proprietária, possuidora ou titular de domínio útil) e a coisa (imóvel tributado), o que dar ao Município, por força de previsão legal, o direito de efetuar o lançamento do IPTU, que, caso ocorra, faz surgir uma segunda relação jurídica de natureza pessoal entre o Município (credor tributário) e o contribuinte (devedor tributário), na qual se vincula a obrigação tributária.

Assim, a obrigação tributária em tela não é propter rem.

[...]

O E. STJ, ao interpretar o art. 34 do CTN diante dos casos envolvendo compromisso de compra e venda de imóvel, ou venda e compra, tem dito que 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, realçando que ao legislador municipal cabe eleger o sujeito passivo do tributo, contemplando quaisquer das situações previstas no CTN, de modo que pode a administração tributária optar por um ou por outro com vistas à facilitação do procedimento de arrecadação.

[...]

Assim, as razões acima expostas conduzem à conclusão de que, no caso, a Municipalidade poderia propor e prosseguir a execução contra a promitente proprietária do imóvel ora recorrente, de modo que não se pode acolher a alegação de mitigação dos pronunciamentos do STJ e de sua súmula 399.

No mérito, o entendimento do Tribunal de origem está em consonância com o do STJ, tendo em vista que 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.

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.

Quando o CTN considera contribuinte do IPTU o possuidor a qualquer título, refere-se às hipóteses de relações de direito real, no qual se inclui o contrato de promessa de compra e venda irrevogável.

Assim, analisando-se o art. 34 do CTN, conclui-se que o proprietário do imóvel, na

qualidade de promitente vendedor, é contribuinte do IPTU, cuja responsabilidade deve ser somada a do promitente comprador (possuidor do imóvel).

No mesmo sentido, os seguintes precedentes:

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.

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).

TRIBUTÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR). MATÉRIA SUBMETIDA AO ART. 543-C DO CPC. RECURSOS REPETITIVOS.

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. Agravo regimental provido.

(AgRg no Ag 1075630/RJ, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 18/05/2010, DJe 09/06/2010).

Por fim, não há a possibilidade de se discutir a legitimidade passiva *ad causam* no presente recurso, tendo em vista que a Corte de origem deixou evidente que "assim, considerada a prova existente nestes autos, por ora, não é possível reconhecer a alegada ilegitimidade passiva *ad causam*, pois a recorrente ainda é proprietária do imóvel tributado".

Verifica-se que, para se adotar qualquer conclusão em sentido contrário ao que ficou expressamente consignado no acórdão atacado – inexistência de provas suficientes para reconhecer a ilegitimidade passiva *ad causam* –, é necessário o reexame de matéria de fato, o que é inviável em sede de recurso especial, tendo em vista o disposto na Súmula 7/STJ.

A corroborar com esse entendimento, destacam-se:

AGRAVO INTERNO. PROCESSUAL CIVIL. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. INEXISTÊNCIA. REEXAME DE PROVAS, EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL. INVIABILIDADE.

1. Não há falar em omissão, pois o Tribunal de origem dirimiu as questões pertinentes ao litígio, não cabendo confundir omissão com entendimento diverso do perfilhado pela parte.

2. A conclusão do Tribunal de origem acerca de ter havido homologação de laudo pericial, preclusão consumativa e desnecessidade de produção de nova prova pericial, decorreu do exame dos elementos constantes nos autos, de modo que não pode ser revista em sede de recurso especial, em face do óbice da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt na TutPrv no REsp 1536408/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 21/11/2017, DJe 24/11/2017)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. SUBMISSÃO À REGRA PREVISTA NO ENUNCIADO ADMINISTRATIVO 03/STJ. TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. PENHORA DE IMÓVEL. AVALIAÇÃO REALIZADA POR OFICIAL DE JUSTIÇA. IMPUGNAÇÃO. DISCUSSÃO SOBRE A NECESSIDADE DE NOMEAÇÃO DE AVALIADOR OFICIAL. ACÓRDÃO RECORRIDO FULCRADO NAS PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. REEXAME DE PROVA. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ.

1. É certo que a orientação das Turmas que integram a Primeira Seção/STJ pacificou-se no sentido de que o art. 13, § 1º, da Lei 6.830/80 deve ser aplicado, ainda que a avaliação tenha sido efetuada por oficial de justiça, ou seja, "impugnada a avaliação, pelo executado, ou pela Fazenda Pública, antes de publicado o leilão, o juiz, ouvida a outra parte, nomeará avaliador oficial para proceder a nova avaliação", conforme dispõe o preceito legal referido.

2. No entanto, em caso análogo, a Segunda Turma/STJ mitigou a regra prevista no

Superior Tribunal de Justiça

art. 13, § 1º, da Lei 6.830/80, aplicando o óbice da Súmula 7/STJ, na hipótese em que o Tribunal de origem afirmou inexistir situação concreta apta a invalidar a avaliação realizada pelo oficial de justiça avaliador (REsp 1259854/RS, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 23/08/2011, DJe 01/09/2011).

3. No presente caso, considerando que o Tribunal afirmou que, "neste momento, deve ser prestigiada a presunção de legitimidade do laudo produzido pela auxiliar do juízo, não havendo elementos mínimos a autorizar, por ora, nova avaliação do imóvel", é imperioso concluir que a análise da alegada afronta ao art. 13, § 1º, da Lei 6.830 encontra óbice na Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1524901/PR, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 22/11/2016, DJe 30/11/2016)

Assim, não merece reparo a decisão agravada.

Diante do exposto, **nego provimento** ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 1.680.295 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2020/0062789-1

Número de Origem:

21956476920188260000 1001705-44.2017.8.26.0576 297/2017 10017054420178260576 2972017

Sessão Virtual de 18/08/2020 a 24/08/2020

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HERMAN BENJAMIN

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : QUINTA DO GOLFE 2 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

ADVOGADO : EDLENIO XAVIER BARRETO - SP270131

AGRAVADO : MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

PROCURADOR : PATRÍCIA HELENA MONTEIRO E OLIVEIRA - SP157376

ASSUNTO : DIREITO TRIBUTÁRIO - DÍVIDA ATIVA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : QUINTA DO GOLFE 2 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

ADVOGADO : EDLENIO XAVIER BARRETO - SP270131

AGRAVADO : MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

ADVOGADO : PATRÍCIA HELENA MONTEIRO E OLIVEIRA - SP157376

TERMO

A Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Francisco Falcão, Herman Benjamin, Og Fernandes e Assusete Magalhães votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Herman Benjamin.

Brasília, 24 de agosto de 2020