



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.361.631 - DF (2013/0002994-0)

RELATORA : **MINISTRA ASSUSETE MAGALHÃES**
AGRAVANTE : DISTRITO FEDERAL
PROCURADOR : LUIZ FELIPE BULUS ALVES FERREIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMINIO RURAL VIVENDAS LAGO AZUL
ADVOGADOS : JOÃO BATISTA DE SOUSA
DANIEL GOMES DE OLIVEIRA

EMENTA

TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. IPTU. IMPOSSIBILIDADE DE SE ATRIBUIR AO CONDOMÍNIO A QUALIDADE DE CONTRIBUINTE DO IPTU, NA FORMA DO ART. 34 DO CTN, EM RELAÇÃO ÀS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO. MERO ADMINISTRADOR DOS BENS. POSSE SEM **ANIMUS DOMINI**. PRECEDENTES. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.

I. Agravo Regimental interposto em 29/11/2015, contra decisão publicada em 19/11/2015, na vigência do CPC/73.

II. Nos termos do art. 34 do CTN, o contribuinte do IPTU "é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título".

III. No caso, o DISTRITO FEDERAL pretende que o Condomínio seja qualificado como contribuinte do IPTU, em relação às suas áreas comuns. Todavia, diante da exegese do art. 34 do CTN, é de se inferir que o Condomínio não detém a qualidade de proprietário, possuidor ou titular do domínio útil de suas áreas comuns, visto que se trata de mero administrador do bem.

IV. Na esteira do entendimento firmado na Segunda Turma do STJ, "o condomínio não exerce posse com **animus domini**, motivo pelo qual não pode ser considerado sujeito passivo do IPTU" (STJ, AgRg no AREsp 486.092/DF, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 24/06/2014). No mesmo sentido: REsp 1.327.539/DF, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, DJe de 20/08/2012; REsp 1.285.122/DF, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, DJe de 11/03/2015.

V. Agravo Regimental 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, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

A Sra. Ministra Diva Malerbi (Desembargadora Convocada do TRF/3ª Região), os Srs. Ministros Humberto Martins, Herman Benjamin e Mauro Campbell Marques votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 21 de junho de 2016 (data do julgamento).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRA ASSUSETE MAGALHÃES
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.361.631 - DF (2013/0002994-0)

RELATÓRIO

MINISTRA ASSUSETE MAGALHÃES: Trata-se de Agravo Regimental, interposto pelo DISTRITO FEDERAL, em 29/11/2015, contra decisão de minha lavra, publicada em 19/11/2015, assim fundamentada, **in verbis**:

"Trata-se de Recurso Especial, interposto por CONDOMÍNIO RURAL VIVENDAS LAGO AZUL, mediante o qual se impugna acórdão, proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado:

'DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA. CONDOMÍNIO. EXIGÊNCIA TRIBUTÁRIA. IPTU E TLP. ÁREAS COMUNS E PRIVATIVAS. EXAÇÃO APENAS EM RELAÇÃO ÀS COMUNS. TAXA DE LIMPEZA URBANA. SIMPLES DISPONIBILIZAÇÃO. PAGAMENTO.

1. O condomínio não é contribuinte do IPTU/TLP em relação aos terrenos cujos proprietários não foram efetivamente identificados pelo Distrito Federal.
2. Em relação às áreas comuns é o condomínio o responsável pelo pagamento dos respectivos tributos, haja vista a posse por ele exercida.
3. A Taxa de Limpeza Urbana (TLP) é exigível ainda que o contribuinte não faça efetivo uso, haja vista que a incidência correspondente ocorre em razão da simples disponibilização do serviço.
4. Recursos e remessa necessária conhecidos e desprovidos' (fl. 330e).

No Recurso Especial (fls. 340/356e), manejado com base na alínea **a** do permissivo constitucional, alega-se violação do art. 34 do CTN. Sustenta-se que o condomínio não poderia ser contribuinte de IPTU, mesmo em relação às áreas ditas comuns, porquanto não exerceria nem sua propriedade nem sua posse. Argumenta-se, ainda, que seria indevida a cobrança de Taxa de Limpeza Urbana (TLP), uma vez que o serviço de limpeza, no caso, seria executado pelo próprio condomínio e não pelo Poder Público.

Contrarrazoado (fls. 363/377e), foi o Recurso Especial admitido (fls. 379/380e).

O presente recurso merece prosperar, em parte.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Em relação à cobrança da TLP, o Especial não pode ser conhecido.

A uma, porque descurou, o ora recorrente, de indicar, com clareza, quais dispositivos legais teriam sido malferidos pelo acórdão atacado.

A duas, porque, ao que se presume do arrazoadado recursal, se malferimento houve teria sido à Constituição Federal, temática que escapa, evidentemente, ao âmbito de cognição do Recurso Especial.

De outro lado, no tocante à cobrança de IPTU, em face do condomínio, há precedentes da Segunda Turma no sentido de sua ilegitimidade.

Confirmam-se:

'TRIBUTÁRIO. IPTU. SUJEITO PASSIVO. CONDOMÍNIO. AUSÊNCIA DE POSSE COM ANIMUS DOMINI. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTE.

1. Hipótese na qual o agravante se insurge contra a conclusão de que o condomínio não é sujeito passivo do IPTU. Alega que existe previsão expressa, no art. 134, III, do CTN de responsabilização do administrador de bens de terceiros pelos tributos devidos por estes.

2. A questão enfrentada pelo Tribunal *a quo* refere-se à sujeição passiva do IPTU, à luz do art. 34 do CTN. Em outras palavras, ficou afastada a possibilidade de o condomínio ser considerado contribuinte do tributo. Nada se disse acerca do tema da responsabilidade tributária, nos termos do art. 134 do CTN, de modo que não se pode conhecer do tema, por falta de prequestionamento (Súmula 211/STJ). 3. **No mérito, ratifica-se tese já adotada pela Segunda Turma do STJ, no sentido de que o condomínio não exerce posse com *animus domini*, motivo pelo qual não pode ser considerado sujeito passivo do IPTU (REsp 1.327.539/DF, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 20/8/2012).**

4. Agravo Regimental não provido' (STJ, AgRg no AREsp 486.092/DF, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 24/06/2014).

'PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA 284/STF. IPTU. CONTRIBUINTE. AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. CONDOMÍNIO. MERO ADMINISTRADOR.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1. A alegação genérica de violação do art. 535 do Código de Processo Civil, sem explicitar os pontos em que teria sido omissa o acórdão recorrido, atrai a aplicação do disposto na Súmula 284/STF.
2. O fato gerador do IPTU, conforme dispõe o art. 32 do CTN, é a propriedade, o domínio útil ou a posse. O contribuinte da exação é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio ou seu possuidor a qualquer título (art. 34 do CTN).
3. **A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que somente a posse com *animus domini* é apta a gerar a exação predial urbana, o que não ocorre com o condomínio, *in casu*, que apenas possui a qualidade de administrador de bens de terceiros.**
4. 'Não é qualquer posse que deseja ver tributada. Não é a posse direta do locatário, do comodatário, do arrendatário de terreno, do administrador de bem de terceiro, do usuário ou habitador (uso e habitação) ou do possuidor clandestino ou precário (posse nova etc.). A posse prevista no Código Tributário como tributável é a de pessoa que já é ou pode ser proprietária da coisa' (in Curso de Direito Tributário, Coodenador Ives Gandra da Silva Martins, 8ª Edição - Imposto Predial e Territorial Urbano, p.736/737).
Recurso especial improvido' (STJ, REsp 1.327.539/DF, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, DJe de 20/08/2012).

Ante o exposto, **dou parcial provimento** ao Recurso Especial, com fundamento no art. 557, § 1º-A, do CPC, de modo a afastar a cobrança do IPTU" (fls. 389/391e).

Inconformada, a parte agravante alega que:

- "6. Observa-se inicialmente que o TJDFT apreciou e julgou a questão da incidência do IPTU sobre áreas comuns a partir do exame do artigo 1331 do CCB e o recurso especial, em nenhum momento, ofereceu resistência quanto ao fundamento de forma a atrair a restrição ao conhecimento recursal a partir dos óbices das súmulas n. 284/STF e 182/STJ.**
7. Confira-se, a propósito, o seguinte trecho do acórdão da Corte Distrital:

A VINCULAÇÃO DO CONDOMÍNIO AO PAGAMENTO DE IPTU
SOBRE A ÁREA COMUM

Quanto a este aspecto, também não há qualquer reparo a se



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

proceder em relação ao julgado guerreado. Realmente, nos termos do que dispõe o artigo 1.331 do Código Civil, integram o condomínio a partes exclusivas e as de propriedade comum. Assim, sobre essas últimas, não há dúvida, incidem os impostos acima referidos.

Nesse sentido, com razão, uma vez mais, a sentenciante ao salientar que '... os mesmos fundamentos que inibem a cobrança do IPTU e da TLP sobre o Autor, tendo por base as áreas privativas, autorizam-na quando se trata de área comum, pois, sobre estas o condomínio exerce posse'.

Sobre a questão já se manifestou este egrégio Tribunal, assim concluindo: 'Exercendo o condomínio posse sobre a área comum deve pagar o IPTU, sendo irrelevante o fato de ser irregularmente constituído, eis que localizado em área urbana, além de que presentes melhoramentos públicos'.

8. Como se vê, o acórdão recorrido concluiu pela manutenção da sentença de improcedência da ação exclusivamente com apoio em dispositivo do Código Civil sendo certo que o recurso especial não se volta contra tal fundamento, de forma a se impor a revisão do r. despacho agravado no particular e negar conhecimento ao recurso, como de direito.

9. Quanto ao mais, também se entremostra inviável a revisão das premissas fáticas adotadas pela c. Corte recorrida, notadamente quanto a circunstância de que incide o IPTU sobre 'área comum, pois, sobre estas o condomínio exerce posse'.

10. A revisão de tal fato é vedada na presente sede recursal por incidência da súmula 7/STJ, de forma a se impor a reconsideração da r. decisão agravada, como de direito.

11. Quanto ao mais, também não merece provimento o recurso ao argumento de que o artigo 34 do Código Tributário Nacional teria sido violado pela decisão recorrida, conforme indicado no especial.

12. Assim se afirma na medida em que, de acordo com a decisão recorrida, o objeto do recurso ficou restrito à análise da alegada violação do artigo 34 do CTN.

13. A jurisprudência indicada na decisão agravada é inespecífica – refere-se ao lotes vazios, circunstância absolutamente diversa da contemplada nos presentes autos em que o tributo incide sobre área comum – e sugere que a posse apta a gerar a obrigação tributária é aquela qualificada pelo animus domini, ou seja, a que efetivamente esteja em vias de ser transformada em propriedade, seja por meio de promessa de compra e venda, seja pela posse ad usucapionem, o que seria inviável no caso, por se tratar de condomínio irregular



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

instalado em terreno público insuscetível de aquisição por usucapião, a teor do artigo 183, § 3º da CF.

14. A conclusão alcançada é no sentido de que o agravado seria mero detentor do imóvel, sendo que a detenção não induz propriedade, não autorizando, portanto, a incidência do IPTU.

15. Renovadas todas as vênias devidas, a qualidade do agravado de possuidor, com *animus domini*, dos imóveis em questão é circunstância fática expressamente reconhecida, tanto pelas instâncias ordinárias como pela própria agravada na inicial, sendo certo que a revisão dessa circunstância encontrava óbice na Súmula 07 dessa egrégia Corte.

16. Afigura-se incontroverso, também, o fato de estar o imóvel em discussão situado em zona urbana, dispondo de serviços de fornecimento de energia elétrica, escolas públicas e coleta de lixo, conforme se denota do próprio acórdão recorrido.

17. Ora, partindo das premissas de que a posse dos imóveis urbanos em questão se deu originariamente em razão de 'promessa de compra e venda', ou seja, foi calcada em direito real, e que o condomínio e seus integrantes, além de residirem no local há tempos, pretendem e confiam na regularização da situação de fato estabelecida, que culminará na aquisição da propriedade, não há, com todo respeito, como re-qualificar tal situação como mera detenção para afastar a incidência do tributo sob o fundamento de que os imóveis públicos são insuscetíveis de aquisição por usucapião.

18. O próprio conceito de detentor fixado pelo artigo 1.198 do CC já impede a caracterização da hipótese descrita nos autos como detenção, porquanto não se constata nenhuma relação jurídica subjacente entre agravado ou seus associados e a Terracap, real proprietária dos imóveis. Confira-se, a propósito, o que diz o referido preceito:

'Art. 1.198 – Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas'.

(...)

20. Por outro lado, a possibilidade de se adquirir a propriedade e o domínio de determinado imóvel ocupado é necessária para se caracterizar a posse como justa e, não, para se verificar o *animus* de dono do ocupante do bem.

21. Na verdade, constata-se o *animus domini* observando se o ocupante do imóvel se comporta como se fosse o próprio dono do imóvel e, no caso em apreço, é indubitável tal comportamento por parte do agravado e seus integrantes, revelado inclusive em razão



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do próprio ajuizamento da presente ação, da fixação de residência e da confessada vontade de permanecer com a coisa utilizando-a economicamente.

22. Forçoso concluir, portanto, que a impossibilidade de aquisição da propriedade imobiliária por usucapião não desconfigura a posse; apenas a caracteriza como injusta e, portanto, insuscetível de gerar os direitos resguardados pela lei civil.

23. Assim, a circunstância de não ter o possuidor justo título não impede que a ele seja atribuída a responsabilidade pelo pagamento do IPTU, mesmo porque o próprio artigo 34 do CTN refere-se a 'possuidor a qualquer título'.

24. Por fim, não se pode perder de vista que os imóveis em questão são bens públicos dominicais (CC, art. 99, III), passíveis, portanto, de serem alienados, observadas as exigências da lei (CC, art. 101).

25. Clara, portanto, a impossibilidade de se negar configurada a posse incidente sobre bens dominicais, como no caso em comento, ainda mais quando é pública e notória a intenção dos associados da agravada de se tornarem proprietários dos imóveis em questão, pois lá edificaram suas casas e aplicaram vultosos valores na estruturação do condomínio, que hoje é uma verdadeira cidade, praticamente impossível de ser desfeita" (fls. 398/402e).

Por fim, requer "a reforma da r. decisão recorrida para não se conhecer do recurso especial da agravada ou, quando menos, para negar-lhe provimento na forma da fundamentação supra, como de direito" (fl. 403e).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.361.631 - DF (2013/0002994-0)

VOTO

MINISTRA ASSUSETE MAGALHÃES (Relatora): Não merece censura a decisão ora agravada.

De início, cumpre registrar que, na origem, trata-se de Ação Declaratória de Inexistência de Débito Tributário, ajuizada pelo CONDOMÍNIO RURAL VIVENDAS LAGO AZUL, em face do DISTRITO FEDERAL, na qual se postula declaração de inexistência do débito referente ao IPTU e à TLP do ano de 2007, em relação aos terrenos cujos titulares não foram identificados e em relação à área comum do Condomínio.

O Magistrado de Primeira Instância julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na demanda, a fim de: a) declarar a inexistência do débito referente ao IPTU e à TLP do ano de 2007, em relação aos terrenos cujos titulares não foram identificados; b) declarar a responsabilidade da parte autora pelo pagamento dos tributos em questão em relação às áreas comuns do condomínio (fls. 253/266e).

Irresignadas, ambas as partes interpuseram Apelação.

A Corte de origem negou provimento a ambas as Apelações e à Remessa Oficial, sob os seguintes fundamentos:

"Conforme relatado, a controvérsia recursal refere-se a exigência tributária correspondente a IPTU e TLP dirigida ao condomínio autor. A conclusão recorrida foi a de que o condomínio não poderia ser considerado contribuinte em relação aos terrenos cujos titulares não foram identificados. Já em relação à área comum e ao serviço de limpeza urbana, o entendimento foi o de que há vinculação tributária, sendo o condomínio o responsável pelo pagamento dos referidos tributos.

Tendo em vista o princípio da economia e celeridade processuais, proceder-se-á ao julgamento conjunto de ambos os recursos.

A exigência tributária em relação aos terrenos cujos titulares não foram identificados

Não há reprimenda a se proceder, quanto ao tema, em relação ao julgado. Com efeito, esta relatoria já enfrentou a discussão, e tem sufragado o entendimento segundo o qual não pode a Administração, sem identificação do contribuinte, pretender transferir ao condomínio o ônus de, em seu lugar, proceder ao recolhimento do imposto devido pelos condôminos, isoladamente. Isso porque **o contribuinte do IPTU é o proprietário ou possuidor, com ânimo de domínio, e não o administrador das áreas comuns do condomínio**, vez que este, evidentemente, não é o responsável pelo débito tributário, mas sim os proprietários ou possuidores das



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

unidades loteadas, como já frisado.

Desse modo, com razão o douto sentenciante ao asseverar que, verbis:

'... não existe qualquer indício que permita concluir que o Autor administre a área privativa de titularidade dos condôminos. Aliás, esse entendimento é incompatível com a natureza do condomínio, cuja função precípua é administrar o uso da área comum.

'Assim, não há que se cogitar a hipótese de incidência da regra prevista no inciso III do artigo 134 do CTN já que o Autor não é o administrador dos lotes contidos na área privativa'

Frente a tanto, **conclui-se que não há razão suficiente para dar sustento ao entendimento defendido na apelação interposta pelo Distrito Federal, pois a impossibilidade de identificação do contribuinte não autoriza o fisco a responsabilizar o condomínio, ou seja, todos os condôminos, pelo pagamento do imposto.**

A vinculação do condomínio ao pagamento de IPTU sobre a área comum

Quanto a este aspecto, também não há qualquer reparo a se proceder em relação ao julgado guerreado. Realmente, nos termos do que dispõe o artigo 1.331 do Código Civil, integram o condomínio a partes exclusivas e as de propriedade comum. Assim, sobre essas últimas, não há dúvida, incidem os impostos acima referidos.

Nesse sentido, com razão, uma vez mais, a sentenciante ao salientar que '... os mesmos fundamentos que inibem a cobrança do IPTU e da TLP sobre o Autor, tendo por base as áreas privativas, autorizam-na quando se trata de área comum, pois, sobre estas o condomínio exerce posse'.

Sobre a questão já se manifestou este egrégio Tribunal, assim concluindo: 'Exercendo o condomínio posse sobre a área comum deve pagar o IPTU, sendo irrelevante o fato de ser irregularmente constituído, eis que localizado em área urbana, além de que presentes melhoramentos públicos'.

O pagamento da taxa de limpeza urbana (TLP)

Outro aspecto a ser salientado é quanto ao pagamento referente ao serviço de limpeza urbana. A Lei Distrital nº 6.945/81, que instituiu no âmbito do Distrito Federal referido tributo, prescreve que o respectivo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

fato gerador é a utilização efetiva ou potencial dos serviços de limpeza pública. Em outras palavras, **é irrelevante o argumento de que não se usa do serviço para se ver livre do pagamento.**

Realmente, uma vez colocado à disposição do contribuinte, vindo a utilizar, ou não, deverá ele arcar com o pagamento correspondente. Desse modo, nas palavras da douta sentenciante, 'mesmo que o próprio condomínio seja o responsável pela coleta residencial do lixo, é certo que o serviço de limpeza urbana do Distrito Federal é quem retira todo o lixo produzido pelos condôminos e o destina a local sanitário adequado, fato que, opor si só, autoriza a cobrança da taxa'.

Por tais aspectos, também **não há como isentar o condomínio autor do pagamento desse referido tributo.**

De tudo quanto salientado, **nego provimento a ambos os recursos, e também à remessa necessária**, prestigiando inteiramente o r. *decisum* vergastado" (fls. 333/335e).

O Recurso Especial, interposto pelo CONDOMÍNIO RURAL VIVENDAS LAGO AZUL, foi provido, a fim de afastar a cobrança do IPTU em relação às áreas comuns.

Feitas essas breves considerações, passa-se ao exame da presente insurgência recursal.

A princípio, cumpre registrar que, diversamente do alegado pelo ora agravante, o CONDOMÍNIO RURAL VIVENDAS LAGO AZUL, em seu Recurso Especial, logrou infirmar todos os fundamentos do acórdão proferido pelo TJDF, relativos ao reconhecimento da sua qualidade de contribuinte do IPTU das áreas comuns do condomínio. Assim, a admissão do apelo nobre não se encontrava obstada pela Súmula 284 do STF.

Ademais, o exame da pretensão recursal veiculada no Recurso Especial não demandou o revolvimento do conjunto fático-probatório, visto que apenas se valeu das premissas fáticas e jurídicas expressamente delineadas pela instância **a quo**. Desta feita, o processamento do Recurso Especial não estava obstaculizado pela Súmula 7 do STJ.

Melhor sorte não assiste à parte recorrente, no que diz respeito ao mérito da demanda.

Cinge-se a questão controvertida a analisar a qualidade de contribuinte do Condomínio horizontal, em relação às áreas comuns do condomínio.

Nos termos do art. 34 do CTN, o contribuinte do IPTU "é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título".

No caso, o ente tributante – DISTRITO FEDERAL – pretende que o Condomínio seja qualificado como contribuinte do IPTU, em relação às suas áreas comuns. Todavia, como consignado pela decisão ora agravada, o Condomínio não detém



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

a qualidade de proprietário, possuidor ou titular do domínio útil das áreas comuns do condomínio, visto que se trata de mero administrador do bem, sem que reste configurado que detém a posse das áreas comuns com **animus domini**.

Assim, diante da regra inserta no art. 34 do CTN, não há como considerá-lo contribuinte do IPTU, em relação às áreas comuns.

Nesse sentido, em situações análogas à dos autos, já se pronunciou a Segunda Turma desta Corte acerca da ilegitimidade do condomínio, como contribuinte do IPTU:

"TRIBUTÁRIO. IPTU. SUJEITO PASSIVO. CONDOMÍNIO. AUSÊNCIA DE POSSE COM ANIMUS DOMINI. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTE.

1. Hipótese na qual o agravante se insurge contra a conclusão de que o condomínio não é sujeito passivo do IPTU. Alega que existe previsão expressa, no art. 134, III, do CTN de responsabilização do administrador de bens de terceiros pelos tributos devidos por estes.

2. A questão enfrentada pelo Tribunal *a quo* refere-se à sujeição passiva do IPTU, à luz do art. 34 do CTN. Em outras palavras, ficou afastada a possibilidade de o condomínio ser considerado contribuinte do tributo. Nada se disse acerca do tema da responsabilidade tributária, nos termos do art. 134 do CTN, de modo que não se pode conhecer do tema, por falta de prequestionamento (Súmula 211/STJ).

3. No mérito, ratifica-se tese já adotada pela Segunda Turma do STJ, no sentido de que o condomínio não exerce posse com animus domini, motivo pelo qual não pode ser considerado sujeito passivo do IPTU (REsp 1.327.539/DF, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 20/8/2012).

4. Agravo Regimental não provido" (STJ, AgRg no AREsp 486.092/DF, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 24/06/2014).

"PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA 284/STF. IPTU. CONTRIBUINTE. AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. CONDOMÍNIO. MERO ADMINISTRADOR.

1. A alegação genérica de violação do art. 535 do Código de Processo Civil, sem explicitar os pontos em que teria sido omissa o acórdão recorrido, atrai a aplicação do disposto na Súmula 284/STF.

2. O fato gerador do IPTU, conforme dispõe o art. 32 do CTN, é a propriedade, o domínio útil ou a posse. O contribuinte da exação é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio ou seu possuidor a qualquer título (art. 34 do CTN).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que somente a posse com *animus domini* é apta a gerar a exação predial urbana, o que não ocorre com o condomínio, *in casu*, que apenas possui a qualidade de administrador de bens de terceiros.

4. 'Não é qualquer posse que deseja ver tributada. Não é a posse direta do locatário, do comodatário, do arrendatário de terreno, do administrador de bem de terceiro, do usuário ou habitador (uso e habitação) ou do possuidor clandestino ou precário (posse nova etc.). A posse prevista no Código Tributário como tributável é a de pessoa que já é ou pode ser proprietária da coisa.' (*in* Curso de Direito Tributário, Coodenador Ives Gandra da Silva Martins, 8ª Edição - Imposto Predial e Territorial Urbano, p.736/737).

Recurso especial improvido" (STJ, REsp 1.327.539/DF, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, DJe de 20/08/2012).

No mesmo sentido: STJ, REsp 1.285.122/DF, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, DJe de 11/03/2015.

Assim, não tendo a parte agravante logrado êxito em infirmar os fundamentos que nortearam a decisão ora agravada, impõe-se a sua manutenção, em todos os seus termos.

Pelo exposto, nego provimento ao Agravo Regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2013/0002994-0 **AgRg no**
PROCESSO ELETRÔNICO Resp 1.361.631 / DF

Números Origem: 122314620078070001 2006011014132768 20070110202504 20070110202504RES

PAUTA: 21/06/2016

JULGADO: 21/06/2016

Relatora

Exma. Sra. Ministra **ASSUSETE MAGALHÃES**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. BRASILINO PEREIRA DOS SANTOS

Secretária

Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMINIO RURAL VIVENDAS LAGO AZUL
ADVOGADOS : JOÃO BATISTA DE SOUSA
 DANIEL GOMES DE OLIVEIRA
RECORRIDO : DISTRITO FEDERAL
PROCURADOR : LUIZ FELIPE BULUS ALVES FERREIRA E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO TRIBUTÁRIO - Impostos - IPTU / Imposto Predial e Territorial Urbano

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : DISTRITO FEDERAL
PROCURADOR : LUIZ FELIPE BULUS ALVES FERREIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMINIO RURAL VIVENDAS LAGO AZUL
ADVOGADOS : JOÃO BATISTA DE SOUSA
 DANIEL GOMES DE OLIVEIRA

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)."

A Sra. Ministra Diva Malerbi (Desembargadora convocada do TRF da 3a. Região), os Srs. Ministros Humberto Martins, Herman Benjamin e Mauro Campbell Marques votaram com a Sra. Ministra Relatora.