



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1440310 - DF (2014/0050365-0)

RELATOR : MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS
AGRAVANTE : DISTRITO FEDERAL
PROCURADOR : EVALDO DE SOUZA DA SILVA E OUTRO(S) - DF009809
AGRAVADO : REAL ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS : RAFAELLA DE FREITAS FERREIRA - GO051919
RAFAELLA DE FREITAS FERREIRA SIQUEIRA - DF066100S

EMENTA

PROCESSO CIVIL. TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IPTU E TLP. ANULAÇÃO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FATO GERADOR. CONTRIBUINTE. PROPRIEDADE. REGISTRO IMOBILIÁRIO. AGRAVO INTERNO PROVIDO, PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto por empresa contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios que negou provimento ao recurso de apelação, mantendo a exigibilidade de créditos tributários de IPTU e TLP, mesmo após a anulação judicial da compra e venda de imóvel.

2. A recorrente alegou violação dos arts. 32 e 118 do Código Tributário Nacional, sustentando que não é contribuinte dos tributos, pois a aquisição do imóvel foi anulada por decisão judicial, e requereu a desconstituição dos créditos tributários e a devolução dos valores pagos.

3. A decisão agravada deu provimento ao recurso especial para declarar inexigíveis os tributos e determinar a restituição dos valores pagos, decisão esta que foi objeto de agravo interno pelo Distrito Federal.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a anulação da compra e venda de imóvel afasta a exigibilidade de IPTU e TLP, considerando que a propriedade permaneceu registrada em nome da recorrente até a desconstituição judicial.

5. Outra questão é se a decisão monocrática que deu provimento ao recurso especial violou o princípio da colegialidade e se os precedentes utilizados eram adequados ao caso.

III. Razões de decidir

6. A decisão monocrática foi considerada superada com a submissão do recurso ao colegiado, não havendo ofensa ao princípio da colegialidade.

7. A jurisprudência do STJ estabelece que o proprietário registral é responsável pelo pagamento do IPTU, independentemente da validade do negócio jurídico que originou a propriedade.

8. A anulação do negócio jurídico não afeta a exigibilidade dos tributos enquanto o registro de propriedade não for cancelado.

9. O ressarcimento dos valores pagos deve ser buscado contra quem deu causa à anulação do negócio, não cabendo ao Estado essa responsabilidade.

IV. Dispositivo e tese

10. Agravo interno provido para negar provimento ao recurso especial.

Tese de julgamento: "1. O proprietário registral é responsável pelo pagamento do IPTU, mesmo que o negócio jurídico de aquisição tenha sido anulado. 2. A anulação do negócio jurídico não afeta a exigibilidade dos tributos enquanto o registro de propriedade não for cancelado. 3. O ressarcimento dos valores pagos deve ser buscado contra quem deu causa à anulação do negócio".

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 12/06/2025 a 18/06/2025, por unanimidade, dar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Francisco Falcão, Maria Thereza de Assis Moura, Marco Aurélio Bellizze e Afrânio Vilela votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Afrânio Vilela.

Brasília, 23 de junho de 2025.

MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1440310 - DF (2014/0050365-0)

RELATOR : MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS
AGRAVANTE : DISTRITO FEDERAL
PROCURADOR : EVALDO DE SOUZA DA SILVA E OUTRO(S) - DF009809
AGRAVADO : REAL ENGENHARIA LTDA
ADVOGADA : ANDREIA MORAES DE OLIVEIRA MOURÃO - DF011161

EMENTA

PROCESSO CIVIL. TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IPTU E TLP. ANULAÇÃO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FATO GERADOR. CONTRIBUINTE. PROPRIEDADE. REGISTRO IMOBILIÁRIO. AGRAVO INTERNO PROVIDO, PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto por empresa contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios que negou provimento ao recurso de apelação, mantendo a exigibilidade de créditos tributários de IPTU e TLP, mesmo após a anulação judicial da compra e venda de imóvel.

2. A recorrente alegou violação dos arts. 32 e 118 do Código Tributário Nacional, sustentando que não é contribuinte dos tributos, pois a aquisição do imóvel foi anulada por decisão judicial, e requereu a desconstituição dos créditos tributários e a devolução dos valores pagos.

3. A decisão agravada deu provimento ao recurso especial para declarar inexigíveis os tributos e determinar a restituição dos valores pagos, decisão esta que foi objeto de agravo interno pelo Distrito Federal.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a anulação da compra e venda de imóvel afasta a exigibilidade de IPTU e TLP, considerando que a propriedade permaneceu registrada em nome da recorrente até a desconstituição judicial.

5. Outra questão é se a decisão monocrática que deu provimento ao recurso especial violou o princípio da colegialidade e se os precedentes utilizados eram adequados ao caso.

III. Razões de decidir

6. A decisão monocrática foi considerada superada com a submissão do recurso ao colegiado, não havendo ofensa ao princípio da colegialidade.

7. A jurisprudência do STJ estabelece que o proprietário registral é responsável pelo pagamento do IPTU, independentemente da validade do negócio jurídico que originou a propriedade.

8. A anulação do negócio jurídico não afeta a exigibilidade dos tributos enquanto o registro de propriedade não for cancelado.

9. O ressarcimento dos valores pagos deve ser buscado contra quem deu causa à anulação do negócio, não cabendo ao Estado essa responsabilidade.

IV. Dispositivo e tese

10. Agravo interno provido para negar provimento ao recurso especial.

Tese de julgamento: "1. O proprietário registral é responsável pelo pagamento do IPTU, mesmo que o negócio jurídico de aquisição tenha sido anulado. 2. A anulação do negócio jurídico não afeta a exigibilidade dos tributos enquanto o registro de propriedade não for cancelado. 3. O ressarcimento dos valores pagos deve ser buscado contra quem deu causa à anulação do negócio".

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto pelo DISTRITO FEDERAL contra decisão da eminente Ministra Assusete Magalhães, então relatora, que deu provimento ao recurso especial da ora agravada (fls. 470-473):

[...] para declarar inexigíveis, em relação à parte autora, o IPTU e a TLP incidentes sobre o imóvel *sub judice*, bem como para desconstituir os créditos tributários correspondentes a tais tributos, no tocante aos exercícios objeto das execuções fiscais mencionadas na petição inicial, e ainda, para condenar o ente público a restituir à autora os valores que esta pagou ao Fisco, a título de IPTU/TLP. Por conseguinte, reconheço a sucumbência mínima da parte autora e determino a inversão dos ônus sucumbenciais fixados na sentença, nos termos do parágrafo único do art. 21 do CPC/73, vigente quando da prolação da sentença.

O agravante, em síntese própria, sustenta (fl. 479):

- (1) A discussão nestes autos está limitada à incidência do IPTU;
- (2) Os precedentes jurisprudenciais acolhidos pelo despacho ora agravado são inservíveis eis que cuidaram apenas do ITBI – fato gerador diverso;
- (3) Não há falar em jurisprudência dominante com o julgamento de apenas 1 (um) processo;
- (4) Os precedentes – em um ÚNICO PROCESSO - trataram de dispositivos legais e fatos diversos. Violação do Art. 489, §1º incisos I e V do CPC;
- (5) A discussão sobre “o fato gerador do ITBI” - transferência de propriedade – NÃO é tratada no recurso especial equivocadamente provido, com todo o respeito;
- (6) A autora pedia a restituição do IPTU e do ITBI até o julgamento de sua apelação no TJDF. E não mais tratou do ITBI no RESP.

Ao final, requer (fl. 486):

[...] o provimento deste agravo para que se reconheça e declare (1) a violação do disposto no art. 489, §1º, incisos I e V do CPC; (2) a ausência de similitude fática entre os arestos apontados como paradigma e a hipótese aqui tratada; (3) a ausência de jurisprudência/entendimento dominante em razão da divergência entre as decisões proferidas em um único processo - REsp 1.493.162/DF e EREsp 1.493.162/DF – e o acórdão no REsp. n. 1.175.640-MG; (4) a violação dos art. 32 e 118 do CTN, e, ao assim decidir, pede seja reformado o despacho que deu provimento ao recurso especial.

A agravada ofereceu contrarrazões às fls. 572-281, sustentando, em suma, que (i) não houve impugnação específica aos fundamentos da decisão agravada; (ii) a decisão agravada, na esteira da jurisprudência do STJ, é no sentido de que, "quando o negócio jurídico de compra e venda de um imóvel é declarado nulo, não há incidência de tributos que têm como pressuposto a regularidade da propriedade ou da transmissão do imóvel" (fl. 578); (iii) "[a] tese fixada no EREsp n. 1.493.162/DF, aplicável ao presente caso, é clara ao determinar que, em situações de nulidade de negócio jurídico, os tributos pagos em razão de uma transação imobiliária inexistente devem ser restituídos ao contribuinte" (fl. 580).

Ao final, requer (fls. 580-581):

[...] seja NÃO CONHECIDO o Agravo Interno, uma vez que não houve impugnação específica de todos os fundamentos da r. Decisão agravada. Entretanto, não sendo esse o entendimento de Vossas Excelências, requer-se seja NEGADO PROVIMENTO ao Agravo Interno, mantendo a decisão agravada incólume por seus próprios fundamentos.

Quanto à regularização da representação processual, requer-se o deferimento do prazo de 30 (trinta) dias para juntada de procuração, para fins de regularização da representação processual da Agravada, em razão do noticiado falecimento da advogada cadastrada, sendo que as publicações podem ser feitas diretamente no nome da subscritora da presente peça.

Por fim, requer-se que a Agravante seja condenada ao pagamento de multa equivalente a 5% (cinco por cento) do valor atualizado da causa, conforme dispõe o § 4º do art. 1.021, do Código de Processo Civil, tudo por ser medida de direito e inteira Justiça.

Proferi o despacho de fl. 595, para deferir prazo para regularização da representação processual, diligência cumprida pela parte (fl. 602).

É o relatório.

VOTO

O Recurso Especial foi interposto, com fundamento nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, por REAL ENGENHARIA LTDA. contra o acórdão da Terceira Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, que negou provimento ao recurso de apelação da recorrente. A ação original buscava a desconstituição de créditos tributários de IPTU, TLP e ITBI, além da repetição de indébito, em razão da anulação da compra e venda de um imóvel por decisão judicial.

Nas razões do recurso especial, a recorrente alegou, além de dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 32 e 118 do Código Tributário Nacional, sustentando que não é contribuinte do IPTU e TLP, pois a aquisição do imóvel foi anulada por decisão em ação rescisória. Argumentou que a posse só pode ser tributada quando presente o *animus domini*. Requereu o provimento do recurso especial para (fl. 433):

[...] 1. Afastar a responsabilidade tributária da autora recorrente, desconstituindo o crédito tributário tanto em relação ao período de 2003 a 2007, quanto aquele que é objeto de execuções fiscais, bem como determinando a devolução à autora dos valores que esta pagou ao fisco (IPTU/TLP); ou

2. A desconstituição dos créditos tributários relativos aos exercícios de 2008, 2009, 2010, posteriores ao trânsito em julgado do acórdão mencionado, e abstenção de lançamentos em nome da autora, e, ainda, quanto à responsabilidade do apontamento perante o ofício imobiliário do acórdão que anulou as transferências do imóvel.

A eminente Ministra Assusete Magalhães, então relatora, proferiu decisão, dando provimento ao recurso especial (fls. 470-473):

[...] para declarar inexigíveis, em relação à parte autora, o IPTU e a TLP incidentes sobre o imóvel *sub judice*, bem como para desconstituir os créditos tributários correspondentes a tais tributos, no tocante aos exercícios objeto das execuções fiscais mencionadas na petição inicial, e ainda, para condenar o ente público a restituir à autora os valores que esta pagou ao Fisco, a título de IPTU/TLP. Por conseguinte, reconheço a sucumbência mínima da parte autora e determino a inversão dos ônus sucumbenciais fixados na sentença, nos termos do parágrafo único do art. 21 do CPC/73, vigente quando da prolação da sentença.

Insurge-se o DISTRITO FEDERAL contra essa decisão, com a interposição do presente agravo interno (fls. 479-487). Alega o ente agravante, em suma, que "os acórdãos apontados como configuradores da jurisprudência dominante foram proferidos no mesmo e único processo – REsp n. 1.493.162/DF e EREsp n. 1.493.162/DF – e em processo versando discussão sobre ITBI, e, não, IPTU". Afirma, ainda, que não há jurisprudência dominante com o julgamento de apenas um processo, sendo que os precedentes trataram de dispositivos legais e fatos diversos, violando o art. 489, § 1º, incisos I e V do CPC, e desautorizando a utilização da Súmula n. 568 do STJ para prolação de decisão monocrática. Assevera que a decisão agravada "não faz demonstração da violação aos 'arts. 32 e 118 do CTN' e nem a demonstração de que o acórdão do TJDFT 'divergiu, ainda, da jurisprudência dominante do STJ'". Pede, assim, o provimento do agravo interno.

Pois bem.

A controvérsia deduzida no recurso especial diz respeito à exigibilidade do IPTU/TLP de quem adquiriu o imóvel em questão, mas, em momento posterior, teve o negócio jurídico anulado.

Anoto, desde logo, que, com a submissão deste recurso ao colegiado, fica esvaziada a insurgência contra a prolação de decisão monocrática pela então relatora, por suposta ofensa ao princípio da colegialidade.

Nesse sentido, v.g.:

PROCESSUAL CIVIL E DESAPROPRIAÇÃO. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE AFRONTA AOS ARTS. 165, 458, INCISO II, E 535, INCISO II, DO CPC/73. PRETENSA CONTRARIEDADE AO ART. 557, § 1º, DO CPC/73. DECISÃO MONOCRÁTICA POSTERIORMENTE CONFIRMADA PELO ÓRGÃO COLEGIADO. PRECEDENTES. INEXISTENTE. [...] AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior de Justiça, "a legislação processual (art. 557 do CPC/73, equivalente ao art. 932 do CPC/15, combinados com a Súmula n. 568 do STJ e art. 255, § 4º, do RISTJ) permite ao relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal. Ademais, a possibilidade de interposição de recurso ao órgão colegiado afasta qualquer alegação de ofensa ao princípio da colegialidade". (AgInt no REsp n. 1.560.338/PR, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 7/5/2019, DJe de 13/5/2019).

[...]

7. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 881.862/RJ, relator Ministro Teodoro Silva Santos, Segunda Turma, julgado em 14/5/2025, DJEN de 20/5/2025.)

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO MONOCRÁTICA DO RELATOR. ART. 932, III E IV, DO CPC. CONFIRMAÇÃO PELO COLEGIADO. NULIDADE. SUPERAÇÃO. NECESSIDADE DE COMBATE A TODOS OS FUNDAMENTOS DO CAPÍTULO IMPUGNADO. EXIGÊNCIA CONTIDA NO ART. 1.021, § 1º, DO CPC. SÚMULA 182/STJ.

1. Não há falar em nulidade da decisão agravada por usurpação de competência dos órgãos colegiados no âmbito desta Corte Superior, porquanto, conforme disposto no art. 932, III e IV, alíneas *a* e *b*, do CPC, é possível o julgamento monocrático quando manifestamente inadmissível, prejudicado, com alicerce em súmula ou, ainda, na jurisprudência dominante deste Sodalício Superior, como na presente hipótese. Ademais, a possibilidade de interposição de agravo interno, com a reapreciação do recurso pelo órgão colegiado, torna superada eventual nulidade do decisório monocrático por alegada ofensa ao princípio da colegialidade.

[...]

5. Agravo interno não conhecido.

(AgInt no AREsp n. 2.746.239/MG, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 6/5/2025.)

No mérito, contudo, penso que a insurgência merece acolhida.

A decisão agravada consignou que se mostra "indevida a cobrança de IPTU e TLP contra ela [a parte ora agravada], na qualidade de antiga adquirente, havendo acórdão, com trânsito em julgado, que veio a desconstituir a propriedade por ela adquirida, de modo que o acórdão ora recorrido contrariou os arts. 32 e 118 do CTN e divergiu, ainda, da jurisprudência dominante do STJ, consoante ilustram os seguintes precedentes, aplicáveis ao caso" (fl. 471).

Valeu-se a eminente relatora, *mutatis mutandis*, de julgados que se referem à cobrança de ITBI (o que não se discute neste recurso) quando há anulação posterior da compra e venda de imóvel (REsp n. 1.493.162/DF, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 25/11/2014, DJe de 19/12/2014; e EREsp n. 1.493.162/DF, relator Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Seção, julgado em 14/10/2020, DJe de 21/10/2020).

Peço as mais respeitosas vênias para discordar da decisão agravada, na medida em que a comparação não se afigura adequada, já que o fato gerador do ITBI – a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis – não se confunde com o do IPTU, que é "a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel", nos termos do art. 32 do CTN.

Não há dúvidas, no caso, de que a parte ora agravada manteve a propriedade do bem imóvel até a sua desconstituição por meio do julgamento procedente da ação rescisória, tendo, ademais, permanecido no Registro de Imóveis a anotação da propriedade em seu nome.

A propósito, extrai-se da **sentença** que julgou improcedentes os pedidos autorais os seguintes fundamentos (fls. 303-304; grifos acrescidos):

[...]

Como dito, é incontroverso que a autora não tem a propriedade do bem imóvel descrito na petição inicial, em razão da desconstituição do título que embasou a aquisição por parte de Uracy Gaspar Bosque e a posterior transferência deste para a autora. O negócio jurídico firmado entre estes com vistas à transferência da propriedade é plenamente nulo, pois firmado por quem não poderia dispor do bem, já que adquiriu-o com base em carta de sentença expedida nos autos de ação de obrigação de fazer proposta por quem sequer detinha legitimidade ativa para o pleito.

Ocorre que, **apesar da nulidade do negócio jurídico, os efeitos tributários da transferência da propriedade não são afetados juridicamente, devendo ser observada apenas se houve ou não a ocorrência dos fatos geradores pertinentes, a teor do art. 118 do Código Tributário Nacional:**

Art. 118. A definição legal do fato gerador é interpretada abstraindo-se:

I - da validade jurídica dos atos efetivamente praticados pelos contribuintes, responsáveis, ou terceiros, bem como da natureza do seu objeto ou dos seus efeitos;

II - dos efeitos dos fatos efetivamente ocorridos.

[...]

Igual raciocínio conduz à improcedência dos pedidos de repetição do IPTU e da TL-P e abstenção de novos lançamentos. Uma vez que **a autora ainda consta como proprietária do imóvel perante o registro imobiliário por não ter providenciado a necessária averbação do cancelamento da aquisição, os lançamentos dos tributos são plenamente legais.**

Acresça-se que, segundo a disciplina do art. 1.245 do Código Civil, a transferência da propriedade dos bens imóveis é concretizada - e não apenas

declarada - por meio do registro do título translativo. Em complemento, o § 2º do art. 1.245 do CC dispõe que “Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação da invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel”.

Portanto, **embora seja incontroverso que a autora não é a proprietária do bem em questão em razão da nulidade da aquisição, os lançamentos tributários impugnados não apresentam qualquer ilegalidade, seja pela ausência de cancelamento do registro da compra, seja em razão da orientação interpretativa traçada pelo art. 118 do CTN, devendo a autora buscar o ressarcimento em face das pessoas que efetivamente lhe causaram os prejuízos apontados nestes autos. Tal providência, inclusive, já é objeto de ação própria, conforme narrado.**

Diante de tais considerações, concluo que não assiste razão à autora, porquanto não logrou demonstrar a ilegalidade dos lançamentos ou dos dados constantes do cadastro fiscal do Distrito Federal em relação à responsabilidade tributária pelo bem imóvel objeto da lide.

O Tribunal *a quo*, ao desprover a apelação, com acerto, consignou (fls. 361-367; grifos acrescidos):

[...]

Neste contexto, **o que interessa para a configuração do fato gerador é ter gerado efeitos econômicos, independentemente do fato de ser a transação inquinada de nulidade ou anulabilidade.**

No caso em tela, verifica-se que **à época da compra de venda o imóvel, houve o regular registro imobiliário, com a consequente transferência do domínio do imóvel à autora.**

A posterior anulação da transação, somente gerou efeitos após o trânsito em julgado da sentença (*ex tunc*), de sorte que, à época do recolhimento do ITBI, a transmissão da propriedade imóvel se deu de forma regular.

Ressalte-se, ainda, o fato de que o registro imobiliário **permanece** em nome da autora, não tendo sido sequer cancelado.

Nesta mesma linha de raciocínio, não se revela procedente o pedido de desconstituição dos créditos tributários, objeto da ação, porque a autora ainda figura no cadastro imobiliário como proprietária do imóvel.

Por conseguinte, também improcede o pedido de repetição de indébito dos tributos pagos e o pedido de alteração do cadastro de lançamento do IPTU/TLP, eis que pendente de providência da própria parte interessada para se eximir da condição de contribuinte do tributo.

Nestes casos, é pacífica a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça de que aquele que consta do Registro de Imóveis como proprietário é também contribuinte do tributo.

[...]

Neste contexto, o ressarcimento dos dispêndios efetivados pela autora com o pagamento dos impostos incidentes sobre o imóvel, deve ser buscado contra aquele que deu causa à anulação do negócio ou que figure como proprietário do mesmo, à luz daquela decisão judicial.

Do contrário, estar-se-ia transferindo para o Estado o dever de ressarcimento de ato ilícito de outrem.

[...]

Irretocável o entendimento fixado pelas instâncias ordinárias, em consonância com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que aquele que consta do Registro de Imóveis como proprietário é também contribuinte do tributo.

Ilustrativamente:

TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. IPTU. IMUNIDADE DO POSSUIDOR. RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA. TEMA N. 122/STJ. PROPRIETÁRIO REGISTRAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. PRECEDENTES DO STJ.

[...]

IV - A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, inclusive, com julgado sob o rito dos recursos repetitivos no Tema n. 122, é pacífica no sentido de que tanto o promitente comprador do imóvel (possuidor do imóvel a qualquer título) quanto seu promitente vendedor são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU, mesmo que o contrato de alienação do bem tenha sido registrado em cartório antes do fato gerador do mencionado tributo.

V - Não se afasta a eventual imunidade tributária do possuidor do imóvel; contudo, essa condição não impede o Município de realizar o lançamento do IPTU em nome do proprietário registral, conforme consta na matrícula do imóvel.

VI - Nesse contexto, a jurisprudência desta Corte Superior também entende que a responsabilidade pelo pagamento do IPTU pode ser eleita pelo Município, tanto ao possuidor a qualquer título, quanto ao titular da propriedade no registro de imóveis. Precedentes: AgInt no AREsp n. 1.862.417/RS, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, julgado em 17/4/2023, DJe de 20/4/2023; AgInt no AgInt no AREsp n. 1.571.670/RS, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 13/3/2023, DJe de 16/3/2023.

VII - Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp n. 2.193.134/PR, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 14/5/2025, DJEN de 19/5/2025; sem grifos no original.)

TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. PROMITENTE VENDEDOR. RESP 1.111.202/SP - TEMA 122/STJ DOS RECURSOS REPETITIVOS. PARCELAMENTO DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO, PELO PROMITENTE COMPRADOR. PRESUNÇÃO DE RENÚNCIA À SOLIDARIEDADE. ART. 282 DO CÓDIGO CIVIL. INEXISTÊNCIA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. Na origem, trata-se de Agravo de Instrumento interposto pela ora recorrida, incorporadora imobiliária, em face de decisão que rejeitara Exceção de Pré-executividade por ela manejada, na qual defendia sua ilegitimidade para figurar no polo passivo de Execução Fiscal proposta pelo Município de São Carlos, visando a recuperação de crédito tributário de IPTU de 2016 a 2018, referente a imóvel objeto de promessa de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária, formalizada por instrumento particular, não levado a registro, pela promitente compradora. A decisão de 1º Grau registrou que, "no caso de São Carlos, o art. 144 do Código Tributário Municipal prevê que o imposto tem como fato gerador o domínio útil a posse ou a 'propriedade' imobiliária".

II. A Corte de origem - mesmo reconhecendo que o promitente vendedor continuava como proprietário do imóvel, por inexistir registro de título translativo

da propriedade no Registro Imobiliário, nos termos dos arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil - deu provimento ao Agravo de Instrumento, afastando a incidência de tese firmada no REsp 1.111.202/SP, Tema 122 dos recursos repetitivos (Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, PRIMEIRA SEÇÃO, DJe de 18/06/2009), 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 [...] 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".**

[...]

VIII. Recurso Especial provido.

(REsp n. 1.978.780/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 5/4/2022, DJe de 7/4/2022.)

Ademais, conforme bem anotado tanto na sentença quanto no acórdão que a confirmou, "o ressarcimento dos dispêndios efetivados pela autora com o pagamento dos impostos incidentes sobre o imóvel, deve ser buscado contra aquele que deu causa à anulação do negócio ou que figure como proprietário do mesmo, à luz daquela decisão judicial" (fl. 367).

Ante o exposto, DOU PROVIMENTO ao agravo interno para, cassando a decisão agravada, NEGAR PROVIMENTO ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

**AgInt no REsp 1.440.310 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2014/0050365-0

Número de Origem:

00013432520118070018 11418733 13432520118070018 141873311 20110111418733

Sessão Virtual de 12/06/2025 a 18/06/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro TEODORO SILVA SANTOS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro AFRÂNIO VILELA

Secretário

Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : REAL ENGENHARIA LTDA

ADVOGADOS : RAFAELLA DE FREITAS FERREIRA - GO051919

RAFAELLA DE FREITAS FERREIRA SIQUEIRA - DF066100S

RECORRIDO : DISTRITO FEDERAL

PROCURADOR : EVALDO DE SOUZA DA SILVA E OUTRO(S) - DF009809

ASSUNTO : DIREITO TRIBUTÁRIO - IMPOSTOS - IPTU/ IMPOSTO PREDIAL E
TERRITORIAL URBANO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : DISTRITO FEDERAL

PROCURADOR : EVALDO DE SOUZA DA SILVA E OUTRO(S) - DF009809

AGRAVADO : REAL ENGENHARIA LTDA

ADVOGADA : ANDREIA MORAES DE OLIVEIRA MOURÃO - DF011161

TERMO

A SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 12/06/2025 a 18/06/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Francisco Falcão, Maria Thereza de Assis Moura, Marco Aurélio Bellizze e Afrânio Vilela votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Afrânio Vilela.

Brasília, 18 de junho de 2025