AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.795.756 - SP (2019/0031756-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA ASSUSETE MAGALHÃES**
AGRAVANTE	:	V.L.V. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	PÉRSIO MORENO VILLALVA - SP184815
AGRAVADO	:	MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
PROCURADORES	:	CLAUDIVAN FERREIRA DE BARROS - SP190894 PATRÍCIA HELENA MONTEIRO E OLIVEIRA E OUTRO(S) - SP157376
INTERES.	:	ALEXANDRE MARCELO DE SOUZA

EMENTA

TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. SUJEITO PASSIVO DA OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA. IPTU. PROMITENTE COMPRADOR E PROMITENTE VENDEDOR. LEGITIMIDADE PASSIVA. POSSIBILIDADE DE OPÇÃO, PELO LEGISLADOR MUNICIPAL. ART. 34 DO CTN. EFICÁCIA VINCULATIVA DO ACÓRDÃO PROFERIDO NO RESP 1.110.551/SP. ART. 543-C DO CPC/73. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

I. Agravo interno aviado contra decisão que julgara Recurso Especial interposto contra acórdão publicado na vigência do CPC/2015.

II. Na origem, trata-se de Agravo de Instrumento, interposto pelo Município de São José do Rio Preto, em face de decisão que acolhera Exceção de Pré-Executividade, apresentada por V.L.V. Empreendimentos Imobiliários Ltda, em Execução Fiscal referente à cobrança de IPTU. A Corte de origem negou provimento ao Agravo de Instrumento, a fim de manter a exclusão da excipiente, então agravada, promitente vendedora, do polo passivo da execução. Na decisão agravada o Recurso Especial foi provido, com base na jurisprudência dominante do STJ, a fim de reconhecer a legitimidade passiva da executada excipiente.

III. A Primeira Seção do STJ, no julgamento do REsp 1.111.202/SP, submetido ao rito do art. 543-C do CPC/73 (Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, DJe de 18/06/2009), firmou orientação, à luz do art. 34 do CTN, no sentido de que tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel, quanto o proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis), são contribuintes responsáveis pelo IPTU, cabendo ao legislador municipal eleger qualquer deles para o pagamento, orientação que se aplica, inclusive, às hipóteses em que o compromisso de compra e venda foi devidamente registrado em Cartório. Precedentes do STJ.

IV. Com efeito, na forma da jurisprudência do STJ, "o legislador tributário municipal pode eleger o sujeito passivo do IPTU, contemplando quaisquer das situações previstas no CTN. Ressalte-se que a inclusão do promitente-comprador como contribuinte, por si só, não implica a exclusão do proprietário (promitente-vendedor)" (STJ, AgRg no REsp 1.564.760/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe de 29/02/2016).

V. O STJ entende que "a Lei 6.766/1979 não modifica a disciplina tributária na cobrança do IPTU regulada pelo art. 34 do CTN. Precedente: REsp 1.694.866/SP, Relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 19/12/2017" (STJ, AgInt no REsp 1.784.596/SP, Rel. Ministro

HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 19/06/2019).

VI. O presente caso não se enquadra na hipótese da exceção, observada no julgamento do REsp 1.204.294/RJ (Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, PRIMEIRA SEÇÃO, DJe de 21/06/2011), sob o rito do art. 543-C do CPC/73, notadamente a aquisição do imóvel, pelo promitente comprador, pela usucapião. Nesse sentido: STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1.627.100/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, Dje de 22/03/2017; AgInt no REsp 1.695.049/SP, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, DJe de 21/02/2019.

VII. Agravo interno 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.

Os Srs. Ministros Francisco Falcão, Herman Benjamin, Og Fernandes e Mauro Campbell Marques votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 21 de novembro de 2019(data do julgamento).

MINISTRA ASSUSETE MAGALHÃES
Relatora

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.795.756 - SP (2019/0031756-7)

RELATÓRIO

MINISTRA ASSUSETE MAGALHÃES: Trata-se de Agravo interno, interposto por V.L.V. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, em 06/09/2019, contra decisão de minha lavra, publicada em 02/09/2019, assim fundamentada, **in verbis**:

> "Trata-se de Recurso Especial, interposto por MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, em 04/05/2018, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:
>
> > 'Execução Fiscal. IPTU dos exercícios de 2011 a 2015. Decisão que acolheu a exceção de pré-executividade, na qual se alegava ilegitimidade passiva. Insurgência da Municipalidade. Desacolhimento. Compromisso de venda e compra devidamente registrado no Cartório Imobiliário antes da ocorrência dos fatos geradores. Ilegitimidade demonstrada. Ação executiva que deveria ter sido movida somente em face do compromissário comprador. Precedentes desta Corte Estadual. Decisão mantida. Recurso não provido' (fl. 171e).
>
> Nas razões do Recurso Especial, interposto com base no art. 105, III, **a** e **c,** da Constituição Federal, a parte ora recorrente aponta, além do dissídio jurisprudencial, violação ao art. 34 do Código Tributário Nacional e 1.245, caput e § 1º, do Código Civil, sustentando, em síntese, que 'a promessa de venda, ainda que averbada/registrada, não transfere a propriedade do imóvel', sendo que, 'por título translativo deve ser entendido a escritura de compra e venda, e não o contrato particular de venda e compra' (fl. 188e).
> Por fim, requer o provimento do recurso.
> Sem contrarrazões (fl. 247e).
> O Recurso Especial foi admitido pelo Tribunal de origem (fls. 240/241e).
> A irresignação merece prosperar.
> Ao negar provimento ao Agravo de Instrumento, excluindo a recorrida do polo passivo da Execução Fiscal de cobrança de créditos de IPTU, o Tribunal de origem decidiu que, 'quando da ocorrência dos fatos geradores do IPTU (2011 a 2015), o agravado VLV (promitente-vendedor) já não era mais parte legítima para figurar no polo passivo da ação executiva, pois desde 2005 havia celebrado contrato de compromisso de compra e venda em caráter irrevogável e irretratável, ao qual foi dada a necessária publicidade mediante seu registro na matrícula imobiliária em outubro de 2005' (fl. 176e).

No entanto, o entendimento firmado pelo Tribunal de origem contraria, frontalmente, o posicionamento adotado por esta Corte.

Com efeito, a Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial 1.111.202/SP, submetido ao rito do art. 543-C do CPC/73, confirmou a pacificada jurisprudência do STJ 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, cabendo ao legislador municipal eleger qualquer deles.

Confira-se a ementa do julgado:

> '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: (...).
> 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' (STJ, REsp 1.111.202/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, PRIMEIRA SEÇÃO, DJe de 18/06/2009).

Ressalte-se que tal orientação se aplica, inclusive, às hipóteses em que a promessa de compra e venda foi registrada em cartório.

No mesmo sentido:

> 'PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE

PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR). RECURSO ESPECIAL REPETITIVO 1.111.202/SP.

1. **O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial 1.111.202/SP, sob o rito do art. 543-C do CPC/1973, firmou o entendimento de que se consideram contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.**

2 . **Orientação que se aplica, inclusive, às hipóteses em que o compromisso de compra e venda foi devidamente registrado em cartório. Precedentes do STJ.**

3. **A compreensão esposada no acórdão recorrido, no sentido de que o mero compromisso de compra e venda é suficiente para afastar a responsabilidade tributária do proprietário/promitente vendedor, não está em sintonia com a orientação firmada no Superior Tribunal de Justiça acerca da matéria.**

4. Recurso Especial provido' (STJ, REsp 1.773.779/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 17/12/2018).

'PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. LEGITIMIDADE PASSIVA DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR) E DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR).

1. **Esta Corte Superior de Justiça, no julgamento do REsp 1.111.202/SP, submetido ao rito do art. 543-C do CPC/1973, firmou a compreensão 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 cabendo, assim, ao Administrador Público eleger o sujeito passivo do tributo**.

2. Agravo interno não provido' (STJ, AgInt no REsp 1.447.357/SP, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, DJe de 22/03/2017).

'PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. TRIBUTÁRIO. IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR). POSSIBILIDADE DE OPÇÃO PELO

LEGISLADOR MUNICIPAL. ESPECIAL EFICÁCIA VINCULATIVA DO ACÓRDÃO PROFERIDO NO RESP 1.110.551/SP.

1. **A Primeira Seção/STJ, ao apreciar o REsp 1.110.551/SP (Rel. Min. Mauro Campbell Marques, DJe de 18.6.2009), aplicando a sistemática prevista no art. 543-C do CPC, confirmou a orientação 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**.

2. **O legislador tributário municipal pode eleger o sujeito passivo do IPTU, contemplando quaisquer das situações previstas no CTN. Ressalte-se que a inclusão do promitente-comprador como contribuinte, por si só, não implica a exclusão do proprietário (promitente-vendedor)**.

3. Agravo regimental não provido' (STJ, AgRg no REsp 1.564.760/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe de 29/02/2016).

'PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. LEGITIMIDADE *AD CAUSAM*. COMPROMISSÁRIO VENDEDOR. PROMITENTE COMPRADOR.

Na sessão realizada em 10.6.2009, a Primeira Seção julgou o recurso especial 1.110.551/SP, representativo da controvérsia, nos termos do art. 543-C do CPC, e firmou entendimento no sentido de que o promitente comprador é legitimado para figurar no polo passivo conjuntamente com o proprietário, qual seja, aquele que tem a propriedade registrada no Cartório de Registro de Imóveis, em demandas relativas à cobrança do IPTU. Assim, cabe ao administrador público eleger o sujeito passivo do tributo, contemplando qualquer das situações previstas no CTN.

Agravo regimental improvido' (STJ, AgRg no REsp 1.510.517/SP, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, DJe de 25/08/2015).

Ante o exposto, com fundamento no art. 255, § 4º, III, do RISTJ, **dou provimento** ao Recurso Especial, a fim de reconhecer a legitimidade passiva da executada, ora recorrida, na execução fiscal" (fls. 266/269e).

Inconformada, sustenta a parte agravante que:

"Em que pese tão respeitável decisão, entende o recorrente que está ela

a merecer reforma, eis que em breve compulsar destes autos se tem que **a hipótese versada pelo egrégio Tribunal de piso se enquadrada numa exceção aberta por este próprio STJ à regra geral suscitada por vossa excelência**. Vejamos:

Versam os presentes autos sobre Agravo de Instrumento interposto pela ora recorrente em face de decisão monocrática que desacolheu objeção de pré-executividade por ilegitimidade passiva por si ofertada nos autos de uma execução fiscal contra si promovida pelo município recorrido para cobrança de parcelas do IPTU de um lote oriundo de um parcelamento de solo urbano promovido pela ora recorrente nos termos da Lei 6.766/79.

Em síntese, sustentou-se a temeridade da cobrança, vez que a recorrente não tem mais nenhuma disponibilidade sobre o bem, eis que o compromisso de venda e compra firmado entre as parte à época o fez sob a regulação da predita Lei Federal, com o seu **registro regularmente feito no cartório imobiliário, com cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade (eis que firmado no termos do Lei 6.766/79, art. 25, repisa-se) e com a sua posse transferida de imediato ao compromissário-comprador**.

Outrossim, ainda destacou a regulação especial da responsabilidade tributária trazida àqueles contratos pelo **art. 26, inciso IV, da referida Lei 6.766/79**.

Deste incidente foi o município intimado e apresentou impugnação.

Ao apreciar dito incidente optou o nobre julgador monocrático de 1ª instância por rejeitá-lo sob o fundamento de se fazer aplicável na espécie o art. 1.245 do Código Civil c/c o art. 34 do CTN.

Inconformada com esta decisão a ora agravante interpôs recurso de Agravo de Instrumento reiterando aqueles seus argumentos.

Ao apreciar referido recurso, a Colenda Câmara de Direito Público do TJSP, por unanimidade, houver por bem em provê-lo ante as peculiaridades do caso (cláusula de irretratabilidade, registro do contrato e transferência da posse), que, tal como analogicamente feito no precedente deste próprio STJ no **REsp 1.204.294/RJ**, serviam a excepcionar a regra geral do REsp 1.111.202/SP.

Em face deste v. acórdão, todavia, o Município interpôs Recurso Especial.

Tomando conhecimento de tal recurso, o MM. Desembargador Presidente do Seção de Direito Público do TJSP, entendendo haver possível similaridade entre a hipótese versada nos autos para com aquelas decididas em sede de recurso repetitivo nos Recursos Especiais 1.111.202/SP (DJe 18.06.2009) e 1.110.551 (DJe 18.06.2009), cumprindo ao disposto no então art. 543-C, § 7º, do CPC/73, devolveu os autos à Turma Julgadora, para eventual adequação da fundamentação

e/ou manutenção da decisão.

Ao reexaminar o feito no termos do referido dispositivo legal a Colenda Câmara de Direito Público do TJSP fez por bem em manter sua decisão, **porque mesmo ciente da decisão do Recurso Especial 1.111.202/SP, ora suscitado no v. decisum agravado, as situações e fatos eram diversos, excepcionais, de forma a possibilitar o julgamento também de forma diversa, como, aliás, o próprio STJ admitiu posteriormente ao referido recurso julgado sob o rito dos repetitivos, mais especificamente no REsp 1.204.294/RJ**.

E foi justamente contra esta decisão que, como visto, **levou sim em conta o julgamento repetitivo em referência (mas sem o aplicar dada a excepcionalidade dos fatos e com base em julgado posterior deste próprio STJ)**, que o Município de São José do Rio Preto/SP interpôs o Recurso Especial.

Destarte, bem se vê que **em nenhum momento o egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, órgão a quo, julgou em desacordo com o suscitado Recurso Especial 1.111.202/SP, julgado sob o rito dos recursos repetitivos, como suscitado no r. decisum ora agravado**. **Ao contrário, à luz dele reconheceu que os autos demonstram uma realidade fática diversa daquele recurso, a merecer um resultado diferente, tal como, aliás, em caso análogo esta egrégia Corte Superior também já havia reconhecido (REsp 1.204.294/RJ)**.

Em outras palavras, **deu provimento ao recurso desta empresa face às peculiaridades deste caso, que o distanciam da hipótese do paradigma suscitado na decisão agravada**, como esta própria Corte já havia reconhecido quando do julgamento do REsp 1.204.294/RJ, a saber:

a) cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade no contrato;

b) imediata imissão do promitente-comprador na posse; e

c) averbação do contrato no Registro de Imóveis.

Daí porque, salvo melhor juízo, equivocada a r. decisão ora agravada de estar o julgado objeto do Recurso Especial interposto pela Municipalidade de São José do Rio Preto estar em confronto com o referido recurso julgado sob o rito dos repetitivos, pois isto taxativamente não ocorreu.

Neste ínterim, vale frisar, Preclaros Ministros, que **apesar de a matéria destes autos realmente guardar similaridade com a do recurso repetitivo apontado pelo DD. Ministro Relator da r. decisão monocrática ora agravada, não há subsunção exata das suas hipóteses aos fatos destes autos, mas, sim, à de outro julgado deste colendo Tribunal Superior, a saber, REsp 1.204.294-RJ, no qual este douto colegiado excepcionou aquela decisão anteriormente tomada, fixando conclusão diversa quando da ocorrência de peculiares hipótese, que bem se visualizam nos**

presentes autos.

Entrementes, insta repisar, que **no referido REsp 1.204.294-RJ**, julgado **em 14/06/2011 (DJe 21/06/2011), quando da apreciação de caso estritamente análogo ao dos presentes autos, este próprio STJ abriu exceção à regra geral que pôs no julgamento dos Recursos Especiais 1.111.202/SP (DJe 18.06.2009) e 1.110.551 (DJe 18.06.2009)**.

E é justamente este v. acórdão, proferido em data posterior ao dos repetitivos (ou seja, mais atual que estes) e **de relatoria do mesmo Ministro que funcionou naqueles autos (unicidade de decisões)**, qual seja, **Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, que ora é trazido como paradigma** e a seguir apresentado, **que justifica, dessarte, a formulação do presente recurso**. Senão Vejamos:

Como consignou o v. acórdão paradigma trazido na v. decisão monocrática vergastada, **realmente entende este Colendo Superior Tribunal de Justiça que o art. 34 do Código Tributário Nacional atribuiu a condição de sujeito passivo do IPTU tanto ao proprietário, como ao titular do domínio útil e ao possuidor do imóvel a qualquer título**, donde se tira que no caso de existir contrato de compromisso de venda e compra tendo por objeto um imóvel, caberia ao município optar entre qualquer um deles para lançar o seu crédito tributário, já que seriam responsáveis solidários.

Ocorre, todavia, que **para tal entendimento há exceções que este próprio Superior Tribunal de Justiça, frisa-se, posteriormente alertou da existência**, dentre as quais destacou a hipótese de coexistirem concomitantemente:

a) cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade no contrato;

b) imediata imissão do promitente-comprador na posse; e

c) averbação do contrato no Registro de Imóveis.

Em síntese, entendeu esta nossa Corte Maior que **da coexistência simultânea destas circunstâncias específicas** adviria os **efeitos jurídicos** previstos nos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil, de forma **a afastar a regra geral formulada dos julgados sob o rito do repetitivo** (CPC, art. 543-C), quais seja, Recursos Especiais 1.111.202/SP (DJe 18.06.2009) e 1.110.551 (DJe 18.06.2009).

E isto, por certo, se mostra no todo correto, porque, convenha-se, o art. 34 do CTN, ex vi do art. 32, **caput**, do mesmo Estatuto, exige que a propriedade seja exercida **nos termos da lei civil** para ser tomada como fato gerador e o Código Civil, nos expressos termos do seu art. 1.128 do Código Civil, diz que somente é proprietário aquele que lhe tem facultado **o uso, o gozo e a disposição do bem, o que, todavia, não ocorre nesta hipótese de exceção**.

Assim, vez que **não cabe nenhum poder de ingerência do promitente-vendedor sobre o imóvel comprometido a venda pela**

Lei 6.766/79, porque com a irrevogabilidade e irretratabilidade do contrato, prevista não só em cláusula como também expressamente no art.25 desta lei, a imissão na posse e o registro do contrato de compromisso no cartório de imóveis, o domínio útil e pleno do imóvel é tido como inquestionavelmente do compromissário comprador, ou seja, intangível inclusive em relação à vendedora.

Daí porque sequer há como se falar em 'propriedade nos termos da lei civil', como exige o CTN e, por conseqüência, na possibilidade de lançamento do crédito tributário do Município em desfavor da vendedora.

Destarte, **tem-se que o entendimento estabelecido no v. decisum monocrático agora objurgado distancia-se, dissente, de forma frontal, do que, a respeito, já decidiu este próprio Egrégio Superior Tribunal de Justiça em situação de exceção aos próprios julgados em repetitivos utilizados para embasamento da decisão**.

E este fundamento não só **recomenda a acolhida do presente inconformismo**, como o seu provimento, para o fim de reformar r. decisão monocrática que proveu o REsp da Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto, SP.

Não fosse só, também merece acolhida este recurso, vez que a r. decisão monocrática ora combatida se mostra **violadora de inúmeros dispositivos legais, dentre os quais se destacam os arts. 32 e 34 do Código Tributário Nacional c/c o art. 1.228 e 1.245 do Código Civil, além dos arts. 25 e 26 da Lei 6.766/79 (LPSU – Lei do Parcelamento dos Solo Urbano)**.

Dissídio jurisprudencial:

Este Egrégio Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o **REsp 1.204.294-RJ, em 14/06/2011** (DJe 21/06/2011), que tratava de questão extremamente análoga a dos presentes autos, por seu eminente Relator, o Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, **abriu exceção à regra geral exposta no julgamento dos Recursos Especiais 1.111.202/SP (DJe 18.06.2009) e 1.110.551 (DJe 18.06.2009)**, estes os quais, como se observa dos autos e acima se explicitou, **foram a base do julgamento do r. decisum ora recorrido**.

Nos autos do v. acórdão paradigma suso apresentado (**REsp 1.204.294-RJ**) este Egrégio Superior Tribunal de Justiça, ao então negar provimento ao recurso do Município do Rio de Janeiro, assim ementou tal julgado:

(...)

Aqui já ementa se verifica bem a questão posta em destaque, qual seja, que apesar de haver um posicionamento deste STJ acerca da questão dos autos (como sustentou a r. decisão monocrática ora agravada), bem se vê que a existência de peculiaridades fáticas podem excepcionar esta regra.

E de igual forma, constou do voto do relator de tal recurso que:
(...)
Dá-se destaque ao último parágrafo da transcrição do Ministro Relator de tal acórdão paradigma, pois vai bem ao encontro do que aqui se busca evidenciar esta agravante, ou seja, que **a situação dos autos tem contornos específicos, que o fazem destacar da massa de demandas repetitivas, reclamando um pronunciamento jurisdicional diverso daquele posto na r. decisão monocrática ora combatida**, até como forma mesmo de aperfeiçoar o regime estabelecido na Lei 11.672/2008, que é o que se procura também no recurso.

Confronto Analítico da Divergência

Parece indiscutível a estreita similitude de situações apreciadas no v. acórdão tomado como razão de decidir pela v. decisão ora hostilizada (REsp 1.111.202/SP) e aqueles trazidos a confronto no **v. acórdão paradigma** suso apontado, a saber, **REsp 1.204.294-RJ, em 14/06/2011** (DJe 21/06/2011), repita-se, proferido por este Colendo Superior Tribunal de Justiça em data posterior àquele.

Assim, pois, **em ambos foi estudada a legitimidade da mesma questão – qual seja, a responsabilidade tributária da promitente-vendedora no pagamento do IPTU de um imóvel que transferiu a terceiro por contrato de compromisso de venda e compra, com cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade (no caso dos autos, até mesmo imposto legalmente pela Lei 6.766/79), devidamente registrado na matrícula do bem e onde se deu imissão imediata na posse para o promitente vendedor – as soluções imprimidas foram visceralmente colidentes**.

Para a r. decisão monocrática agravada, a decisão do TJSP (objeto do REsp provido do Município de São José do Rio Preto/SP) conteria comando que afrontaria o **v. acórdão tomado em recurso repetitivo e no qual se embasou** (e justificou o provimento do recurso especial do Município).

Em síntese, **entendeu o v. acórdão citado no v. decisum monocrático recorrido** (REsp 1.111.202/SP) **que em sendo a recorrente proprietária formal do bem, deve responder pelo tributo, pouco importando se há contrato de promessa de venda e compra, quiçá se este está registrado ou não, tampouco se há cláusula de irrevogabilidade ou irretratabilidade, quiçá se a posse foi transferida de imediata, vez que o alienante continuaria como dono do imóvel até o registro do título translativo e as convenções particulares não poderiam ser apostas ao Município**.

Vejamos a passagem em que assim expressa os **fatos similares** das ações:

(...)

De igual forma, **a passagem onde da r. decisão monocrática recorrida, aplicando de forma cega o entendimento do (REsp 1.111.202/SP)** (sem se atentar para a existência de situação de exceção reconhecida por este próprio STJ):

(...)

E daí, a conclusão para aplicação cega do recurso repetitivo que, reitera-se novamente, não se subsume à hipótese destes autos. Vejamos:

(...)

Para o v. acórdão paradigma (REsp 1.204.294-RJ – Dje 21/06/2011), por sua vez, de lavra desta Segunda Turma deste Colendo Superior Tribunal, repita-se, em caso de cunho estritamente análogo ao presente, o fato do contrato de compromisso de venda e compra tem condições especiais, quais sejam, cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, registrado na matrícula do imóvel e imissão imediata do promitente-comprador na posse do imóvel, constitui toda a diferença, pois, como ali expresso, traz 'contornos específicos' que mitigam o entendimento dos v. acórdãos proferidos em recurso repetitivo e no qual se baseou o v. acórdão objurgado, para o fim de retirar da promitente-vendedora do bem a responsabilidade tributária sobre os débito de IPTU.

Vejamos a passagem em que assim expressa tal situação totalmente dissidente deste acórdão paradigma para com o v. acórdão objurgado, acima já transcrito em passagens para fins de evidenciar o dissídio:

(...)

Observem, Eméritos Ministros, que neste acórdão paradigma houve também o reconhecimento da existência daqueles mesmos julgados em Recurso Repetitivo destacados no v. acórdão recorrido, com a clara diferença que neste houve o acolhimento cego do enunciado, enquanto neste se fez a reflexão da realidade distinta que as circunstâncias específicas traziam, de forma, inclusive, a aperfeiçoar o regime estabelecido na Lei 11.672/08, que foi introduzido no ordenamento brasileiro para criar justiça com a celeridade de julgamento e não para criar distorções da realidade fática para com a prestação jurisdicional.

De outro norte, importantíssimo frisar que os argumentos expendidos pelo Município recorrente nos autos do v. acórdão paradigma são praticamente idênticos aos apostos pelo v. acórdão ora objurgado, ou seja, este paradigma, para chegar a conclusão que chegou, acima posta, apreciou inteiramente tais pontos. Transcrevo:

(...)

E mais, que tal como ocorrido nos autos deste recurso, os autos chegaram a retornar a Câmara do Tribunal para fins do reexame previsto

no inciso II, do §7º, do art. 543-C do CPC/73.

Ocorre, todavia, que tal como se busca evidenciar, o caso destes autos não se mostra análogo ao daqueles firmados nos julgados em repetitivos, possuindo **contornos específicos** que não podem ser desconsiderados; sendo esta a decisão tomada pelo então TJRJ para manter seu posicionamento, que acabou por prevalecer nestes STJ. Vejamos:

(...)

E daí, a conclusão do v. acórdão paradigma, para o fim de não acolher o recurso da municipalidade objeto daqueles autos e, assim, para o fim de, naqueles autos, manter a decisão do tribunal que havia retirado a responsabilidade tributária da promitente-vendedora em relação ao imóvel objeto daquele contrato de compromisso de venda em compra que, tal como o que está em lide nestes autos, tinha contornos específicos tais como irretratabilidade, imissão na posse imediata do comprador e registro no álbum imobiliário público.

Tem-se, portanto, como cabalmente demonstrado que ao analisar situações fáticas absolutamente idênticas, a r. decisão monocrática ora agravada diverge abissalmente do que fora decidido no aresto paradigma.

Daí a necessidade de reforma do v. decisum monocrático guerreado, para o fim de reestabelecer nestes autos o mesmo fim (lê-se decisão) proferida nos autos do paradigma **REsp 1.204.294-RJ**, que, repita-se, conhecendo senão por se mostrar mais justo e consentâneo com a realidade fática e os princípios do direito de propriedade, para o cumprimento da missão do STJ, que é assegurar a uniformidade na interpretação das normas infraconstitucionais e oferecer ao jurisdicionado uma prestação de qualidade, rápida e efetiva.

Da violação aos arts. 32 e 34 do Código Tributário Nacional, art. 1.228 do Código Civil e os arts. 25 e 26 da Lei 6.766/79 (Lei do Parcelamento dos Solo Urbano)

Na Lei Federal 6.766/79 definiu o legislador que para os casos de parcelamento de solo (loteamento) os responsáveis passivos não seriam os proprietários formais dos lotes, mas aqueles que tiverem sido definidos no próprio contrato-padrão do empreendimento (art. 26, VI), vez que, anteriormente, no art. 25, alertou as partes do contrato que o contrato assinado e registrado conferiria direito real oponível contra todos, inclusive, o proprietário e terceiros, garantindo ao compromissário-comprador de ficar com o lote sem o risco de que o bem fosse penhorado por terceiros credores do alienante, mas sem fazer pesar sobre o proprietário de boa-fé os ônus de ter que arcar com os tributos de um bem sobre o qual, frisa-se, não tem mais disponibilidade.

E para isto optou o legislador por de um lado conferir o direito real ao

compromissário e de outro, possibilitar ao empreendedor equilibrar esta indisponibilidade total do bem com a faculdade de consignar no mesmo contrato (que é impositivamente de adesão para proteger o consumidor, cf. art.18, inciso VI, Lei 6.766/79), que a responsabilidade deste tributo caberia exclusivamente ao possuidor. Vejamos:

(...)

Em outras palavras, referida lei específica, dentro do que lhe possibilita o ordenamento constitucional, mitigou a discricionariedade geral que o município tem pelo art. 32 do CTN de escolher entre o proprietário e o possuidor do bem, ou ambos, para cobrar o IPTU e outros tributos inerentes à propriedade, para, da forma especificada na lei, possibilitar restringi-lo unicamente ao possuidor.

Ressalta-se que não afasta essa conclusão o fato de o município ter ou não sido previamente notificado da venda do referido lote para terceiro, vez que, como cediço, desde o projeto até a finalização do loteamento, passando pela sua aprovação e registro, o empreendimento é aferido pelo Município, ou seja, o empreendimento somente se realiza mediante as prévias aprovações e autorizações, inclusive ambientais, do próprio município. Vejamos:

(...)

Dos dispositivos acima transcritos, tem-se incontestável que não só o Município acompanha todo o empreendimento, como o condiciona em vários aspectos e, o mais importante, tem prévia ciência, dada diretamente pelo Oficial de Registro Imobiliário, de quem será o sujeito passivo do IPTU e demais taxas incidentes sobre os lotes de terreno, vez que, como cediço, para tal ato imprescindível o depósito do contrato padrão de contrato de compromisso de venda e compra por meio do qual o loteador negociará os lotes (art. 18, VI) em mãos do registrador, minuta esta que, obrigatoriamente, deverá dispor sobre tal fato. Vejamos novamente:

(...)

Daí poder se afirmar que a Lei 6.766/79 excepcionou a regra geral do art. 32 do CTN, como também expressamente previu a total cientificação ao ente público municipal que, por certo, não pode alegar ignorância quanto ao fato.

Não fosse só, de se destacar que no caso em julgamento, além de ter sido informada do registro do compromisso de venda pelo Cartório de Registro de Imóveis, como de costume, a Prefeitura foi ainda expressamente comunicada do ato diretamente pela empreendedora, ora apelante, como, aliás, hodiernamente faz em todos os casos.

Dessa forma, se o Município – conhecedor de todos os fatos e provas dos autos – ajuíza esta execução contra o empreendedor, evidente que age ao arrepio da referida lei, em evidente erro, que agora deve ser

reparado pelo Judiciário.

Destaca-se, ademais, que a intenção do Poder Público de cobrar o IPTU diretamente do empreendedor imobiliário configura tentativa ilegítima de arruinar todo um sistema de harmonização legal e econômica para satisfazer unicamente seus interesses.

Disto se conclui ser impertinente a medida intentada pelo ente público, que deve cobrar tal tributo de quem efetivamente é o devedor legal, porque do contrário provocará verdadeira insegurança jurídica e desestabilidade econômica, alterando o panorama de riscos e responsabilidades que, de forma direta, até então influíram na fixação do preço de venda dos lotes de terreno ao público; **fato que também atenta contra os art. 5º, XXII e art. 170 da Constituição Federal**.

Destaca-se que ambas as condições impostas por lei foram cumpridas pela recorrente, como se infere do 'Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Venda e Compra', que em sua cláusula 9ª tratou da questão, bem como da respectiva matrícula imobiliária, onde registrado o pacto. Vejamos:

(...)

Outrossim, para a boa resolução da questão, calha novamente transcrever os mencionados artigos da **Lei 6766/79** (Lei do Parcelamento de Solo Urbano), que diz respeito ao responsabilidade pelos tributos, **in verbis**:

(...)

Neste ínterim, **em face do disposto no transcrito art. 25 da Lei 6.766/79**, convém observar que **o contrato de compromisso de venda e compra referido na objeção de pré-executividade e ora neste recurso se encontra devidamente registrado na matrícula do imóvel**, o que bem reconheceu o v. acórdão hostilizado.

De se destacar, ainda, que esta disposição especial da Lei 6.766/79 **não conflita com a orientação geral do CTN, vez que também trilha este pela responsabilidade do proprietário OU possuidor, o que, por certo, seria escolhido por lei, como no caso**.

E esta disposição normativa ainda mais se justifica na modalidade do negócio em testilha – qual seja, **parcelamento de solo fundado na Lei 6766/79** –, mormente quando verificado que inexistindo inadimplência das parcelas pactuadas pelos promitentes-compradores, **nenhum poder de ingerência sobre o imóvel cabe ao empreendedor-vendedor**.

E mais, repita-se, com o registro do contrato em comento no cartório de imóveis, independentemente de qualquer outro documento, o domínio útil e pleno do imóvel é tido como inquestionavelmente do compromissário-comprador. em outras palavras, intangível tanto quanto a posse direta, por quem quer

que seja, inclusive em relação à promitente-vendedora.

Daí porque **sequer há como falar em propriedade da apelada no caso em epígrafe, ao menos como definido nos termos da lei civil, tal como impõe o próprio art. 32 do CTN, vez que para de acordo com o art. 1.228 do Código Civil somente é considerado proprietário aquele que lhe tem facultado o uso, o gozo e a disposição; o que não ocorre com a apelada**.

Por fim, de se ressaltar ainda que a Lei Municipal 4.464, de 27 de dezembro de 1988, e a Lei Municipal Complementar 323, de 27 de outubro de 2010, **aceitam a transmissão do direito real do compromisso de venda para exigir dos compromissários-compradores o pagamento do ITBI, ao mesmo tempo em que, para o IPTU, relega este direito real a segundo plano, exigindo o seu pagamento pela vendedora, ora recorrida**.

E para ilustrar a situação, pede vênia a recorrida para transcrever seus artigos. Vejamos:

(...)

E merece atenção especial esta conduta do Município de São José do Rio Preto, porque caracterizadora de uma situação repudiada pelo ordenamento jurídico, qual seja, a de voltar-se contra os próprios atos.

É a denominada teoria dos atos próprios, ou a proibição de venire contra factum proprium, que protege uma parte contra aquela que pretende exercer uma posição jurídica em contradição com o comportamento assumido anteriormente.

Da indevida condenação em honorários advocatícios em decisão de incidente que não leva à extinção do feito:

Não fosse somente o quanto exposto acima, a r. decisão monocrática agravada se mostra equivocada, senão antes até desfundamentada, quanto a inversão de sucumbência, que, via transversa, levou à imposição de condenação desta agravante ao pagamento de honorários advocatícios, dentro de um incidente processual não terminativo da ação.

Ora, o provimento do REsp do município agravado nada mais representou que o desacolhimento do incidente objeção de pré-executividade anteriormente apresentado ela ora agravante, de onde se tira que – reformada a decisão de piso – não haverá a extinção do processo, como ocorreria no acolhimento que justificou a sua fixação" (fls. 272/296e).

Por fim, "requer a agravante, após vista do presente recurso para manifestação da parte contrária, seja reconsiderada a v. decisão monocrática de fls ...., que deu provimento ao REsp interposto pelo Município, ou, não havendo tal retratação, nos termos do art. 1.021 do CPC/15, se digne Vossa Excelência em levá-lo a julgamento pelo órgão colegiado,

objetivando a sua reforma, com restabelecimento do v. acórdão proferido pelo Tribunal **a quo** (TJSP), que reconheceu a ilegitimidade passiva desta recorrente para responder a execução fiscal que contra si interpôs o recorrido ante os contornos específicos da situação que retirada o alcance dos REsp's 1.110.551/SP e 1.111.202/SP, tal como bem exposto no v. acórdão paradigma (REsp 1.204.294-RJ – Dje 21/06/2011), esta, sim, situação estritamente análoga a dos presentes autos" (fls. 296/297e).

Intimada (fl. 299e), a parte agravada deixou transcorrer **in albis** o prazo para manifestação (fl. 302e).

É o relatório.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.795.756 - SP (2019/0031756-7)

VOTO

MINISTRA ASSUSETE MAGALHÃES (Relatora): Não obstante os combativos argumentos da parte agravante, as razões deduzidas neste Agravo interno não são aptas a desconstituir os fundamentos da decisão atacada, que merece ser mantida.

Na origem, trata-se de Agravo de Instrumento, interposto pelo MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, em face de decisão que acolhera Exceção de Pré-Executividade apresentada por V.L.V. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, em Execução Fiscal referente à cobrança de IPTU.

A Corte de origem negou provimento ao Agravo de Instrumento, a fim de manter a exclusão da excipiente, então agravada, promitente vendedora, do polo passivo da execução. Para tanto, valeu-se dos seguintes fundamentos:

> "Com efeito, não se desconhece que ao julgar o REsp 1.111.202/SP, o Colendo Superior Tribunal de Justiça reconheceu a legitimidade passiva tanto do possuidor (promitente comprador) do imóvel quanto do seu proprietário (promitente vendedor) pelo pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU.
> O caso concreto, contudo, se distingue do precedente citado, na medida em que desde outubro de 2005, data muito anterior à ocorrência dos fatos geradores (2011, 2012, 2013, 2014 e 2015), o compromisso de compra e venda já estava devidamente registrado no Cartório Imobiliário (R.001/99.009 p. 70), e dele constava que o executado VLV Empreendimentos Imobiliários Ltda era o promitente vendedor e Alexandre Marcelo de Souza, casado com Marilene Ribeiro da Silva Souza, era o compromissário comprador do imóvel tributado.
> Portanto, não se trata de um compromisso de compra e venda celebrado após o lançamento do tributo, mas sim de negócio realizado em fevereiro de 2005, levado a registro em outubro do mesmo ano, o qual contava com ampla publicidade muito antes do fato gerador dos tributos em análise e cerca de 11 (onze) anos antes do ajuizamento da execução fiscal, em 2016.
> Nos termos do artigo 1.417 do vigente Código Civil, 'Mediante promessa de compra e venda em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório do Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel'. E, ainda, do referido contrato de promessa de compra e venda (p. 57/69), que tem uma via arquivada em cartório justamente para que terceiros interessados possam conhecer o seu teor (art. 194 da Lei 6.015/1973), extrai-se que o negócio jurídico foi

celebrado de forma irrevogável e irretratável (cláusula 14ª, 'b' - pg. 67), tudo a indicar que o comprador, à época dos fatos geradores, detinha a posse do imóvel com **animus domini**.

Importante salientar que o compromisso de compra e venda, quando levado a registro, confere ao promitente comprador o direito real à aquisição do imóvel, imitindo-o desde logo na posse do imóvel e reservando, ao vendedor, apenas uma propriedade residual que, por sua natureza precária, não mais autoriza o exercício dos direitos inerentes ao domínio, mas cumpre um simples papel de 'garantia' do adimplemento contratual. Adimplida a avença, não resta alternativa ao vendedor senão outorgar a escritura definitiva do imóvel ao comprador.

Nesse sentido, vale reproduzir trecho esclarecedor do voto do. E. Des. Francisco Loureiro, acerca do tema:

> 'Defende José Osório de Azevedo Júnior, em obra que já se tornou clássica sobre o tema, ser o contrato de compromisso de compra e venda preliminar impróprio. Partiu da premissa da prática negocial revelar que 'os tradicionais poderes inerentes ao domínio ('jus utendi', 'fruendi et abutendi') são transferidos ao compromissário comprador, enquanto o compromitente vendedor conserva para si a propriedade nua, vazia, ou menos ainda que propriedade nua' (José Osório de Azevedo Júnior, Compromisso de Compra e Venda, p. 18, 5ª Edição revista e atualizada Malheiros, São Paulo, 2.006).
>
> O domínio remanesce em poder do promitente vendedor afetado ao recebimento do preço, como mecanismo de garantia. E arremata José Osório, **'à medida que o crédito vai sendo recebido, aquele pouco que restava do direito do promitente vendedor, isto é, aquela pequena parcela do poder de dispor, vai desaparecendo, até se apagar de todo' (ob. cit., p. 19). Pago o preço, de modo paradoxal o domínio formal que se encontra em nome do promitente vendedor não lhe confere mais nenhum direito, mas apenas o dever inexorável de outorgar a escritura definitiva.**
>
> O fato é que a jurisprudência, de modo consciente ou não da natureza imprópria do contrato de compromisso de compra e venda, ou apenas intuindo tal situação, passou gradativamente a antecipar todos os efeitos da escritura definitiva para o momento do contrato preliminar.
>
> Reconhecem os tribunais que a carga negocial, as consequências práticas, o conteúdo econômico do negócio se concentram no primeiro contrato e não no segundo.
>
> (Relator(a): Francisco Loureiro; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 16/ 04/

> 2009; Data de registro: 11/ 05/ 2009; Outros números: 6271244200) g.n

Na esteira do escólio de Odmir Fernandes (**in** Freitas, V ladimir Passos de Freitas (coordenador). Código Tributário Nacional comentado: doutrina e jurisprudência, artigo por artigo, inclusive ICMS e ISS. 4. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007. pg. 129):

> '[...] no compromisso de compra e venda, com a transmissão da posse ao compromissário, o adquirente passa a deter a posse com 'animus domini' pela aquisição, e ser contribuinte do IPTU. **O cedente, titular do domínio, destituiu-se da posse, mas conserva consigo a titularidade da propriedade, e não pode ser eleito sujeito passivo do imposto**. A propriedade imobiliária de que cuida a Constituição Federal e o CTN, **somente pode se sujeitar ao IPTU quando o proprietário também detiver e conservar a posse como atributo da propriedade**. O contribuinte que não detiver a posse do imóvel com os poderes e atributos da propriedade, por haver transferido, cedido ou mesmo perdido a posse, não pode se sujeitar ao imposto.' (g.n)

No sentido da ilegitimidade passiva do compromissário vendedor, quando registrado na matrícula o compromisso, seguem precedentes desta Câmara Julgadora:

> (a) Agravo de instrumento Execução Fiscal IPTU - Exercícios de 2000 a 2008 Exceção de pré-executividade acolhida - Pretensão à reforma da decisão Inadmissibilidade Ilegitimidade passiva Ação proposta contra quem não mais detinha a propriedade do imóvel Escritura pública de compra e venda registrada no Cartório Imobiliário em 04/ 05/ 1999 (50% parte ideal) e em 19/ 04/ 2007 (o restante 50%), datas anteriores à propositura da execução fiscal Ação que deveria ter sido proposta contra atuais proprietários, cujos nomes constavam na certidão de matrícula do imóvel à época da distribuição do feito Ilegitimidade passiva 'ad causam' configurada Decisão agravada mantida [...] Recurso não provido.
> (AI 2244713-86.2016.8.26.0000; Relator(a): Roberto Martins de Souza;
> Comarca: Matão; Órgão julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Data do julgamento: 06/ 04/ 2017; Data de registro: 10/04/2017).
>
> (b) Agravo de Instrumento Execução Fiscal IPTU Insurgência dos executados contra a rejeição da exceção de pré-executividade

> oposta - Acolhimento Ilegitimidade passiva constatada Compromisso de compra e venda devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis em data anterior aos fatos geradores 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. (AI 2202669-52.2016.8.26.0000; Relator(a): Wanderley José Federighi; Comarca: Mogi das Cruzes; Órgão julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Data do julgamento: 02/02/2017; Data de registro: 08/02/2017).
>
> (c) Agravo de Instrumento Execução Fiscal IPTU e TSU - Exercícios de 2011 a 2014 Exceção de Preexecutividade rejeitada - Pretensão à reforma - Admissibilidade Ilegitimidade passiva 'ad causam' do executado, ora agravante, comprovada - Compromisso de venda e compra registrado em cartório, antes do fato gerador do tributo cobrado Extinção da execução fiscal nos termos do artigo 485, VI do NCPC - Decisão reformada - Recurso provido. (AI 2164968-57.2016.8.26.0000; Relator(a): Burza Neto; Comarca: Santana de Parnaíba; Órgão julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Data do julgamento: 02/ 02/ 2017; Data de registro: 08/02/2017).

Sendo assim, resta claro que, **quando da ocorrência dos fatos geradores do IPTU (2011 a 2015), o agravado VLV (promitente-vendedor) já não era mais parte legítima para figurar no polo passivo da ação executiva, pois desde 2005 havia celebrado contrato de compromisso de compra e venda em caráter irrevogável e irretratável, ao qual foi dada a necessária publicidade mediante seu registro na matrícula imobiliária em outubro de 2005.**

Diante do exposto, tendo em vista que a execução fiscal foi promovida também em face de parte ilegítima (CDA copiada às p. 18/21), é de rigor a manutenção da r. decisão agravada que determinou a exclusão de VLV Empreendimentos Imobiliários Ltda do polo passivo do executivo fiscal.

Por fim, diante da sucumbência recursal da Municipalidade, majoro os honorários devidos em 5%, totalizando 15% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, caput e §§ 1º, 2º, 3º, I e § 11 do CPC/2015" (fls. 173/176e).

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

De fato, a Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial 1.111.202/SP, submetido ao rito do art. 543-C do CPC/73, confirmou a pacificada jurisprudência do STJ 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, cabendo ao legislador municipal eleger quaisquer deles.

Confira-se a ementa do julgado:

> "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 979.970/SP, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, DJ de 18.6.2008; AgRg no REsp 1.022.614/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 793.073/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" (STJ, REsp 1.111.202/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, PRIMEIRA SEÇÃO, DJe de 18/06/2009).

Nas razões do referido acórdão da Primeira Seção, cuidou o eminente Relator de ressaltar que:

> "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 irretratável.

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:

"PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. **EXECUÇÃO FISCAL. PAGAMENTO DO IPTU. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR). POSSIBILIDADE DE OPÇÃO DO ENTE MUNICIPAL. ART. 34 DO CTN.**

1. O acórdão recorrido consignou: 'No caso concreto, a compromissária vendedora não se inclui em qualquer das situações previstas no artigo 34 do CTN e desde maio de 2007, antes da inscrição dos débitos na dívida ativa, o Compromisso de Compra e Venda, sem cláusula de arrependimento (pg. 52) e fundado na Lei 6.766/1979, está registrado no Cartório Imobiliário competente (páginas 54 e 56)'.

2. **A Lei 6.766/1979 não modifica a disciplina tributária na cobrança do IPTU regulada pelo art. 34 do CTN.**

3. A questão enfrentada pelo Tribunal *a quo* refere-se à sujeição passiva ao IPTU, à luz do art. 34 do CTN.

4. **Depois do julgamento do REsp. 1.111.202/SP, relator Min. Mauro Campbell Marques, DJe 18.6.2009, julgado pelo rito dos Recursos Repetitivos, o STJ pacificou o entendimento de que tanto o proprietário como o promitente comprador do imóvel são responsáveis pelo pagamento do IPTU.**

5. Recurso Especial provido" (STJ, REsp 1.694.866/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 19/12/2017).

"PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. **EXECUÇÃO FISCAL. PAGAMENTO DO IPTU. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR). POSSIBILIDADE DE OPÇÃO DO ENTE MUNICIPAL. ART. 34 DO CTN.**

1. A questão enfrentada pelo Tribunal *a quo* refere-se à sujeição passiva ao IPTU, à luz do art. 34 do CTN.

2. **Depois do julgamento do REsp 1.111.202/SP, relator Min. Mauro**

Campbell Marques, DJe 18.6.2009, julgado pelo rito dos Recursos Repetitivos, o STJ pacificou o entendimento de que tanto o proprietário como o promitente comprador do imóvel são responsáveis pelo pagamento do IPTU.

3. **A Lei 6.766/1979 não modifica a disciplina tributária na cobrança do IPTU regulada pelo art. 34 do CTN. Precedente: REsp 1.694.866/SP, Relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 19/12/2017.**

4. Agravo Interno não provido" (STJ, AgInt no REsp 1.784.596/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 19/06/2019).

"TRIBUTÁRIO. **IPTU. PAGAMENTO. CONTRIBUINTES RESPONSÁVEIS. PROMITENTE COMPRADOR OU PROMITENTE VENDEDOR. ENTENDIMENTO DESTA CORTE.** DIREITO REAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA REGISTRADO EM CARTÓRIO. APLICABILIDADE.

I - **A Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema 122, vinculado aos Recursos Especiais Repetitivos 1.110.511/SP e 1.111.202/SP, da relatoria do Min. Mauro Campbell Marques, firmou entendimento no sentido de que tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu promitente vendedor (que tem a propriedade do imóvel registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU, podendo o legislador municipal eleger quaisquer deles.**

II - **O art. 34 do Código Tributário Nacional, ao apontar como contribuinte do IPTU o possuidor a qualquer título, engloba também a relação de direito real advinda do contrato de promessa de compra e venda irretrável, senão vejamos: '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 irretratável. 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).**

III - **Ressalte-se que essa orientação quanto à legitimidade aplica-se, inclusive, às hipóteses em que o contrato de compra e venda foi devidamente registrado em cartório.** Neste sentido: REsp 1.576.319/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe 19/05/2016; AgRg no REsp 1.519.072/SP, Rel. Ministro HERMAN

BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe 02/02/2016.
IV - Agravo interno improvido" (STJ, AgInt no REsp 1.655.107/SP, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, SEGUNDA TURMA, DJe de 22/06/2018).

"PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. **IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR).** RECURSO ESPECIAL REPETITIVO 1.111.202/SP.
1. **O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial 1.111.202/SP, sob o rito do art. 543-C do CPC/1973, firmou o entendimento de que se consideram contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.**
2. **Orientação que se aplica, inclusive, às hipóteses em que o compromisso de compra e venda foi devidamente registrado em cartório. Precedentes do STJ.**
3. **A compreensão esposada no acórdão recorrido, no sentido de que o mero compromisso de compra e venda é suficiente para afastar a responsabilidade tributária do proprietário/promitente vendedor, não está em sintonia com a orientação firmada no Superior Tribunal de Justiça acerca da matéria.**
4. Recurso Especial provido" (STJ, REsp 1.773.779/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 17/12/2018).

"TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. **IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR).**
1. **A Primeira Seção deste Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema 122, vinculado ao Recurso Especial Repetitivo 1.111.202/SP, da relatoria do Min. Mauro Campbell Marques, firmou entendimento de que tanto o promitente comprador do imóvel quanto seu promitente vendedor são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU (Primeira Seção, DJe 18/6/2009).**
2. **Orientação que se aplica, inclusive, às hipóteses em que o compromisso de compra e venda foi devidamente registrado em cartório. Precedentes.**
3. Agravo interno a que se nega provimento" (STJ, AgInt no REsp 1.690.256/SP, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, DJe de 13/12/2017).

Desse modo, a Corte de origem contrariou, frontalmente, o posicionamento adotado por esta Corte, ao consignar, no acordo recorrido, que "não se desconhece que ao julgar o REsp 1.111.202/SP, o Colendo Superior Tribunal de Justiça reconheceu a legitimidade passiva tanto do possuidor (promitente comprador) do imóvel quanto do seu proprietário (promitente vendedor) pelo pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU. O caso concreto, contudo, se distingue do precedente citado, na medida em que desde outubro de 2005, data muito anterior à ocorrência dos fatos geradores (2011, 2012, 2013, 2014 e 2015), o compromisso de compra e venda já estava devidamente registrado no Cartório Imobiliário (R.001/99.009 p. 70), e dele constava que o executado VLV Empreendimentos Imobiliários Ltda era o promitente vendedor e Alexandre Marcelo de Souza, casado com Marilene Ribeiro da Silva Souza, era o compromissário comprador do imóvel tributado. Portanto, não se trata de um compromisso de compra e venda celebrado após o lançamento do tributo, mas sim de negócio realizado em fevereiro de 2005, levado a registro em outubro do mesmo ano, o qual contava com ampla publicidade muito antes do fato gerador dos tributos em análise e cerca de 11 (onze) anos antes do ajuizamento da execução fiscal, em 2016" (fl. 173e), e também que, "do referido contrato de promessa de compra e venda (p. 57/69), que tem uma via arquivada em cartório justamente para que terceiros interessados possam conhecer o seu teor (art. 194 da Lei n. 6.015/1973), extrai-se que o negócio jurídico foi celebrado de forma irrevogável e irretratável (cláusula 14ª, 'b' - pg. 67), tudo a indicar que o comprador, à época dos fatos geradores, detinha a posse do imóvel com **animus domini**" (fl. 173e).

Assim, correta a decisão agravada, que deu provimento ao Recurso Especial, para reconhecer a legitimidade da executada, ora agravante, como sujeito passivo tributário do IPTU.

Por fim, não se aplica à presente hipótese o mesmo entendimento adotado no REsp 1.204.294/RJ, uma vez que as circunstâncias fáticas delineadas neste processo, pelo Tribunal de origem, são diversas das do julgado mencionado.

No mesmo sentido:

> "PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. SUBMISSÃO À REGRA PREVISTA NO ENUNCIADO ADMINISTRATIVO 3/STJ. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR). ESPECIAL EFICÁCIA VINCULATIVA DO ACÓRDÃO PROFERIDO NO RESP 1.110.551.
> 1. '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' (REsp 1.110.551/SP, Rel. Min. Mauro Campbell

Marques, DJe de 18/06/2009, julgado sob a sistemática do art. 543-C do CPC/1973).

2. **As peculiaridades fáticas que permearam o julgamento do REsp 1.204.294/RJ (Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 14/06/2011, DJe 21/06/2011), notadamente a aquisição do imóvel pelo promitente comprador pela usucapião, não se encontram presentes no caso concreto para efeito de autorizar o afastamento da responsabilidade tributária do promitente vendedor**.

3. Agravo interno não provido" (STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1.627.100/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, Dje de 22/03/2017).

"TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR).

1. A Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema 122, vinculado ao Recurso Especial repetitivo n. 1.111.202/SP, de relatoria do Ministro Mauro Campbell Marques, firmou entendimento de que tanto o promitente comprador do imóvel quanto seu promitente vendedor são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU.

2. Essa orientação se aplica, inclusive, às hipóteses em que o compromisso de compra e venda foi devidamente registrado em cartório. Precedentes.

3. **O presente caso não se enquadra na hipótese de exceção observada no julgamento do REsp 1.204.294/RJ, tendo em vista a ausência de identidade das circunstâncias fáticas que orientaram o referido precedente, em especial a aquisição do imóvel pela modalidade de usucapião.**

4. Agravo interno a que se nega provimento" (STJ, AgInt no REsp 1.695.049/SP, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, DJe de 21/02/2019).

Finalmente, ao contrário do que consta do Agravo interno, na decisão agravada não houve condenação da parte ora agravante em honorários de advogado.

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

Ante o exposto, nego provimento ao Agravo interno.

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2019/0031756-7

AgInt no REsp 1.795.756 / SP

Números Origem: 10195052220168260576 21349727720178260000 4624/2016 46242016

PAUTA: 21/11/2019 JULGADO: 21/11/2019

Relatora
Exma. Sra. Ministra **ASSUSETE MAGALHÃES**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro HERMAN BENJAMIN

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. MÁRIO JOSÉ GISI

Secretária
Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
PROCURADORES	:	CLAUDIVAN FERREIRA DE BARROS - SP190894
		PATRÍCIA HELENA MONTEIRO E OLIVEIRA E OUTRO(S) - SP157376
RECORRIDO	:	V.L.V. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	PÉRSIO MORENO VILLALVA - SP184815
INTERES.	:	ALEXANDRE MARCELO DE SOUZA

ASSUNTO: DIREITO TRIBUTÁRIO - Dívida Ativa

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	V.L.V. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	PÉRSIO MORENO VILLALVA - SP184815
AGRAVADO	:	MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
PROCURADORES	:	CLAUDIVAN FERREIRA DE BARROS - SP190894
		PATRÍCIA HELENA MONTEIRO E OLIVEIRA E OUTRO(S) - SP157376
INTERES.	:	ALEXANDRE MARCELO DE SOUZA

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)."

Os Srs. Ministros Francisco Falcão, Herman Benjamin, Og Fernandes e Mauro Campbell Marques votaram com a Sra. Ministra Relatora.