



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1950739 - SP (2021/0231631-2)

RELATOR : MINISTRO OG FERNANDES
AGRAVANTE : AURA MARIA DE ANDRADE
ADVOGADOS : ALEXANDRE DE ANDRADE GOMES - MG052857
MARIO LUCIO DE MOURA ALVES - SP398649
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
ADVOGADOS : CIBELE MOSNA ESTEVES - SP131507
GIOVANA APARECIDA SCARANI - SP086178

EMENTA

TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IPTU. LEGITIMIDADE DO PROMITENTE VENDEADOR E DO PROMITENTE COMPRADOR. ORIENTAÇÃO QUE SE APLICA ÀS HIPÓTESES EM QUE O CONTRATO DE COMPRA E VENDA FOI DEVIDAMENTE REGISTRADO EM CARTÓRIO.

1. 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; cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU.
2. Agravo interno a que se nega provimento.

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 19/04/2022 a 25/04/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Francisco Falcão, Herman Benjamin, Mauro Campbell Marques e Assusete Magalhães votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Mauro Campbell Marques.

Brasília, 25 de abril de 2022.

Ministro OG FERNANDES

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1950739 - SP (2021/0231631-2)

RELATOR : MINISTRO OG FERNANDES
AGRAVANTE : AURA MARIA DE ANDRADE
ADVOGADOS : ALEXANDRE DE ANDRADE GOMES - MG052857
MARIO LUCIO DE MOURA ALVES - SP398649
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
ADVOGADOS : CIBELE MOSNA ESTEVES - SP131507
GIOVANA APARECIDA SCARANI - SP086178

EMENTA

TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IPTU. LEGITIMIDADE DO PROMITENTE VENDEDOR E DO PROMITENTE COMPRADOR. ORIENTAÇÃO QUE SE APLICA ÀS HIPÓTESES EM QUE O CONTRATO DE COMPRA E VENDA FOI DEVIDAMENTE REGISTRADO EM CARTÓRIO.

1. 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; cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno manejado contra decisão monocrática de e-STJ, fls. 646-649, por meio da qual se deu provimento ao recurso especial, nos termos da fundamentação, para declarar 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, ainda que o compromisso seja registrado em cartório.

Pretende a parte agravante, em suma, afastar a sua responsabilidade tributária.

Fundamenta o pedido afirmando que o compromisso de compra e venda, ainda que sem registro, comprova a propriedade do imóvel.

Requer, assim, a submissão do feito ao colegiado.

É o relatório.

VOTO

A pretensão recursal não merece êxito, na medida em que a parte interessada não trouxe argumentos aptos à alteração do posicionamento anteriormente firmado.

Com efeito, conforme salientado na decisão agravada, o Superior Tribunal de Justiça firmou a seguinte tese jurídica:

- 1 - 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 - Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU.

No mesmo sentido:

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. A Primeira Seção do STJ, no julgamento do Recurso Especial repetitivo 1.110.551/SP, da relatoria do Min. Mauro Campbell Marques, consolidou a tese segundo a qual tanto o promitente comprador 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 à legislação do município eleger o sujeito passivo do tributo, a fim de contemplar qualquer das situações previstas no CTN, podendo a autoridade administrativa optar por um ou por outro (desde que previstos na legislação), de modo a facilitar o procedimento de arrecadação.

2. Agravo Interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.908.950/SP, relator Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 14/6/2021, DJe de 1º/7/2021).

Ainda sobre o tema:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. OMISSÃO NÃO CONFIGURADA. 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. A solução integral da controvérsia, com fundamento suficiente, não caracteriza ofensa ao art. 1.022 do CPC.

2. 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

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.

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

4. Em relação ao argumento veiculado pela recorrida em suas contrarrazões, o acórdão proferido no julgamento do REsp 1.204.294/RJ não fixou posicionamento meritório no STJ, pois não se conheceu do Recurso Especial em razão da incidência da Súmula 283/STF.

5. Ademais, em diversos precedentes mais atuais que o contido no precedente acima (de 2011), as Turmas que compõem a Seção de Direito Público do STJ vêm ratificando o entendimento de que a existência de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, com transferência imediata da posse, ainda que acompanhada de registro no cartório imobiliário, não afasta a responsabilidade tributária do alienante. Citam-se, a título exemplificativo: AgInt no REsp 1.653.513/SP, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, DJe 18/12/2019; e AgInt no REsp 1.819.068/SP, Rel. Ministro Herman Benjamin, DJe 19/12/2019.

6. A matéria, ademais, vem sendo decidida monocraticamente, quando se identifica, tal como ocorre no presente caso, que o precedente contido no REsp 1.204.294/RJ não se aplica nas hipóteses em que a parte interessada não demonstra que a aquisição do imóvel se deu mediante usucapião. Nesse sentido: REsp 1.805.411/SP, Rel. Ministra Assusete Magalhães, DJe 2.5.2019, amparada em decisões colegiadas (AgInt no REsp 1.695.049/SP, Rel. Ministro Og Fernandes, DJe de 21/2/2019; e AgInt nos EDcl no REsp 1.627.100/SP, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, DJe de 22/3/2017).

7. Recurso Especial conhecido e, no mérito, parcialmente provido. (REsp n. 1.849.545/SP, relator Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 15/9/2020, DJe de 6/10/2020).

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 n. 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 irretratável, 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.

(AgInt no REsp n. 1.655.107/SP, relator Ministro FRANCISCO FALCÃO, SEGUNDA TURMA, julgado em 19/6/2018, DJe de 22/6/2018).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

**AgInt no REsp 1.950.739 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0231631-2

Número de Origem:
05300610220048260564

Sessão Virtual de 19/04/2022 a 25/04/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro OG FERNANDES

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

ADVOGADOS : CIBELE MOSNA ESTEVES - SP131507

GIOVANA APARECIDA SCARANI - SP086178

RECORRIDO : AURA MARIA DE ANDRADE

ADVOGADOS : ALEXANDRE DE ANDRADE GOMES - MG052857

MARIO LUCIO DE MOURA ALVES - SP398649

ASSUNTO : DIREITO TRIBUTÁRIO - DÍVIDA ATIVA (EXECUÇÃO FISCAL)

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : AURA MARIA DE ANDRADE

ADVOGADOS : ALEXANDRE DE ANDRADE GOMES - MG052857

MARIO LUCIO DE MOURA ALVES - SP398649

AGRAVADO : MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

ADVOGADOS : CIBELE MOSNA ESTEVES - SP131507

GIOVANA APARECIDA SCARANI - SP086178

TERMO

A SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 19/04/2022 a 25/04/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Francisco Falcão, Herman Benjamin, Mauro Campbell Marques e Assusete Magalhães votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Mauro Campbell Marques.

Brasília, 26 de abril de 2022