



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2042804 - RJ  
(2021/0398740-4)**

**RELATOR : MINISTRO OG FERNANDES**  
**AGRAVANTE : SUL AMÉRICA CAPITALIZAÇÃO S/A**  
**ADVOGADO : LOYANNA DE ANDRADE MIRANDA MENEZES - MG111202**  
**AGRAVADO : MUNICIPIO DE RIO DE JANEIRO**  
**ADVOGADO : HELOISA CYRILLO GOMES E OUTRO(S) - RJ067109**

### **EMENTA**

TRIBUTÁRIO. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM 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. Inicialmente, cumpre esclarecer que as peculiaridades do caso concreto que poderiam atrair a incidência da Súmula n. 7/STJ estão claramente expostas no acórdão recorrido, afastando a necessidade de revolvimento do acervo fático-probatório.

2. 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.

3. Esta Corte já se posicionou no sentido de que, além de não conter matéria de mérito, o precedente contido no REsp n. 1.204.294/RJ não se aplica às hipóteses em que a parte interessada não demonstra que a aquisição do imóvel se deu mediante usucapião.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

### **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro-Relator.

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

Brasília, 02 de agosto de 2022.

**Ministro OG FERNANDES**  
Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2042804 - RJ  
(2021/0398740-4)**

**RELATOR : MINISTRO OG FERNANDES**  
**AGRAVANTE : SUL AMÉRICA CAPITALIZAÇÃO S/A**  
**ADVOGADO : LOYANNA DE ANDRADE MIRANDA MENEZES - MG111202**  
**AGRAVADO : MUNICIPIO DE RIO DE JANEIRO**  
**ADVOGADO : HELOISA CYRILLO GOMES E OUTRO(S) - RJ067109**

### **EMENTA**

TRIBUTÁRIO. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM 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. Inicialmente, cumpre esclarecer que as peculiaridades do caso concreto que poderiam atrair a incidência da Súmula n. 7/STJ estão claramente expostas no acórdão recorrido, afastando a necessidade de revolvimento do acervo fático-probatório.

2. 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.

3. Esta Corte já se posicionou no sentido de que, além de não conter matéria de mérito, o precedente contido no REsp n. 1.204.294/RJ não se aplica às hipóteses em que a parte interessada não demonstra que a aquisição do imóvel se deu mediante usucapião.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

### **RELATÓRIO**

Trata-se de agravo interno manejado contra decisão que conheceu do agravo do Município do Rio de Janeiro para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento a fim de reconhecer a legitimidade do contribuinte para figurar no polo passivo da execução fiscal (e-STJ, fls. 388-392).

A parte agravante aduz, inicialmente, que, "para examinar a questão posta pelos recorrentes, não haveria alternativa senão o reexame de provas, com a análise dos documentos juntos aos autos durante a fase de

conhecimento, atraindo, portanto, a incidência da Súmula 7, deste Corte Superior" (e-STJ, fl. 398).

Prossegue afirmando que, "ainda que não haja escritura pública, nota-se que o negócio jurídico foi celebrado há mais de 40 (quarenta) anos, sendo aplicável ao presente o entendimento exarado pelo Superior Tribunal de Justiça quando do julgamento dos recursos REsp 1.204.294/RJ" (e-STJ, fl. 399).

Requer, assim, a reconsideração da decisão agravada ou a submissão do feito ao colegiado.

A parte agravada apresentou impugnação às e-STJ, fls. 428-446.

É o relatório.

## VOTO

A parte insurgente não trouxe tese jurídica capaz de modificar o posicionamento anteriormente firmado.

Inicialmente, cumpre esclarecer que as peculiaridades do fato concreto que poderiam atrair a incidência da Súmula n. 7/STJ estão claramente expostas no acórdão recorrido, afastando a necessidade de revolvimento do acervo fático-probatório.

Quanto ao mais, conforme mencionado na decisão agravada, esta Corte de Justiça possui entendimento consolidado de que tanto o promitente comprador do imóvel quanto seu promitente vendedor são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU.

Essa orientação aplica-se, inclusive, às hipóteses em que o compromisso de compra e venda foi devidamente registrado em cartório, tendo em vista que a transmissão da propriedade imobiliária, por força do disposto no art. 1.245 do Código Civil/2002, opera-se apenas com o registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis competente, sem o qual o alienante continua a ser havido como proprietário do bem imóvel.

Nesse 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. Conforme consignado no *decisum* combatido, o STJ pacificou o entendimento de que tanto o proprietário como o promitente comprador do imóvel são responsáveis pelo pagamento do IPTU. Ressalte-se que essa orientação se aplica, inclusive, às hipóteses em

que o compromisso de compra e venda foi devidamente registrado em cartório.

2. A Primeira Seção do STJ, ao julgar os Recursos Representativos da controvérsia, não procedeu à modulação de seus efeitos, de modo que, conforme consignado no acórdão recorrido, esses precedentes obrigatórios também são para os casos em que o proprietário celebrou compromisso de venda em momento anterior à publicação desses arestos vinculantes. Não configurada, portanto, a violação apontada ao art. 23 da LINDB.

3. Agravo Interno não provido.

(AglInt no AREsp n. 1.845.316/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 27/9/2021, DJe de 4/11/2021).

PROCESSUAL CIVIL. 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. TEMA N. 122/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

I - Trata-se, na origem, de agravo de instrumento objetivando que seja reconhecida a ilegitimidade passiva da parte, na condição de promitente vendedor, para figurar no polo passivo da ação de execução fiscal relativa a cobrança de IPTU. No Tribunal *a quo*, julgou-se procedente o pedido. Nesta Corte, deu-se provimento ao recurso especial para reconhecer a legitimidade passiva da parte no processo executivo.

II - O Superior Tribunal de Justiça, em julgamento submetido ao rito próprio dos recursos especiais repetitivos (Tema n. 122/STJ), firmou a tese de acordo com a qual tanto o promitente comprador do imóvel (aquele possuidor do bem a qualquer título), quanto o seu promitente vendedor (aquele que detém a propriedade do imóvel registrada no cartório competente) são contribuintes do IPTU, logo responsáveis pelo adimplemento do referido tributo e, conseqüentemente, legitimados à integração do polo passivo da execução fiscal destinada a cobrar o débito tributário dele decorrente.

III - Além disso, conforme entendimento desta Corte Superior, a orientação acima pronunciada aplica-se, inclusive, à hipótese em que o compromisso de compra e venda do imóvel foi devidamente registrado em cartório, antes da ocorrência do fato gerador do IPTU. Acerca do assunto, destaco os seguintes precedentes: REsp n. 1.773.779/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 4/12/2018, DJe 17/12/2018 e AgInt no REsp n. 1.695.049/SP, relator Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, julgado em 12/2/2019, DJe 21/2/2019.

IV - Correta, portanto, a decisão monocrática que deu provimento ao recurso especial da agravada.

V - Agravo interno improvido.

(AglInt no REsp n. 1.846.880/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 15/3/2021, DJe de 23/3/2021).

Por fim, esta Corte já se posicionou no sentido de que, além de não conter matéria de mérito, o precedente contido no REsp n. 1.204.294/RJ não se aplica às hipóteses em que a parte interessada não demonstra que a aquisição do imóvel se deu mediante usucapião.

No ponto:

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. 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.

(AgInt no REsp n. 1.695.049/SP, de minha relatoria, Segunda Turma, julgado em 12/2/2019, DJe de 21/2/2019).

Dessa forma, em que pese às alegações trazidas pela parte interessada, os argumentos apresentados são insuficientes para desconstituir a decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
SEGUNDA TURMA**

Número Registro: 2021/0398740-4

AgInt no  
AREsp 2.042.804 /  
RJ

Números Origem: 0364756-49.2014.8.19.0001 03647564920148190001 202124513057  
364756-49.2014.8.19.0001 3647564920148190001

PAUTA: 02/08/2022

JULGADO: 02/08/2022

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **OG FERNANDES**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. NÍVIO DE FREITAS SILVA FILHO

Secretária

Bela. VALÉRIA RODRIGUES SOARES

**AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : MUNICIPIO DE RIO DE JANEIRO  
PROCURADOR : HELOISA CYRILLO GOMES E OUTRO(S) - RJ067109  
AGRAVADO : SUL AMÉRICA CAPITALIZAÇÃO S/A  
ADVOGADO : LOYANNA DE ANDRADE MIRANDA MENEZES - MG111202

ASSUNTO: DIREITO TRIBUTÁRIO - Dívida Ativa (Execução Fiscal)

**AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : SUL AMÉRICA CAPITALIZAÇÃO S/A  
ADVOGADO : LOYANNA DE ANDRADE MIRANDA MENEZES - MG111202  
AGRAVADO : MUNICIPIO DE RIO DE JANEIRO  
ADVOGADO : HELOISA CYRILLO GOMES E OUTRO(S) - RJ067109

**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 Sr. Ministro-Relator."

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