



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2023809 - SP (2022/0271925-2)

RELATOR : **MINISTRO PAULO SÉRGIO DOMINGUES**
AGRAVANTE : TSA HOLDING S.A.
OUTRO NOME : TAMBORE S/A
ADVOGADO : THEREZA CHRISTINA C DE CASTILHO CARACIK - SP052126
AGRAVADO : MUNICIPIO DE BARUERI
ADVOGADO : PRISCILLA OKAMOTO - SP166813

EMENTA

TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. IPTU. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. COMPRADOR E PROPRIETÁRIO. LEGITIMIDADE PASSIVA DE AMBOS. TEMA 122/STJ. PROVIMENTO NEGADO.

1. O Superior Tribunal de Justiça (STJ) firmou a tese, em regime de julgamento de recurso repetitivo, 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 à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU"* (Tema 122).

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 PRIMEIRA TURMA, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Benedito Gonçalves, Sérgio Kukina, Regina Helena Costa e Gurgel de Faria votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo Sérgio Domingues.

Brasília, 19 de novembro de 2024.

MINISTRO PAULO SÉRGIO DOMINGUES

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2023809 - SP (2022/0271925-2)

RELATOR : MINISTRO PAULO SÉRGIO DOMINGUES
AGRAVANTE : TSA HOLDING S.A.
OUTRO NOME : TAMBORE S/A
ADVOGADO : THEREZA CHRISTINA C DE CASTILHO CARACIK - SP052126
AGRAVADO : MUNICIPIO DE BARUERI
ADVOGADO : PRISCILLA OKAMOTO - SP166813

EMENTA

TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. IPTU. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. COMPRADOR E PROPRIETÁRIO. LEGITIMIDADE PASSIVA DE AMBOS. TEMA 122/STJ. PROVIMENTO NEGADO.

1. O Superior Tribunal de Justiça (STJ) firmou a tese, em regime de julgamento de recurso repetitivo, 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 à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU"* (Tema 122).

2. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por TSA HOLDING S.A. da decisão de minha relatoria de fls. 264/268.

A parte agravante alega ser parte ilegítima para a cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) em discussão em razão do caráter irrevogável e irretratável do compromisso de compra e venda, assinalando, nesse sentido, ser contribuinte, e que deve pagar o tributo a pessoa que tem relação pessoal e direta com a situação que constitua o fato gerador, cabendo à municipalidade eleger o contribuinte do IPTU considerando a detenção da posse com *animus domini*. Afirmo não ser aplicável ao presente caso a tese firmada quanto ao Tema 122/STJ.

Cita o art. 23 da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro (LINDB),

defendendo a impossibilidade de se aplicar o Tema 122/STJ ao caso concreto, por observância ao princípio da segurança jurídica.

Requer a reconsideração da decisão agravada ou a apresentação do processo ao órgão colegiado competente.

A parte adversa não apresentou impugnação (fl. 287).

É o relatório.

VOTO

Mantenho a decisão agravada.

Neste caso, reformei o acórdão recorrido que havia afastado a legitimidade passiva da parte ora agravante para figurar no polo passivo da execução fiscal em questão, que visa à cobrança do IPTU referente a imóvel alienado.

O posicionamento adotado pela Corte de origem foi o de que a existência de compromisso particular de compra e venda bem como a transferência da posse afastavam a responsabilidade tributária. Contudo, esse não é o entendimento desta Corte.

Conforme já fundamentado, o entendimento adotado pelo Tribunal de origem destoa da orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça (STJ), firmada em regime de julgamento de recurso repetitivo, 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 à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU"* (Tema 122).

A propósito, confirmam-se os julgados a seguir:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. IPTU. SUJEIÇÃO PASSIVA. PROMITENTE COMPRADOR NÃO IMITIDO NA POSSE. ILEGITIMIDADE. LEGISLAÇÃO LOCAL. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE.

1. A jurisprudência do STJ adotou, em sede de recurso representativo da controvérsia, orientação 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.

2. Hipótese em que o Tribunal a quo afirma que a legislação local (art. 64 do CTM) prevê a legitimidade apenas do promitente comprador quando imitido na posse do imóvel, circunstância que não se verifica nos autos, o

que não pode ser reexaminado no âmbito do apelo especial em face dos óbices das Súmulas 7 do STJ e 280 do STF.

3. Agravo interno desprovido.

(AglInt no AgInt no AREsp 1.839.235/RJ, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 22/11/2021, DJe 14/12/2021).

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SUBMISSÃO À REGRA PREVISTA NO ENUNCIADO ADMINISTRATIVO 3/STJ. SUPOSTA OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. INEXISTÊNCIA DE VÍCIO NO ACÓRDÃO RECORRIDO. EXECUÇÃO FISCAL. 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. Não havendo no acórdão recorrido omissão, obscuridade, contradição ou erro material, não fica caracterizada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015.

2. A Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o REsp 1.111.202/SP, na sistemática do art. 543-C do CPC/73, firmou 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 (Tema 122 dos Recursos Repetitivos).

3. Agravo interno não provido.

(AglInt no AREsp 1.918.684/SP, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 16/11/2021, DJe 19/11/2021).

Por fim, reafirmo o seguinte:

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

Ante o exposto nego provimento ao recurso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO PRIMEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.023.809 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0271925-2

Número de Origem:

10147144020208260068

1014714402020826006810168898020158260068

101471440202082600681016889802015826006811232

1014714402020826006810168898020158260068112328243 10168898020158260068 20210000630036

Sessão Virtual de 12/11/2024 a 18/11/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro PAULO SÉRGIO DOMINGUES

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO SÉRGIO DOMINGUES

Secretário

Bela. BÁRBARA AMORIM SOUSA CAMUÑA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MUNICIPIO DE BARUERI

PROCURADOR : PRISCILLA OKAMOTO - SP166813

RECORRIDO : TSA HOLDING S.A.

OUTRO NOME : TAMBORE S/A

ADVOGADO : THEREZA CHRISTINA C DE CASTILHO CARACIK - SP052126

ASSUNTO : DIREITO TRIBUTÁRIO - DÍVIDA ATIVA (EXECUÇÃO FISCAL)

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : TSA HOLDING S.A.

OUTRO :
NOME : TAMBORE S/A

ADVOGADO : THEREZA CHRISTINA C DE CASTILHO CARACIK - SP052126

AGRAVADO : MUNICIPIO DE BARUERI

ADVOGADO : PRISCILLA OKAMOTO - SP166813

TERMO

"A PRIMEIRA TURMA, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator."

Os Srs. Ministros Benedito Gonçalves, Sérgio Kukina, Regina Helena Costa e Gurgel de Faria votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo Sérgio Domingues.

Brasília, 18 de novembro de 2024