



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2773315 - RN (2024/0392542-9)

RELATOR : **MINISTRO GURGEL DE FARIA**
AGRAVANTE : **RCA IMOVEIS LTDA**
ADVOGADOS : **RODRIGO FONSECA ALVES DE ANDRADE - RN003572**
: **GLEYDSON KLEBER LOPES DE OLIVEIRA - RN003686**
AGRAVADO : **MUNICÍPIO DE NATAL**
PROCURADOR : **HÉLIO MESSALA LIMA GOMES - RN011686B**

EMENTA

TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. IPTU. SUJEIÇÃO PASSIVA.

1. A Primeira Seção, quando do julgamento do Recurso Especial Repetitivo n. 1.111.202/SP, Relator Ministro Mauro Campbell Marques, DJe 18/06/2009, firmou o entendimento de que tanto o proprietário quanto o possuidor (com *animus domini*) do imóvel são sujeitos passivos do IPTU, podendo o fisco municipal, no interesse da arrecadação, lançar o tributo em nome de qualquer um deles.

2. Hipótese em que os elementos fáticos circunstanciais apontados pelas instâncias ordinárias não são suficientes para distinguir o caso concreto do precedente repetitivo.

3. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da PRIMEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2025 a 12/08/2025, 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 Paulo Sérgio Domingues votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Sérgio Kukina.

Brasília, 18 de agosto de 2025.

Ministro GURGEL DE FARIA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2773315 - RN (2024/0392542-9)

RELATOR : MINISTRO GURGEL DE FARIA
AGRAVANTE : RCA IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO FONSECA ALVES DE ANDRADE - RN003572
GLEYDSON KLEBER LOPES DE OLIVEIRA - RN003686
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE NATAL
PROCURADOR : HÉLIO MESSALA LIMA GOMES - RN011686B

EMENTA

TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. IPTU. SUJEIÇÃO PASSIVA.

1. A Primeira Seção, quando do julgamento do Recurso Especial Repetitivo n. 1.111.202/SP, Relator Ministro Mauro Campbell Marques, DJe 18/06/2009, firmou o entendimento de que tanto o proprietário quanto o possuidor (com *animus domini*) do imóvel são sujeitos passivos do IPTU, podendo o fisco municipal, no interesse da arrecadação, lançar o tributo em nome de qualquer um deles.

2. Hipótese em que os elementos fáticos circunstanciais apontados pelas instâncias ordinárias não são suficientes para distinguir o caso concreto do precedente repetitivo.

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por RCA IMÓVEIS LTDA. contra decisão de minha lavra em que conheci do agravo para dar provimento ao recurso especial da edilidade, determinando a aplicação do precedente formado em julgamento de recurso repetitivo (tema 122 do STJ), e julgar improcedente a ação declaratória de inexistência de relação jurídica tributária, com inversão dos ônus de sucumbência.

A parte agravante alega, preliminarmente, que o agravo em recurso especial não deveria ter sido conhecido por ter sido interposto contra decisão de prelibação que negou seguimento ao recurso especial com fundamento em orientação firmada em recurso repetitivo.

Ainda que assim não fosse, defende que o recurso especial não deveria ser conhecido por aplicação do óbice da Súmula 7 do STJ, uma vez que foram colacionadas diversas provas que demonstraram que os Promissários Compradores já tinham adquirido o direito à propriedade por meio da usucapião.

No mérito, que o tema 122 do STJ recebeu distinção no julgamento de recurso especial julgado em momento posterior em que esta Corte Superior teria reconhecido que a averbação do instrumento particular, ou mesmo, a consumação de tempo suficiente apto à prescrição aquisitiva originária por meio de usucapião afastaria a responsabilidade tributária do Promitente Vendedor.

Consignou que fixou-se a inaplicabilidade do Precedente Vinculante quando (1) a promessa de compra e venda for averbada no cartório de registro de imóveis ou (2) pela data de formação do contrato houver exaurido tempo suficiente à usucapião.

Defendeu, portanto, a inaplicabilidade do precedente repetitivo, tendo em vista que (1) foram registrados os instrumentos particulares de compra e venda (ou seja, foi dada ciência à sociedade sobre a situação jurídica dos imóveis), (2) no instrumento particular há previsão de imediata imissão na posse, os contratos foram firmados há muito tempo (desde 1.976), (3) os Promissários Compradores já haviam adquirido o direito à propriedade por meio de usucapião e (4) foram tomadas todas as providências possíveis por parte do Promitente Vendedor para evitar a exação tributária em seu desfavor.

Impugnação apresentada pelo Município de Natal – RN.

É o relatório.

VOTO

Os argumentos ora ventilados não convencem.

O apelo nobre se originou de ação declaratória de inexistência de relação jurídica tributária em que o recorrido questiona o lançamento em seu nome de IPTU e TLP incidentes sobre bens imóveis objeto de promessa irrevogável e irretratável de compra e venda registrada em cartório, aduzindo não ser mais proprietário do bem imóvel em questão desde momento anterior ao fato gerador, não sendo possuidor ou detentor de domínio.

A ação foi julgada procedente em primeiro grau. Aduziu-se que, apesar da orientação firmada em recurso especial repetitivo (Tema 122 do STJ), o STJ tem excepcionado a aplicação da orientação a depender das circunstâncias do caso concreto.

Consignou-se que, "em que pese não ter sido efetivada a transmissão formal da propriedade dos imóveis discutidos nos autos (escritura pública, registro no Cartório de Imóveis e pagamento de ITIV), as circunstâncias vivenciadas no caso concreto, na qual se conjuga a existência de registro do instrumento particular de promessa de compra e venda, lavrado com imediata imissão na posse dos promitentes compradores, e há tempo suficiente ao esgotamento do prazo para decretação de usucapião, tendo por base uma interpretação sistêmica do ordenamento jurídico vigente" seriam suficientes ao reconhecimento do direito pleiteado pela autora para afastar a responsabilidade tributária.

O Tribunal manteve a sentença como proferida, afirmando, ainda, que "não é a falta do registro, por si só, que tem o condão de modificar a situação jurídica no caso concreto, quanto à responsabilidade pelos futuros débitos tributários do imóvel, mas sim, a relação jurídica material dos contratantes em relação ao bem negociado, representada pela quitação e imissão na posse, e satisfatório decurso de prazo desta situação de fato, e por conseguinte, pela ciência inequívoca acerca da assunção de suas responsabilidades", concluindo que não pode o vendedor figurar de forma eterna na situação de responsável tributário, pela circunstância de o comprador não ter cumprido com sua obrigação perante o fisco, não se aplicando à espécie a regra do art. 123 do CTN, "na medida em que a cláusula contratual de contrato de compra venda não figura como causa única para o fim de afastar a responsabilidade tributária da Parte Autora no caso concreto".

Opostos embargos de declaração, foram eles rejeitados.

No especial, a edilidade alegou violação dos arts. 32, 34, 124 do CTN e art. 1245, *caput* e §1º, do CC/2002, bem como a existência de dissídio jurisprudencial.

Sustentou, em síntese, que deve ser reformado o acórdão recorrido, para reconhecer a legitimidade passiva da recorrida, enquanto proprietária dos imóveis tributados à época dos fatos geradores, pelos créditos de IPTU e TLP sobre eles incidentes, não sendo possível excluir-se da responsabilidade com fundamento em contrato particular de promessa de compra e venda, ainda que dotado de cláusulas de irretratabilidade e irrenunciabilidade.

Pois bem.

Como assinalado na decisão agravada, a Primeira Seção do STJ, em sede de recurso representativo da controvérsia (REsp 1.110.551/SP e REsp 1.111.202/SP), adotou a orientação 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. Ademais, também é unânime o entendimento de que o registro do compromisso de compra e venda não possui o condão de afastar a legitimidade do promitente vendedor.

A propósito, confirmam-se os seguintes julgados:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IPTU. LEGITIMIDADE PASSIVA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. OBSERVÂNCIA DOS RESPS 1.110.551/SP E 1.111.202/SP, JULGADOS SOB O RITO DO ART. 543-C DO CPC/1973.

1. Nos REsp 1.110.551/SP e REsp 1.111.202/SP, julgados na sistemática do art. 543-C do CPC, o Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento 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. Ademais, o registro do compromisso de compra e venda não é suficiente para afastar a responsabilidade tributária do promitente vendedor (AgInt no REsp 1.644.743/SP, Rel. Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, PRIMEIRA TURMA, julgado em 25/3/2019, DJe 3/4/2019) .

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1.653.513/SP, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 16/12/2019, DJe 18/12/2019).

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. Agravo Interno não provido.

(AgInt no REsp 1.819.068/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 19/11/2019, DJe 19/12/2019).

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 n.º 979.970/SP, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, DJ de 18.6.2008; AgRg no REsp 1022614 / 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 793073/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.
(REsp 1.111.202/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 10/06/2009, DJe 18/06/2009).

Como afirmado na decisão ora atacada, a orientação jurisprudencial é no sentido de que a existência de cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade não desnatura a legitimidade do promitente vendedor pelo pagamento do IPTU incidente sobre o imóvel.

Na hipótese dos autos, a Corte estadual promoveu distinção do julgado repetitivo, apontando algumas circunstâncias que iriam além da mera existência de contrato de promessa de compra e venda de imóvel registrado.

Com efeito, afirmou que "a relação jurídica material dos contratantes em relação ao bem negociado, representada pela quitação e imissão na posse, e satisfatório decurso de prazo desta situação de fato, e por conseguinte, pela ciência inequívoca acerca da assunção de suas responsabilidades", bem como "a existência de registro do instrumento particular de promessa de compra e venda, lavrado com imediata imissão na posse dos promitentes compradores, e há tempo suficiente ao esgotamento do prazo para decretação de usucapião", seriam prova da inexistência fática de qualquer relação de direito real ou obrigacional do autor com o bem tributado.

No entanto, essa conclusão não deve prevalecer, uma vez que esses elementos circunstanciais não são suficientes para distinguir o caso concreto do precedente repetitivo.

Primeiro, no que concerne à usucapião, inexistindo averbação no registro da sentença declaratória, submetida ao efetivo contraditório, que reconheça a prescrição aquisitiva da propriedade, a mera alegação de decurso do prazo da lei, a contar da data do contrato, desacompanhada de qualquer indicativo material de que a posse continua a ser exercida pela promitente compradora ou da existência dos demais elementos necessários ao reconhecimento da usucapião, não tem o condão de afastar a aplicação da orientação firmada no julgamento dos recursos repetitivos, por não interferir na relação jurídica tributária.

Segundo, no que concerne à suposta quitação do contrato de promessa de compra e venda e à imissão na posse pelo promitente comprador, bem como à atuação das partes compatível com a ciência inequívoca da situação concreta do imóvel, estes elementos são inerentes ao próprio contrato particular e estão diretamente relacionados à boa-fé contratual, alcançando exclusivamente a relação jurídica de natureza civil firmada entre os contratantes, não interferindo, por si só, na relação jurídica tributária que decorre diretamente da lei.

Nesse contexto, ausentes outros elementos distintivos no caso concreto que possam afastar a orientação firmada nesta Corte Superior em recurso repetitivo, impõe-se a observância da orientação firmada no Tema n. 122 do STJ:

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.

Em atenção às alegações formuladas no agravo interno, anoto que o cabimento exclusivo do agravo interno do art. 1.021 do CPC, na forma do art. 1.030, §2º do mesmo diploma, só se impõe para a hipótese de negativa de seguimento do recurso especial por conformidade do acórdão com o entendimento do Supremo Tribunal Federal ou do Superior Tribunal de Justiça, respectivamente, exarado no regime de julgamento de recursos repetitivos (art. 1.030, I, "b" do Código de Processo Civil).

A hipótese dos autos é diversa, uma vez que o recurso especial foi inadmitido (art. 1.030, V do CPC), promovendo o Tribunal de origem a distinção da controvérsia debatida com o precedente repetitivo.

Fica, assim, evidenciado o cabimento do agravo do art. 1.042 do CPC.

Também inaplicável ao recurso especial da edilidade o óbice da Súmula 7 do STJ.

Como afirmado acima, os elementos fáticos circunstanciais descritos pela Corte de origem não são suficientes para distinguir o caso concreto do precedente repetitivo, sendo esse juízo de direito formado exclusivamente com fundamento no contexto fático descrito pelas instâncias ordinárias, sem necessidade de revolvimento de fato ou prova.

Isso porque, a solução da questão suscitada, ao meu juízo, não exige o reexame de prova, mas a reavaliação jurídica das premissas fáticas já precisamente delineadas no acórdão recorrido e sua importância para a distinção do precedente repetitivo.

Após nova análise processual, provocada pela interposição do agravo interno, observo que a decisão combatida deve ser mantida.

Por fim, embora não merecedor de acolhimento, o agravo interno, no caso, não se revela manifestamente inadmissível ou improcedente, razão pela qual não deve ser aplicada a multa do § 4º do art. 1.021 do CPC/2015.

Ante o exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO PRIMEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.773.315 / RN

Número Registro: 2024/0392542-9

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

08446581820198205001 08721706820228205001 08857636720228205001 8446581820198205001
8721706820228205001 872170682022820500108857636720228205001 8857636720228205001

Sessão Virtual de 06/08/2025 a 12/08/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro GURGEL DE FARIA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro SÉRGIO KUKINA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. .

Secretário

Bela. BÁRBARA AMORIM SOUSA CAMUÑA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MUNICÍPIO DE NATAL

PROCURADOR : HÉLIO MESSALA LIMA GOMES - RN011686B

AGRAVADO : RCA IMOVEIS LTDA

ADVOGADOS : RODRIGO FONSECA ALVES DE ANDRADE - RN003572

GLEYDSON KLEBER LOPES DE OLIVEIRA - RN003686

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RCA IMOVEIS LTDA

ADVOGADOS : RODRIGO FONSECA ALVES DE ANDRADE - RN003572

GLEYDSON KLEBER LOPES DE OLIVEIRA - RN003686

AGRAVADO : MUNICÍPIO DE NATAL

PROCURADOR : HÉLIO MESSALA LIMA GOMES - RN011686B

TERMO

A PRIMEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2025 a 12/08/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 12 de agosto de 2025