



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2865142 - RS (2025/0055689-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : BOLOGNESI EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO PINTO NUNES - RS063557
GUILHERME LUCIANO TERMIGNONI - RS069705
CELSO EDUARDO MEDEIROS DA SILVA - RS046717
TAINARA DOS SANTOS FRONER - RS114646
AGRAVADO : DIEGO VIEIRA RIBAS
AGRAVADO : HELIO PEREIRA RIBAS JUNIOR
ADVOGADOS : ALESSANDRA DE SOUZA RAMOS - RS086755
YASMIN MAURI DA SILVA - RS134425

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DE IPTU.

1, Não configurada negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem aprecia, de forma fundamentada, as questões essenciais à solução da controvérsia, ainda que em sentido contrário ao interesse da parte. Arts. 489 e 1.022 do CPC.

2. Rejeitada a preliminar de ilegitimidade passiva da promitente-vendedora, pois o contrato foi firmado diretamente entre as partes, sem participação do Município de Osório, competindo à empresa responder pelos débitos de IPTU anteriores à alienação e proporcionalmente ao exercício de 2012. Arts. 485, VI, e 373, I, do CPC. Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. Revisar a conclusão das instâncias ordinárias sobre a responsabilidade contratual pelo pagamento do tributo demanda reexame de cláusulas contratuais e de matéria fática, o que é vedado em recurso especial. Súmulas 5 e 7/STJ.

4. Dissídio jurisprudencial não demonstrado nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e art. 255 do RISTJ, ausente cotejo analítico capaz de

evidenciar similitude fática e jurídica. Incidência da Súmula 284/STF, aplicada por analogia.

5. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial, mas negar-lhe provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 28 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2865142 - RS (2025/0055689-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : BOLOGNESI EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO PINTO NUNES - RS063557
GUILHERME LUCIANO TERMIGNONI - RS069705
CELSO EDUARDO MEDEIROS DA SILVA - RS046717
TAINARA DOS SANTOS FRONER - RS114646
AGRAVADO : DIEGO VIEIRA RIBAS
AGRAVADO : HELIO PEREIRA RIBAS JUNIOR
ADVOGADOS : ALESSANDRA DE SOUZA RAMOS - RS086755
YASMIN MAURI DA SILVA - RS134425

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DE IPTU.

1, Não configurada negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem aprecia, de forma fundamentada, as questões essenciais à solução da controvérsia, ainda que em sentido contrário ao interesse da parte. Arts. 489 e 1.022 do CPC.

2. Rejeitada a preliminar de ilegitimidade passiva da promitente-vendedora, pois o contrato foi firmado diretamente entre as partes, sem participação do Município de Osório, competindo à empresa responder pelos débitos de IPTU anteriores à alienação e proporcionalmente ao exercício de 2012. Arts. 485, VI, e 373, I, do CPC. Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. Revisar a conclusão das instâncias ordinárias sobre a responsabilidade contratual pelo pagamento do tributo demanda reexame de cláusulas contratuais e de matéria fática, o que é vedado em recurso especial. Súmulas 5 e 7/STJ.

4. Dissídio jurisprudencial não demonstrado nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e art. 255 do RISTJ, ausente cotejo analítico capaz de

evidenciar similitude fática e jurídica. Incidência da Súmula 284/STF, aplicada por analogia.

5. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial, mas negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por BOLOGNESI EMPREENDIMENTOS LTDA. (Bolognesi) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado, por sua vez, com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim ementado:

APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. OBRIGAÇÃO CONTRATUAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DO IPTU VENCIDO ANTES DA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO E RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DO IPTU RELATIVO AO ANO DE 2012. TERMO INICIAL PARA APLICAÇÃO DE CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA, APENAS NO QUE TANGE AO RECONHECIMENTO DE QUE A PARTE RÉ É RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DE 1/12 ATINENTE AO IPTU DO ANO DE 2012.

Afastada a prefacial de ilegitimidade passiva, em razão do contrato de ter sido celebrado entre as partes, sem a participação do Município de Osório, descabendo imputar-lhe responsabilidade pela quitação do débito de IPTU relativo aos anos de 2010 e 2011.

Responsabilidade da promitente vendedora pelo pagamento do IPTU vencidos nos anos de 2010 e 2011.

Reformada parcialmente a sentença, no que tange à imputação de responsabilidade à parte ré pelo pagamento de 1/12 do IPTU vencido no mês de janeiro do ano de 2012, tendo em vista que o contrato foi celebrado entre as partes na data de 13/02/2012, ficando a cargo da parte autora a responsabilidade pelo pagamento de 11/12 avos do imposto, a partir do mês de fevereiro de 2012.

NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO DA PARTE RÉ. DADO PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DA PARTE AUTORA.

Os embargos de declaração de Bolognesi foram desacolhidos.

Nas razões do agravo, Bolognesi apontou **(1)** violação dos arts. 1.022, II; 485, VI; 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil, sob o argumento de negativa de prestação jurisdicional e ausência de enfrentamento da preliminar de ilegitimidade passiva, sustentando que os danos decorreram de execução fiscal do Município de Osório (e-STJ, fls. 489-491); **(2)** inaplicabilidade das Súmulas 5/STJ e 7/STJ, por se tratar de debate

estritamente jurídico sobre legitimidade passiva e negativa de prestação jurisdicional, e não de reexame de provas ou mera interpretação contratual; **(3)** impugnação específica dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade que invocou os óbices das Súmulas 5 /7 do STJ e enunciados do Seminário do STJ, pugnando pelo processamento do especial e, no mérito, pela nulidade do acórdão por ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar na parte conhecida.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, Bolognesi apontou **(1)** negativa de prestação jurisdicional e omissão quanto à ilegitimidade passiva e ao contexto de execuções fiscais e ação declaratória envolvendo o Município de Osório, em afronta dos arts. 1.022, I e II, e 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil; **(2)** ilegitimidade passiva para responder pelos danos materiais, com fundamento no art. 485, VI, do Código de Processo Civil, e na distribuição do ônus da prova (art. 373, I, do CPC), ao sustentar que os prejuízos decorreram de ato do Município; **(3)** não incidência da Súmula 7/STJ, por se tratar de matéria de direito e de nulidade por ausência de fundamentação; **(4)** dissídio jurisprudencial, sem êxito, sobre negativa de prestação jurisdicional e dever de enfrentamento de teses capazes de infirmar o julgado.

Houve apresentação de contrarrazões por Diego e Helio defendendo: aplicação da Súmula 7/STJ por envolver reexame de quadro fático e contratual; manutenção da conclusão sobre a responsabilidade da promitente-vendedora pelos débitos de IPTU anteriores à venda; invocação do art. 123 do Código Tributário Nacional, no sentido de que convenções particulares não podem modificar o sujeito passivo perante a Fazenda; e majoração de honorários, caso desprovido o especial.

Contextualização fática

Na origem, o caso cuida de ação de obrigação de fazer na qual os autores afirmaram ter adquirido, em 13/2/2012, unidade imobiliária no Condomínio Atlântico Villas Club, relatando que foram informados pela empresa vendedora sobre acordo com o Município de Osório para isenção de IPTU; após a assinatura, teriam sido surpreendidos com débitos de IPTU dos anos de 2010 e 2011; requereram condenação da vendedora ao pagamento dos tributos em atraso.

O Juízo de primeira instância julgou parcialmente procedentes os pedidos, atribuindo à empresa ré, Bolognesi, a responsabilidade pelos débitos anteriores a 2012 e reconhecendo a responsabilidade dos autores pelos débitos a partir de 2012. Em apelação, a Corte estadual rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva da empresa, assentando que o Município não participou do contrato entre as partes e que à promitente-vendedora compete a quitação de taxas e impostos até a data da celebração do contrato; no mérito, reconheceu a responsabilidade da ré pelo IPTU de 2010 e 2011 e, quanto a 2012, fixou responsabilidade proporcional: 1/12 para a ré (janeiro) e 11/12 para os autores (fevereiro a dezembro), à luz da Lei municipal nº 2.400/1991 (arts. 23 e 24) e da data de assinatura (13/2/2012).

No recurso especial, a empresa, Bolognesi, pretende a anulação do acórdão por negativa de prestação jurisdicional e, subsidiariamente, a reforma por violação dos arts. 1.022, 489, 373, I, e 485, VI, do Código de Processo Civil, além de indicar dissídio jurisprudencial.

Objetivo recursal

O objetivo recursal é decidir se **(i)** houve negativa de prestação jurisdicional e omissão relevante, à luz dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil; **(ii)** é possível, em recurso especial, rediscutir a legitimidade passiva e a distribuição da responsabilidade pelo IPTU com base em cláusulas contratuais e moldura fática já apreciadas, diante das Súmulas 5/STJ e 7/STJ; **(iii)** há dissídio jurisprudencial demonstrado de forma adequada quanto à matéria ventilada.

(1) Afronta aos arts. 1.022, I e II, e 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil

A insurgência recursal não merece prosperar.

Inicialmente, no tocante à alegada negativa de prestação jurisdicional, verifica-se que o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul enfrentou, de forma expressa, a preliminar de ilegitimidade passiva e definiu a responsabilidade da Bolognesi pelo pagamento do IPTU. Consta do acórdão que o contrato de compra e venda do imóvel situado no Condomínio Atlântico Villas Club foi celebrado em 13/2/2012 diretamente entre as partes, sem participação do Município de Osório. A partir dessa premissa, a Corte estadual concluiu que a promitente-vendedora deveria arcar com os débitos relativos aos exercícios de 2010 e 2011, além de 1/12 do tributo de 2012 (referente a janeiro), competindo aos adquirentes a responsabilidade pelos meses subsequentes.

O acórdão recorrido analisou ainda a legislação municipal aplicável (Lei nº 2.400/1991, arts. 23 e 24), fundamentando que o fato gerador do IPTU se vincula à propriedade existente em 1º de janeiro de cada exercício. Dessa forma, não se constata omissão ou ausência de fundamentação, mas sim julgamento contrário ao interesse da parte recorrente. Como pacificado nesta Corte, não há violação aos arts. 489 e 1.022 do

CPC quando a instância ordinária aprecia as teses deduzidas, ainda que em sentido desfavorável ao recorrente.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ACIDENTE DE TRÂNSITO. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO. AUSÊNCIA. RESPONSABILIDADE CIVIL RECONHECIDA. EXCLUDENTES AFASTADAS. REVISÃO. NÃO CABIMENTO. MATÉRIA FÁTICA E PROBATÓRIA DOS AUTOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. ARBITRAMENTO DE DANOS MORAIS. DISCUSSÃO DO VALOR. PROPORCIONALIDADE RECONHECIDA. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO NESTES AUTOS. SÚMULA 7/STJ. TERMO INICIAL. JUROS MORATÓRIOS. CITAÇÃO. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio.

[...]

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.229.195/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 6/9/2023)

No mesmo sentido, não prospera a alegação de ilegitimidade passiva com fundamento no art. 485, VI, do CPC. O Tribunal de origem foi claro ao afirmar que, por se tratar de obrigação contratual assumida entre as partes, não cabe transferir ao Município de Osório a responsabilidade pela quitação do tributo, sendo a recorrente, Bolognesi, parte legítima para figurar no polo passivo da demanda. A revisão dessa conclusão demandaria reexame de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório, providência inviável em recurso especial, nos termos das Súmulas **5/STJ** e **7/STJ**.

Em suma, tanto a preliminar de negativa de prestação jurisdicional quanto a tese de ilegitimidade passiva não se sustentam, devendo ser afastadas.

(2) **Ilegitimidade passiva para responder pelos danos materiais, com fundamento no art. 485, VI, do Código de Processo Civil, e na distribuição do ônus da prova (art. 373, I, do CPC), ao sustentar que os prejuízos decorreram de ato do Município**

A tese recursal não prospera.

O Tribunal de origem foi categórico ao rejeitar a preliminar de ilegitimidade passiva da Bolognesi, salientando que o contrato de compra e venda do imóvel foi firmado em 13/2/2012 diretamente entre as partes, sem a intervenção do Município de Osório. Por essa razão, concluiu que a responsabilidade pela quitação dos débitos de

IPTU vencidos nos exercícios de 2010 e 2011 competia à promitente-vendedora, atribuindo-lhe, ainda, o pagamento proporcional de 1/12 do tributo relativo ao ano de 2012 (mês de janeiro), sendo os adquirentes responsáveis pelos meses subsequentes.

Afastou-se, assim, qualquer possibilidade de se imputar ao Município a responsabilidade pelos danos alegados, pois a relação jurídica obrigacional decorreu exclusivamente do contrato celebrado entre particulares, não havendo falar em ilegitimidade da recorrente para figurar no polo passivo da demanda.

Quanto à distribuição do ônus da prova (art. 373, I, do CPC), também não assiste razão a Bolognesi. O Tribunal estadual analisou o conjunto probatório e concluiu que os prejuízos não decorreram de ato do Município, mas sim do inadimplemento da obrigação contratual da promitente vendedora quanto ao pagamento de tributos anteriores à alienação. Alterar tal conclusão exigiria reexame de fatos e provas, providência vedada em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

Do mesmo modo, eventual revisão das cláusulas contratuais que disciplinam as obrigações das partes encontra óbice na Súmula 5/STJ, que impede a reapreciação de matéria eminentemente contratual na via eleita.

Portanto, afasto a alegada violação dos arts. 485, VI, e 373, I, do CPC.

3) Não incidência da Súmula 7/STJ, por se tratar de matéria de direito e de nulidade por ausência de fundamentação

Não procede a alegação da recorrente de que não incide a Súmula 7/STJ, sob o argumento de que a controvérsia seria restrita a matéria de direito e de nulidade por ausência de fundamentação.

O Tribunal de origem, ao decidir a controvérsia, partiu da interpretação do contrato firmado em 13/2/2012 e da análise do conjunto probatório relativo à responsabilidade pelo pagamento do IPTU. A conclusão pela legitimidade da promitente vendedora para responder pelos tributos dos anos de 2010 e 2011, bem como pela obrigação proporcional em relação ao exercício de 2012, decorreu da moldura fática fixada nos autos e da legislação municipal aplicável.

Rever tais fundamentos demandaria o reexame do acervo probatório e das circunstâncias fáticas delineadas, providência que encontra óbice na Súmula 7/STJ. Ademais, eventual rediscussão das cláusulas contratuais também é inviável, diante do teor da Súmula 5/STJ.

Portanto, incabível afastar a incidência da Súmula 7/STJ no presente caso.

(4) Dissídio jurisprudencial

Do alegado dissídio jurisprudencial

Também não prospera a alegação de dissídio jurisprudencial quanto à negativa de prestação jurisdicional e ao dever de enfrentamento de teses capazes de infirmar o julgado.

Conforme já analisado, o acórdão recorrido enfrentou expressamente a questão da legitimidade passiva e delimitou a responsabilidade pelo pagamento do IPTU com base no contrato firmado entre as partes e na legislação municipal aplicável. Assim, não se verifica a omissão sustentada pela parte recorrente.

No que se refere à demonstração do dissídio, a recorrente não atendeu aos requisitos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255 do RISTJ. Limitou-se a transcrever ementas de julgados paradigmas, sem promover o indispensável cotejo analítico, que exige a demonstração da similitude fática e jurídica entre os casos confrontados.

A ausência desse requisito formal atrai a aplicação da Súmula 284/STF, aplicada por analogia, segundo a qual é inadmissível o recurso cuja fundamentação não permite a exata compreensão da controvérsia.

Dessa forma, afasto a alegação de dissídio jurisprudencial.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER** do recurso especial nos mesmos autos para **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de Diego e Helio, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do NCPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.865.142 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0055689-7

Número de Origem:
50923433320218210001

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BOLOGNESI EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : CELSO EDUARDO MEDEIROS DA SILVA - RS046717

RODRIGO PINTO NUNES - RS063557

GUILHERME LUCIANO TERMIGNONI - RS069705

TAINARA DOS SANTOS FRONER - RS114646

AGRAVADO : DIEGO VIEIRA RIBAS

AGRAVADO : HELIO PEREIRA RIBAS JUNIOR

ADVOGADOS : ALESSANDRA DE SOUZA RAMOS - RS086755

YASMIN MAURI DA SILVA - RS134425

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 27 de outubro de 2025