SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2236879 - SP (2025/0379068-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS**
AGRAVANTE	:	DONA REGINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	ALEXANDRE ORTIZ DE CAMARGO - SP156894
		ULYSSES GUEDES BRYAN ARANHA - SP312143
		NATHÁLIA GABRIELE DOS REIS - SP460644
AGRAVADO	:	MUNICIPIO DE SANTA BARBARA D'OESTE
ADVOGADO	:	RODRIGO PINHEIRO - SP237677

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. IPTU. RESPONSABILIDADE DO ALIENANTE ATÉ O REGISTRO. CONVENÇÃO PARTICULAR INOPONÍVEL AO ERÁRIO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS N. 282 E 356/STF. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Enquanto não formalizada a transferência da propriedade no registro imobiliário, subsiste a legitimidade do alienante para responder pelos débitos de IPTU relativos a fatos geradores anteriores ao registro da transmissão.

2. A alienação voluntária do imóvel e convenções particulares são inoponíveis ao Fisco para modificação do sujeito passivo da obrigação tributária.

3. A tese de obrigação *propter rem* não foi apreciada pelo Tribunal de origem e não foram opostos embargos de declaração, atraindo os óbices das Súmulas n. 282 e 356/STF.

4. Agravo interno não provido.

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 25/06/2026 a 01/07/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Afrânio Vilela, Francisco Falcão, Maria Thereza de Assis Moura e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Teodoro Silva Santos.

Brasília, 01 de julho de 2026.

Documento eletrônico VDA58234771 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TEODORO SILVA SANTOS Assinado em: 04/07/2026 14:12:06
Publicação no DJEN/CNJ de 08/07/2026. Código de Controle do Documento: 677f463e-4de3-485f-8045-4a9bed7c3406

MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS
Relator

Documento eletrônico VDA58234771 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TEODORO SILVA SANTOS Assinado em: 04/07/2026 14:12:06
Publicação no DJEN/CNJ de 08/07/2026. Código de Controle do Documento: 677f463e-4de3-485f-8045-4a9bed7c3406

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2236879 - SP (2025/0379068-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS**
AGRAVANTE	:	DONA REGINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	ALEXANDRE ORTIZ DE CAMARGO - SP156894
		ULYSSES GUEDES BRYAN ARANHA - SP312143
		NATHÁLIA GABRIELE DOS REIS - SP460644
AGRAVADO	:	MUNICIPIO DE SANTA BARBARA D'OESTE
ADVOGADO	:	RODRIGO PINHEIRO - SP237677

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. IPTU. RESPONSABILIDADE DO ALIENANTE ATÉ O REGISTRO. CONVENÇÃO PARTICULAR INOPONÍVEL AO ERÁRIO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS N. 282 E 356/STF. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Enquanto não formalizada a transferência da propriedade no registro imobiliário, subsiste a legitimidade do alienante para responder pelos débitos de IPTU relativos a fatos geradores anteriores ao registro da transmissão.

2. A alienação voluntária do imóvel e convenções particulares são inoponíveis ao Fisco para modificação do sujeito passivo da obrigação tributária.

3. A tese de obrigação *propter rem* não foi apreciada pelo Tribunal de origem e não foram opostos embargos de declaração, atraindo os óbices das Súmulas n. 282 e 356/STF.

4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por DONA REGINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria (fls. 242-251) que deu parcial provimento ao recurso especial para restabelecer a legitimidade da ora agravante (recorrida no recurso especial interposto pelo Município de Santa Bárbara D´Oeste) para figurar no polo passivo da execução fiscal, este, por sua vez, interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos autos de Agravo de Instrumento n. 2009694-85.2025.8.26.0000, assim ementado (fl. 188):

DIREITO TRIBUTÁRIO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame.

Documento eletrônico VDA57886270 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TEODORO SILVA SANTOS Assinado em: 23/06/2026 23:29:40
Código de Controle do Documento: 5be7d72f-e71f-4751-90c8-a9c8ebcf06dc

Execução fiscal de IPTU e redirecionamento para a atual proprietária do imóvel, que adquiriu o bem durante o trâmite da execução fiscal, com registro do título no CRI de Santa Bárbara D'Oeste.

II. Questão em Discussão.

A questão em discussão consiste na possibilidade de redirecionamento da execução fiscal para a atual proprietária do imóvel em razão da sucessão tributária.

III. Razões de Decidir.

Ocorrência de sucessão tributária conforme artigos 130 e 131, I, do CTN, permitindo o redirecionamento da execução fiscal. Extinção da execução fiscal em face da excipiente, pelo reconhecimento da ilegitimidade passiva. Condenação do exequente ao pagamento dos honorários advocatícios.

Possibilidade de substituição da CDA conforme artigo 2º, § 8º, da Lei 6.830/80. Inaplicabilidade da Súmula 392 do STJ.

IV. Dispositivo.

Recurso provido.

Na origem, não obstante o juízo de conformação realizado (fls. 226-231), o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ao julgar o agravo de instrumento interposto contra decisão proferida em sede de exceção de pré-executividade, manteve o acórdão que dera provimento ao agravo e extinguiu a execução fiscal.

Trata-se de decisão colegiada, cuja ementa transcreve-se a seguir (fl. 227):

DIREITO TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. JUÍZO DE CONFORMIDADE. RECURSO MANTIDO.

I. Caso em Exame.

1. Recurso especial interposto pelo Município de Santa Bárbara D"Oeste contra acórdão que reconheceu a ilegitimidade passiva da coexecutada Dona Regina Empreendimentos Imobiliários Ltda., acolhendo a exceção de pré-executividade e julgando extinta a execução fiscal em relação à executada-excipiente.

II. Questão em Discussão.

2. A questão em discussão consiste em verificar a conformidade do acórdão recorrido com as teses fixadas no Tema 122 do STJ, que tratam da responsabilidade pelo pagamento do IPTU.

III. Razões de Decidir.

3. O Tema 122 do STJ estabelece que tanto o promitente comprador quanto o proprietário são responsáveis pelo pagamento do IPTU, cabendo à legislação municipal definir o sujeito passivo.

4. No caso concreto, houve a transferência da titularidade da propriedade no curso do processo, e a responsabilidade tributária sub-roga-se no novo proprietário, conforme artigos 130 e 131, I, do CTN.

5. O Tema 122 do STJ não se aplica ao caso, pois trata de matéria diversa, não havendo necessidade de juízo de conformidade.

IV. Dispositivo.

6. Manutenção do acórdão que deu provimento ao agravo de instrumento e julgou extinta a execução fiscal em face da agravante.

Inconformada, a Municipalidade interpôs recurso especial, com fundamento na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.

Na oportunidade, o Município alegou a violação dos arts. 34 e 123 do Código Tributário Nacional, bem como dos arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil e ao art. 85, §§ 1º e 11, do Código de Processo Civil, sustentando, em síntese, que tanto o proprietário

Documento eletrônico VDA57886270 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TEODORO SILVA SANTOS Assinado em: 23/06/2026 23:29:40
Código de Controle do Documento: 5be7d72f-e71f-4751-90c8-a9c8ebcf06dc

quanto o promitente comprador são contribuintes do IPTU, que convenções particulares não podem ser opostas à Fazenda Pública para modificar o sujeito passivo, e que a propriedade somente se transfere com o registro, razão pela qual a recorrida permanece responsável pelos tributos cobrados.

Afirma ainda a aplicação da tese firmada no Tema n. 122 do Superior Tribunal de Justiça.

Ao final, requereu-se o provimento do recurso especial para reformar o acórdão recorrido, restabelecendo a decisão de primeiro grau que reconheceu a legitimidade passiva da recorrida e fixando honorários nos termos do art. 85, §§ 1º e 11, do Código de Processo Civil.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 215-223.

O recurso especial foi admitido na origem (fls. 233-234).

Proferi a decisão de fls. 242-251, para dar parcial provimento ao recurso especial, consoante a seguinte ementa:

> PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. CONTRIBUINTE. IPTU. ART. 130 DA LEI N. 5.172/1966. INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA. SUB-ROGAÇÃO COM CARÁTER SOLIDÁRIO, NÃO EXCLUDENTE DO ALIENANTE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA QUANTO À TESE DE OBRIGAÇÃO PROPTER REM (SÚMULAS N. 282 E 356/STF). PRECEDENTES DO STJ. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Inconformada, DONA REGINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. interpõe o presente agravo interno.

A ora agravante sustenta, em síntese: (***i***) a natureza *propter rem* do IPTU e a sub-rogação plena prevista no art. 130 do CTN, com efeito liberatório em favor do alienante após o registro imobiliário; (***ii***) o *distinguishing* em razão do registro da escritura pública em 17/01/2024 e da ciência prévia da posse por terceiro desde a inicial; (***iii***) a efetividade da execução e a menor onerosidade, porquanto o crédito é garantido pelo próprio imóvel do novo titular, sendo indevida a manutenção da agravante no polo passivo; (***iv***) a reconsideração da decisão monocrática ou, subsidiariamente, o provimento do agravo para restaurar o acórdão do TJSP, reconhecendo a ilegitimidade passiva da agravante e extinguindo o feito em relação a ela. (fls. 257-263).

O agravado ofereceu contrarrazões às fls. 268-269, pugnando pelo desprovimento do agravo interno.

VOTO

Trata o caso vertente de agravo interno interposto por DONA REGINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., em razão de decisão de minha lavra (fls. 242-251), que alçou a ora agravante à posição de devedora tributária de IPTU

Documento eletrônico VDA57886270 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TEODORO SILVA SANTOS Assinado em: 23/06/2026 23:29:40
Código de Controle do Documento: 5be7d72f-e71f-4751-90c8-a9c8ebcf06dc

registrado nos exercícios de 2014 a 2018 para imóvel no qual figurava como proprietária até a data de 17/01/2024.

A titularidade do imóvel teria sido transferida para Fernanda Aparecida Alves após a alienação noticiada, a qual ocorreu em momento posterior ao fato gerador do tributo ora examinado (IPTU). Portanto, o ponto central da controvérsia instaurada diz respeito à hipótese de responsabilidade por sucessão patrimonial de imóvel que foi alienado no curso da ação fiscal.

A cobrança realizada pela municipalidade refere-se aos exercícios fiscais de 2014 a 2018 (fl. 189) — execução distribuída antes da alienação, conforme fl. 190 —, ao passo que a transferência de titularidade do imóvel ocorreu apenas em 17/1/2024, quando já se estava em curso a ação.

Portanto, o debate cinge-se em se definir a responsabilidade tributária pelos débitos de IPTU relativos aos exercícios de 2014 a 2018 considerando a peculiaridade apontada. A Corte regional assim se manifestou (fls. 190-191):

> Do conjunto probatório dos autos, verifica-se que a execução fiscal foi ajuizada contra o compromissário comprador, Deoclides Oliveira Ferreira e da proprietária do imóvel tributado, Dona Regina Empreendimentos Imobiliários.
>
> Todavia, no curso do processo, houve a transferência da titularidade da propriedade, em razão da Escritura Pública de Venda e Compra firmada com FERNANDA APARECIDA ALVES, registrada em 17/01/2024, conforme R-04/51.057 VENDA E COMPRA (fl. 140).
>
> No caso concreto, a hipótese é de responsabilidade por sucessão. O novo proprietário passa a ocupar a posição do antigo sujeito passivo da obrigação tributária, nos termos dos artigos 130 e 131, I do Código Tributário Nacional:
>
> [...]
>
> Conforme previsto nos artigos 32 e 34 do Código Tributário Nacional é contribuinte do IPTU o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor, sendo fato gerador do tributo, portanto, a propriedade, o domínio útil e a posse do imóvel a qualquer título, de modo que eles são sujeitos passivos do respectivo recolhimento.
>
> Assim, caberá ao exequente providenciar a substituição da CDA, devendo constar a adquirente como sujeito passivo no título executivo, na forma do artigo 2º, § 8º, da Lei de Execução Fiscal
>
> [...]
>
> Assim, como restou demonstrado que a transferência do imóvel ocorreu após o ajuizamento da execução, é cabível a inclusão da nova proprietária no polo passivo no curso da lide, pois configurada a legitimidade passiva superveniente, assumindo esta a obrigação pelo pagamento.
>
> Portanto, reforma-se a r. decisão recorrida, concedendo à Municipalidade prazo razoável para que proceda à emenda ou substituição das CDAs, em conformidade com o artigo 2º, § 8º, da LEF, com a consequente regularização do polo passivo.
>
> Em consequência, reconheço a ilegitimidade passiva da excipiente, razão pela qual fica acolhida a exceção de pré-executividade, julgando extinta a execução fiscal em relação à executada-excipiente, nos termos do art. 485, inciso VI, do CPC.

Com efeito, conforme entendimento deste Sodalício, "[e]nquanto não formalizada a transferência da propriedade no registro imobiliário, a titularidade dominial

Documento eletrônico VDA57886270 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TEODORO SILVA SANTOS Assinado em: 23/06/2026 23:29:40
Código de Controle do Documento: 5be7d72f-e71f-4751-90c8-a9c8ebcf06dc

permanece com o alienante, o que mantém sua legitimidade passiva para responder pelos débitos de IPTU referentes ao imóvel, relativamente a fatos geradores anteriores ao registro da transmissão, sem prejuízo da responsabilidade do possuidor" (REsp n. 2.213.454/RS, relatora Ministra Maria Thereza de Assis Moura, Segunda Turma, julgado em 15/4/2026, DJEN de 22/4/2026).

Neste diapasão, "[é] incontroverso que o fato gerador do IPTU ocorreu antes da alienação do imóvel, de modo que eventual incidência da norma de responsabilidade por sucessão não afasta a sujeição passiva do alienante, conforme assentado pela jurisprudência do STJ (REsp 1.319.319/RS, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, DJe 24/10/2013; REsp 1.087.275/SP, Rel. Ministra Denise Arruda, Primeira Turma, DJe 10/12/2009)" (AgInt no AREsp n. 942.940/RJ, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 15/8/2017, DJe de 12/9/2017).

Assim, conforme detalhei na decisão monocrática agravada, o fato de ter ocorrido a alienação ainda no curso da execução fiscal (ajuizada ainda no ano de 2020, conforme distribuição originária n. 1501773-61.2020-8.26.0533), não ilide a responsabilidade da recorrida.

Além disso, a alienação do imóvel sob o qual pendem os tributos em aberto teria ocorrido de forma voluntária, ou seja, trata-se, pois, de convenção particular que é inoponível ao erário (nos termos do art. 123, CTN), tendo ocorrido "a formalização da transferência da propriedade imobiliária mediante o registro da escritura pública de venda e compra em 17 de janeiro de 2024" (fl. 258).

Por fim, o Tribunal de origem não apreciou a tese de que o IPTU é obrigação *propter rem*, sem que a parte recorrente tenha oposto embargos de declaração, motivo pelo qual está ausente o necessário prequestionamento, nos termos das Súmulas n. 282 do STF ("É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada") e 356 do STF ("O ponto omisso da decisão, sobre o qual não foram opostos embargos declaratórios, não pode ser objeto de recurso extraordinário, por faltar o requisito do prequestionamento").

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA57886270 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TEODORO SILVA SANTOS Assinado em: 23/06/2026 23:29:40
Código de Controle do Documento: 5be7d72f-e71f-4751-90c8-a9c8ebcf06dc

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
SEGUNDA TURMA

AgInt no REsp 2.236.879 / SP

Número Registro: 2025/0379068-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
15009589820198260533 20096948520258260000 20250000165145 20250000676395

Sessão Virtual de 25/06/2026 a 01/07/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro TEODORO SILVA SANTOS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro TEODORO SILVA SANTOS

Secretário

Bela. VANESSA ZACARIAS PEREIRA PONTES DA SILVA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: MUNICIPIO DE SANTA BARBARA D'OESTE
ADVOGADO	: RODRIGO PINHEIRO - SP237677
RECORRIDO	: DONA REGINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: ALEXANDRE ORTIZ DE CAMARGO - SP156894
	ULYSSES GUEDES BRYAN ARANHA - SP312143
	NATHÁLIA GABRIELE DOS REIS - SP460644

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: DONA REGINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: ALEXANDRE ORTIZ DE CAMARGO - SP156894
	ULYSSES GUEDES BRYAN ARANHA - SP312143
	NATHÁLIA GABRIELE DOS REIS - SP460644
AGRAVADO	: MUNICIPIO DE SANTA BARBARA D'OESTE
ADVOGADO	: RODRIGO PINHEIRO - SP237677

Documento eletrônico VDA58189833 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 02/07/2026 00:54:30
Código de Controle do Documento: b3344ec9-6196-498a-a03a-af937e2343c9

TERMO

A SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/06/2026 a 01/07/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Afrânio Vilela, Francisco Falcão, Maria Thereza de Assis Moura e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Teodoro Silva Santos.

Brasília, 01 de julho de 2026

Documento eletrônico VDA58189833 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 02/07/2026 00:54:30
Código de Controle do Documento: b3344ec9-6196-498a-a03a-af937e2343c9