SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3266543 - SP (2026/0195457-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO FRANCISCO FALCÃO**
AGRAVANTE	:	INGAI INCORPORADORA S/A
ADVOGADO	:	LUIZ GUSTAVO MENDES - SP090968
AGRAVADO	:	MUNICIPIO DE SANTO ANDRE
ADVOGADOS	:	CAROLINE MAIA CARRIJO REGHELLIN - SP189485
		EMERSON MARCELO DE OLIVEIRA - SP189785

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. IPTU. RESPONSABILIDADE. LEGITIMIDADE PASSIVA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. ÓBICES À ADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL.

I - Na origem, trata-se de ação ordinária proposta objetivando a ustação do protesto referente a débito de IPTU. Na sentença, julgou-se o pedido improcedente. No Tribunal *a quo*, a sentença foi mantida. O valor da causa foi fixado em R$ 1.654,38 (mil seiscentos e cinquenta e quatro reais e trinta e oito centavos).

II - Após interposição de agravo em recurso especial, vieram os autos ao Superior Tribunal de Justiça. Não se deve conhecer do recurso especial.

III - A irresignação da parte recorrente acerca da matéria, vai de encontro às convicções do julgador *a quo*, que decidiu o ponto com lastro no conjunto probatório constante dos autos. Dessa forma, para rever tal posição e interpretar os dispositivos legais indicados como violados, seria necessário o reexame desses mesmos elementos fático-probatórios, o que é vedado no âmbito estreito do recurso especial. Incide na hipótese o enunciado n. 7 Súmula do STJ.

IV - As ementas indicadas pela parte na petição de recurso especial não são suficientes para a comprovação do dissídio jurisprudencial viabilizador do recurso pela alínea c do permissivo constitucional (art. 105, III). Isto porque não houve demonstração, nos moldes legais. Além da ausência do cotejo analítico e de não ter apontado de forma clara qual dispositivo legal recebeu tratamento diverso na jurisprudência pátria, não

Documento eletrônico VDA59724021 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FRANCISCO FALCÃO Assinado em: 03/09/2026 13:32:09
Publicação no DJEN/CNJ de 08/09/2026. Código de Controle do Documento: 8372a411-871a-4266-986c-be5c1c003cb4

ficou demonstrada a similitude fática e jurídica entre os casos colacionados que teriam recebido interpretação divergente.

V - Para a caracterização da divergência, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e do art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, exige-se, além da transcrição de acórdãos tidos por discordantes, a realização do cotejo analítico do dissídio jurisprudencial invocado, com a necessária demonstração de similitude fática entre o aresto impugnado e os acórdãos paradigmas, assim como a presença de soluções jurídicas diversas para a situação, sendo insuficiente, para tanto, a simples transcrição de ementas, como no caso. Nesse sentido: AgInt no AREsp 1.235.867/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 17/5/2018, DJe 24/5/2018; AgInt no AREsp 1.109.608/SP, relator Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, julgado em 13/3/2018, DJe 19/3/2018; REsp 1.717.512/AL, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 17/4/2018, DJe 23/5/2018.

VI - Verifica-se que o Tribunal de origem decidiu a matéria em conformidade com a jurisprudência desta Corte. Incide, portanto, o disposto no enunciado n. 83 da Súmula do STJ, segundo o qual: "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida".

VII - Agravo em recurso especial conhecido. Recurso especial não conhecido.

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 27/08/2026 a 02/09/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Teodoro Silva Santos.

Brasília, 02 de setembro de 2026.

Ministro Francisco Falcão
Relator

Documento eletrônico VDA59724021 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FRANCISCO FALCÃO Assinado em: 03/09/2026 13:32:09
Publicação no DJEN/CNJ de 08/09/2026. Código de Controle do Documento: 8372a411-871a-4266-986c-be5c1c003cb4

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3266543 - SP (2026/0195457-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO FRANCISCO FALCÃO**
AGRAVANTE	:	INGAI INCORPORADORA S/A
ADVOGADO	:	LUIZ GUSTAVO MENDES - SP090968
AGRAVADO	:	MUNICIPIO DE SANTO ANDRE
ADVOGADOS	:	CAROLINE MAIA CARRIJO REGHELLIN - SP189485
		EMERSON MARCELO DE OLIVEIRA - SP189785

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. IPTU. RESPONSABILIDADE. LEGITIMIDADE PASSIVA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. ÓBICES À ADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL.

I - Na origem, trata-se de ação ordinária proposta objetivando a ustação do protesto referente a débito de IPTU. Na sentença, julgou-se o pedido improcedente. No Tribunal *a quo*, a sentença foi mantida. O valor da causa foi fixado em R$ 1.654,38 (mil seiscentos e cinquenta e quatro reais e trinta e oito centavos).

II - Após interposição de agravo em recurso especial, vieram os autos ao Superior Tribunal de Justiça. Não se deve conhecer do recurso especial.

III - A irresignação da parte recorrente acerca da matéria, vai de encontro às convicções do julgador *a quo*, que decidiu o ponto com lastro no conjunto probatório constante dos autos. Dessa forma, para rever tal posição e interpretar os dispositivos legais indicados como violados, seria necessário o reexame desses mesmos elementos fático-probatórios, o que é vedado no âmbito estreito do recurso especial. Incide na hipótese o enunciado n. 7 Súmula do STJ.

IV - As ementas indicadas pela parte na petição de recurso especial não são suficientes para a comprovação do dissídio jurisprudencial viabilizador do recurso pela alínea c do permissivo constitucional (art. 105, III). Isto porque não houve demonstração, nos moldes legais. Além da ausência do cotejo analítico e de não ter apontado de forma clara qual dispositivo legal recebeu tratamento diverso na jurisprudência pátria, não

Documento eletrônico VDA58827940 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FRANCISCO FALCÃO Assinado em: 04/08/2026 15:48:56
Código de Controle do Documento: 11f4c899-9cdd-4a02-a656-6f7452228369

ficou demonstrada a similitude fática e jurídica entre os casos colacionados que teriam recebido interpretação divergente.

V - Para a caracterização da divergência, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e do art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, exige-se, além da transcrição de acórdãos tidos por discordantes, a realização do cotejo analítico do dissídio jurisprudencial invocado, com a necessária demonstração de similitude fática entre o aresto impugnado e os acórdãos paradigmas, assim como a presença de soluções jurídicas diversas para a situação, sendo insuficiente, para tanto, a simples transcrição de ementas, como no caso. Nesse sentido: AgInt no AREsp 1.235.867/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 17/5/2018, DJe 24/5/2018; AgInt no AREsp 1.109.608/SP, relator Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, julgado em 13/3/2018, DJe 19/3/2018; REsp 1.717.512/AL, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 17/4/2018, DJe 23/5/2018.

VI - Verifica-se que o Tribunal de origem decidiu a matéria em conformidade com a jurisprudência desta Corte. Incide, portanto, o disposto no enunciado n. 83 da Súmula do STJ, segundo o qual: "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida".

VII - Agravo em recurso especial conhecido. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

O recurso especial foi interposto no TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO contra acórdão com o seguinte resumo de ementa:

APELAÇÃO - "AÇÃO DE RITO COMUM" - IPTU - EXERCÍCIO DE 2020 - MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ - SENTENÇA QUE JULGOU IMPROCEDENTE A AÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 487,1, DO CPC - INSURGÊNCIA DA AUTORA - NÃO CABIMENTO - REQUERENTE QUE DISCUTE SUA ILEGITIMIDADE PASSIVA, EM RAZÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA FIRMADO COM TERCEIRO EM DATA ANTERIOR AO FATO GERADOR DO TRIBUTO, EMBORA NÃO LEVADO A REGISTRO - INEXISTÊNCIA DE LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA E DE RESPECTIVO REGISTRO PERANTE O CRI COMPETENTE - CONVENÇÃO PARTICULAR, COMO O INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, QUE NÃO É OPONÍVEL À FAZENDA PÚBLICA PARA MODIFICAR A DEFINIÇÃO LEGAL DO SUJEITO PASSIVO DAS OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 123 DO CTN - INOCORRÊNCIA DE ILEGITIMIDADE PASSIVA QUANTO AO IPTU - APLICAÇÃO DO DECIDIDO NO RESP N° 1.111.202/SP (ART. 543-C DO CPC/1973) E DA SÚMULA 399 DO C. STJ - TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE QUE SOMENTE SE PERFAZ MEDIANTE O REGISTRO DO TÍTULO TRANSLATIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Documento eletrônico VDA58827940 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FRANCISCO FALCÃO Assinado em: 04/08/2026 15:48:56
Código de Controle do Documento: 11f4c899-9cdd-4a02-a656-6f7452228369

- INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 1.245 DO CÓDIGO CIVIL - LEGITIMIDADE PASSIVA DA AUTORA RECONHECIDA, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 34 E 123 DO CTN - RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA SOLIDÁRIA ENTRE O PROPRIETÁRIO REGISTRAI E O POSSUIDOR ADQUIRENTE - ALEGAÇÃO DE QUITAÇÃO CONTRATUAL PELO AMAI POSSUIDOR QUE NÃO AFASTA A RESPONSABILIDADE DA AUTORA - ILEGITIMIDADE PASSIVA NÃO CONFIGURADA - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO.

O acórdão recorrido tratou da ilegitimidade passiva da apelante para a cobrança de IPTU do exercício de 2020, em razão de compromisso de compra e venda firmado com terceiros antes do fato gerador, sem lavratura da escritura pública e sem registro perante o Cartório de Registro de Imóveis. A 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, por unanimidade, negou provimento à apelação, mantendo a sentença que julgou improcedente a ação, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil (CPC/2015) (fls. 200-201). Fixou-se o quadro normativo do IPTU: fato gerador (propriedade, domínio útil ou posse) e sujeitos passivos (proprietário, titular do domínio útil ou possuidor), com base nos arts. 32 e 34 do Código Tributário Nacional (CTN) (fls. 203).

A Câmara destacou a solidariedade (art. 124, I, CTN), a presunção de certeza e liquidez da dívida ativa (art. 204, CTN; art. 3º, Lei de Execuções Fiscais – LEF), a disciplina da execução fiscal (art. 4º, LEF) e, no direito civil, a exigência de registro para a aquisição e a transferência da propriedade (arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil – CC/ 2002) (fls. 204-205). Em reforço, assentou que convenções particulares não são oponíveis à Fazenda para modificar a definição legal do sujeito passivo (art. 123 do CTN) (fls. 205), concluindo que, ausente o registro da escritura pública, a apelante permanece como proprietária registral e legítima para figurar no polo passivo (art. 34 do CTN), sem afastamento por quitação contratual do possuidor (fls. 206).

A Câmara ainda consignou a prerrogativa do exequente em escolher contra quem propor a execução (proprietário, titular do domínio útil ou possuidor), podendo eleger todos simultaneamente (fls. 206-207), com fundamento no Tema 122 dos recursos

Documento eletrônico VDA58827940 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FRANCISCO FALCÃO Assinado em: 04/08/2026 15:48:56
Código de Controle do Documento: 11f4c899-9cdd-4a02-a656-6f7452228369

repetitivos do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e na Súmula 399/STJ (fls. 207-208). Ao final, manteve-se a sentença e majoraram-se os honorários advocatícios sucumbenciais em 2%, totalizando 12%, nos termos do art. 85, §§ 1º, 2º, 3º, I, e § 11, do CPC/2015 (fls. 210).

A recorrente interpôs Recurso Especial com fundamento no art. 105, III, "c", da Constituição Federal (CF/88), afirmando divergência jurisprudencial quanto à interpretação do art. 34 do CTN. Nas razões, relatou que o imóvel fora comprometido à venda em 12/06/1986, com registro dos compromissos nas matrículas nºs 50.176 e 50.177 (14/10/1993), preço integralmente quitado (1995) e posse transmitida de forma duradoura, com edificação e tributação como imóvel construído (fls. 232-234).

Alegou que o acórdão recorrido aplicou, em tese, os arts. 32 e 34 do CTN, o art. 1.245, § 1º do CC/2002, e a Súmula 399/STJ e o Tema 122/STJ, sem reconhecer a exceção já admitida em hipóteses de compromisso irrevogável e irretratável, averbado, com imissão na posse e exaurimento do prazo de usucapião (fls. 235-236). Invocou como paradigma a Apelação Cível nº 2008.001.30719 (TJRJ, 3ª Câmara Cível, j. 07/10/2008), em que, embora reconhecida em abstrato a legitimidade do proprietário e do possuidor (art. 34 do CTN), se afastou a legitimidade do promitente vendedor diante das especificidades: contrato irrevogável e irretratável, registro, imissão na posse e decurso do prazo de usucapião, com referência aos arts. 1.417 e 1.418 do CC/2002 (direito real à aquisição e adjudicação compulsória) (fls. 236-239).

Apontou, ainda, que o mesmo caso foi reexaminado sob o regime do art. 543-C, § 7º, II, do CPC/1973 para afirmar a inaplicabilidade pura do entendimento do REsp 1.111.202/SP naquela hipótese particular, justamente pelas circunstâncias específicas (fls. 239-241). Em reforço, citou o julgamento do REsp 1.204.294/RJ (processo 2010/0141083-6), rel. Min. Mauro Campbell Marques (Segunda Turma, j. 14/11/2011), no qual o STJ reconheceu que tais contornos (contrato irrevogável e

Documento eletrônico VDA58827940 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FRANCISCO FALCÃO Assinado em: 04/08/2026 15:48:56
Código de Controle do Documento: 11f4c899-9cdd-4a02-a656-6f7452228369

irretratável, registro, posse e usucapião consumado) reclamavam temperamento do entendimento geral dos repetitivos, configurando exceção (fls. 252-253).

A recorrente também mencionou a necessidade de enfrentamento da única tese (art. 489, § 1º, IV, CPC/2015) e rebateu a aplicação do art. 123 do CTN ao caso, por não se tratar de convenção particular de assunção de tributo, mas de incidência do fato gerador sobre quem exerce a posse e os atributos da propriedade (fls. 253-255).

O Recurso Especial foi inadmitido. A decisão de admissibilidade consignou que o recurso foi interposto com fundamento no art. 105, III, "c", da CF/88 (divergência jurisprudencial), mas não atendeu, de forma suficiente, ao requisito do cotejo analítico exigido pelo art. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e pelo art. 255, § 1º, do RISTJ (fls. 305-306). Aplicou o entendimento do STJ de que, para a caracterização do dissídio, exige-se, além da transcrição dos acórdãos tidos por discordantes, a demonstração analítica da similitude fática e a indicação de soluções jurídicas diversas (AgRg no REsp 1.512.655/MG, Rel. Min. Assusete Magalhães, DJe 04/09/2015; AgInt nos EDcl no AREsp 1.095.391/SP, Rel. Min. Assusete Magalhães, DJe 28/05/2019; AgInt nos EDcl nos EDcl nos EDcl no AREsp 1.535.106/RJ, Rel. Min. Moura Ribeiro, DJe 23/04/2020) (fls. 306). Por esses fundamentos, o recurso especial de fls. 231-258 foi inadmitido, nos termos do art. 1.030, V, do CPC/2015 (fls. 307).

A agravante interpôs Agravo em Recurso Especial (AREsp) contra a decisão que inadmitiu o REsp. Sustentou a tempestividade do agravo, indicando a publicação do despacho denegatório em 27/02/2026 e o prazo quinzenal até 20/03/2026 (fls. 316). No mérito, impugnou o único óbice apontado — suposta inobservância do art. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e do art. 255, § 1º, do RISTJ — afirmando ter atendido integralmente às exigências legais.

Após interposição de agravo em recurso especial, vieram os autos ao Superior Tribunal de Justiça.

Documento eletrônico VDA58827940 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FRANCISCO FALCÃO Assinado em: 04/08/2026 15:48:56
Código de Controle do Documento: 11f4c899-9cdd-4a02-a656-6f7452228369

É o relatório.

VOTO

Na petição de recurso especial traz a parte as seguintes alegações:

> [...]
>
> VIII – A questão aqui versada, a que se deve ter alguma atenção e, tendo-se, não se encontra dificuldade alguma de se compreender, é que, como dito, desde a inicial dos autos esse entendimento de que O artigo 34 do Código Tributário Nacional atribui a condição de contribuinte do IPTU ao proprietário, ao titular do domínio útil ou ao possuidor do imóvel a qualquer título, de modo que eles são sujeitos passivos do respectivo recolhimento, cabendo ao Município a escolha, é corrente no tribunal a quo, e mesmo, que isso resta reconhecido nos referidos Recursos Especiais nºs. 1.110.551-SP e 1.111.202-SP desta Casa, e a recorrente não discordou disso em momento algum.
>
> ENTRETANTO, o que ela vem formulando e demonstrando desde a inicial também, é que no Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e nesta própria Casa (neste STJ) – e até mesmo no próprio tribunal a quo - já se reconheceu a exceção a esse entendimento, nos casos de compromissos de venda e compra antigos, registrados no cartório de registro de imóveis e (o mais importante), firmados já com prazo decorrido superior ao da prescrição por usucapião.
>
> Circunstâncias exatamente com as que se verificam no caso em questão, que caracterizam exceção àquela regra geral, mas que o tribunal a quo insiste em não tomar conhecimento.
>
> VIII – De se ver assim a identidade dos casos:
>
> Decidindo questão exatamente idêntica, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro nos autos da Apelação Cível nº 2008.001.30719, em 07/10/2008, consagrou o entendimento de que:
>
> [...]
>
> Ou seja, decidiu o Tribunal Carioca que, embora, de fato, os artigos 32 e 34 (ou o 34) do Código Tributário Nacional legitime tanto o promitente vendedor quanto o compromissário comprador à reponsabilidade pelo IPTU, nos casos onde a promessa de venda e compra transmitiu a posse do bem; foi registrada no registro público (registro de imóveis) e, tanto mais, quando já se consumiu o prazo para o usucapião, já não tem legitimidade o compromitente vendedor a responder por tal tributo, mesmo sem que se tenha lavrado ou registrado escritura definitiva de translação.
>
> [...]
>
> Assim, primeiramente é de se anotar – e se verificar inequivocamente - a identidade dos casos confrontados: tanto no caso do acórdão paradigma, como no presente, se tem um contrato de compromisso de venda e compra firmado em caráter irrevogável e irretratável; devidamente registrado no registro público (registro de imóveis) e com prazo para o usucapião há muito decorrido.
>
> No caso paradigma, o compromisso de venda e compra se firmada em 1979 o julgamento ocorria em 07.10.2008 (29 anos depois). No caso presente, o compromisso data de 12.06.1986, ocorrendo o julgamento em 30.08.2025, portanto, 39 anos depois!!
>
> Dez anos a mais que no próprio caso paradigma!!

Documento eletrônico VDA58827940 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FRANCISCO FALCÃO Assinado em: 04/08/2026 15:48:56
Código de Controle do Documento: 11f4c899-9cdd-4a02-a656-6f7452228369

IX – IMPORTANTE se anotar, também, a seguinte circunstância: o acórdão do Tribunal Carioca referido foi, ainda, objeto de reexame, nos termos e para os fins do artigo 543-C, § 7º, inciso II, do Código de Processo Civil (incluído pela Lei nº 11.672, de 2008), com efeito repetitivo naquele Estado, onde se mencionou expressamente o Acórdão exarado no Recurso Especial nº 1.111.202-SP (o mesmo mencionado pelo acórdão ora recorrido), tendo estabelecido a exceção aqui denotada ao entendimento desse acórdão, lendo-se de seu voto:

[...]

X - Nos termos do que dispõe o artigo 255 em seu parágrafo primeiro do Regulamento Interno desta Casa (RISTJ), fundando-se o recorrente "em dissídio jurisprudencial, deve mencionar as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados".

Circunstâncias plenamente identificadas nos tópicos acima: sem qualquer sombra de dúvidas, ambos os casos (tanto o presente, quanto o paradigma), tratam de julgamento sobre alegação de ilegitimidade de parte do compromitente vendedor para responder à cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano – o IPTU lançado sobre imóvel por ele compromissado à venda em tempo pretérito; tendo o respectivo contrato transferido a posse ao comprador em caráter irrevogável.

Tal contrato ademais, tano no presente caso, como no paradigma, resta registrado junto registro público (no Cartório de Imóveis) e, principalmente, tendo decorrido já, desde a respectiva assinatura, lapso de tempo superior demandado para a aquisição da propriedade (ou sua perda) pela usucapião: no caso 39 anos – lapso de tempo superior a qualquer modalidade de usucapião.

Os dois casos são idênticos: diferem apenas porquanto no caso paradigma o respectivo contrato de compromisso de venda e compra foi firmado em 1979 enquanto que no presente caso o contrato foi firmado no ano de 1986, portanto há 39 anos e, importante, 34 anos antes do lançamento do IPTU reclamado pela recorrida.

Fatos nestes autos, que são incontroversos: alegados e demonstrados desde a inicial; nunca contestados ou infirmados, que não demandam, pois, reexame de provas.

A recorrida, pois, nunca contestou ou impugnou tais fatos: apenas se diz titular do direito de demandar a recorrente, tendo por fundamento o referido artigo 34 do Código Tributário Nacional que, na sua interpretação, lhe daria o direito de cobrar da recorrente os IPTUS desse imóvel ad eternum.

XI – Similitudes e Cotejamento: as causas, como já dito são em tudo similares, assim, as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados dispensam mais ou maiores comentários.

De qualquer modo, para que não se aleguem qualquer deficiência recursal, comparam-se aqui as duas decisões:

- como já visto quantum satis, as duas decisões tratam do mesmo assunto; do mesmo tema (cobrança de IPTU do antigo compromitente vendedor), em idênticas circunstâncias contrato de compromisso de venda e compra registrado; posse transmitida definitivamente e lapso de tempo decorrido desde a respectiva assinatura em tempo superior (muito superior!), àquele demandado para a aquisição da propriedade (ou sua perda) pela usucapião;

- ambas se referem ao artigo 34 da Lei 5.172/66, o Código Tributário Nacional, mencionando-o expressamente; tendo como norte, ainda, o Acórdão proferido no Recurso Especial n° 1.111.202-SP, da Primeira Seção desta E. Corte, que teve como Relator o E. Ministro Mauro Campbell Marques no julgamento proferido em 10/06/2009, transcrevendo, mesmo, trechos e em especial sua própria ementa.

[...]

Nota-se que, por sua vez, o Acórdão destes autos não considera, de modo algum, as peculiares circunstâncias do caso, em especial a longeva transmissão definitiva da posse do bem ao compromissário comprador mediante contrato registrado e, muito menos o extenso decurso de prazo desde a assinatura do contrato (e seu registro), superior ao exigido para a usucapião.

Documento eletrônico VDA58827940 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FRANCISCO FALCÃO Assinado em: 04/08/2026 15:48:56
Código de Controle do Documento: 11f4c899-9cdd-4a02-a656-6f7452228369

Ao contrário, o Sr. Relator do acórdão ora recorrido em momento algum analisa a questão recursal posta que é justamente o longo decurso de prazo desde que firmado o contrato definitivo de compromisso de venda e compra; o seu antiquíssimo registro no cartório público (registro de imóveis) e essa antiga e longeva transmissão de posse e direito definitivamente ao antigo comprador, tudo sempre e em lapso de tempo muito superior à consumação de quaisquer das modalidades de usucapião; ao contrário, como se dito, assim anotando:

[...]

E assim, lastimavelmente, sem considerar as reais circunstâncias do caso concreto que vão muito além de um mero contrato registrado; transcrevendo decisões de acórdãos que não dizem respeito às circunstâncias do caso concreto e, mesmo, a ementa do mencionado Acórdão desta Casa, dos autos referidos, de nº 1.111.202-SP, negou provimento ao recurso de apelação da recorrente e, tanto pior, mesmo instado por embargos de declaração, repetiu pura e simplesmente o mesmo raciocínio, ali compilando inclusive parte da fundamentação do acórdão originário, mantendo, porém, sua decisão de declarar a recorrente como devedora do IPTU em questão, em completa dissonância com as circunstâncias que se lhe foram expostas nos autos, quanto, como visto, com a jurisprudência aqui trazida – e já mesmo antes – que com mais justiça e sensatez bem analisou e julgou o caso lá exposto, como bem demonstrado, em tudo idêntico ao presente.

[...]

XIV – E, por fim, se tanto resta anotar, o Tribunal a quo, não bastasse, no contexto dos autos oferece interpretação absurdamente incondizente com a norma do artigo 123 do CTN ao dizer que, "embora o instrumento particular de compromisso de compra e venda tenha sido firmado em 12/06/1986 (fls.29/32 e 33/36), e certo de que, as convenções particulares, como o referido contrato, embora tenha efeito entre as partes, não pode ser oposto à Fazenda Pública, em razão do princípio da indisponibilidade do interesse público, que assegura que a definição do sujeito passivo das obrigações tributárias deve obedecer ao que estabelece o artigo 123 do CTN .

O fato é que no caso posto, não se tem nenhuma contratação inter-partes alterando responsabilidade tributária, onde tivesse havido a combinação entre elas de que uma pagaria o tributo no lugar da outra: essa seria ou poderia ser a convenção particular a que se refere a lei (não há nos autos sequer menção a tal ou qual cláusula nesse sentido).

O que se tem nos autos, sim, é a constatação de responsabilidade tributária do comprador ante o exercício pleno de posse e propriedade do bem, de muito longa data e derivada de um contrato que lhe transferiu tais direitos e que foi objeto de registro público- no respectivo cartório de registro de imóveis.

[...]

XV – De se observar, por fim e por oportuno, que são tantas as causas país afora, com o mesmo tema aqui discutido (inclusive em face da recorrente) onde, de regra, empresas empreendedoras que compromissaram imóveis há muitos anos, décadas até, como no caso, continuam sendo demandadas pelas municipalidades, o que acaba por inflar ainda mais o número de processos judiciais, com desdobramentos em exceções de pré- executividade, embargos à execução, ações de regresso de sustação de protestos etc., sendo que, como visto, tribunais, como o Estado do Rio de Janeiro e esta própria Corte, já bem apanharam essa específica circunstância, fazendo reconhecer nela a ilegitimidade desses antigos vendedores como responsáveis por IPT Us lançados em exercícios posteriores, em caráter excepcional à leitura generalizada do artigo 34 do Código Tributário Nacional, cujos juízos de instâncias inferiores relutam em aceitar (relutam mesmo em analisar e discutir os meandros dessa exceção, como visto no presente caso).

[...]

Documento eletrônico VDA58827940 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FRANCISCO FALCÃO Assinado em: 04/08/2026 15:48:56
Código de Controle do Documento: 11f4c899-9cdd-4a02-a656-6f7452228369

Verifica-se no Acórdão proferido na Corte de origem os seguintes fundamentos:

> [...]
>
> Neste contexto, as certidões das matrículas nº 50.176 (fls.37) e nº 50.177 (fls.38/39) demonstram que houve apenas o registro do "instrumento particular de compromisso de compra e venda", não constando, até o momento, a lavratura e o registro da correspondente escritura pública de compra e venda.
>
> É certo que a ausência de registro da transferência da propriedade junto ao CRI, mantém a autora na condição de proprietária registral, com plena legitimidade para figurar no polo passivo da obrigação tributária, nos termos do artigo 34 do CTN.
>
> Isso porque, embora o instrumento particular de compromisso de compra e venda tenha sido firmado em 12/06/1986 (fls.29/32 e 33/36), e certo de que, as convenções particulares, como o referido contrato, embora tenha efeito entre as partes, não pode ser oposto à Fazenda Pública, em razão do princípio da indisponibilidade do interesse público, que assegura que a definição do sujeito passivo das obrigações tributárias deve obedecer ao que estabelece o artigo 123 do CTN.
>
> Aliás, este dispositivo determina que a responsabilidade tributária é irrenunciável e apenas se transfere nas hipóteses e formas previstas em lei, não sendo admitida a modificação por convenções entre particulares.
>
> A bem da verdade, cumpre esclarecer que não houve, pelo menos até o presente momento, a lavratura da escritura e o registro junto ao CRI competente.
>
> Destarte, conforme entendimento consolidado na jurisprudência, a alteração na titularidade do imóvel não exime a responsabilidade tributária pela dívida anterior, que permanece vinculada ao proprietário à época em que ocorreu o fato gerador do tributo.
>
> Portanto, considerando a ausência de prova do registro da escritura definitiva, não há como se acolher a ilegitimidade sustentada, na medida em que para os Exercícios dos lançamentos dos tributos, não ficou comprovada a efetiva transferência do imóvel a terceiro.
>
> No mais, é prerrogativa do exequente credor do tributo, ao propor a execução fiscal, escolher contra quem irá manejar a ação, ou seja, se contra o proprietário, o possuidor do domínio útil, o possuidor a qualquer título ou, até mesmo, contra todos eles, ao mesmo tempo, conforme pacificado pelo C. STJ no tema de recursos repetitivos nº 122, cuja tese jurídica foi assim redigida: "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; 2cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU." (R Esp. nº 1.111.202-SP e R Esp. nº 1.110.551-SP, rel. Min. Mauro Campbell Marques, j. 10/06/2009).
>
> Este entendimento do C. STJ na edição da Súmula 399 - "Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU (Imposto predial e territorial urbano)."
>
> Aliás, a matéria em questão encontra-se consolidada junto ao E. STJ, no julgamento do R Esp. nº 1.111.202/SP, processado à luz do rito dos recursos repetitivos (art. 543-C do CPC/73), no qual restou decidido 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 pela obrigação tributária.
>
> [...]
>
> Destarte, diante da ausência de registro da escritura pública definitiva, impõe-se e permanece o reconhecimento da legitimidade passiva da antiga proprietária, notadamente porque a mera alienação por compromisso de compra e venda, ainda que anterior ao fato gerador do tributo, não possui o condão de afastar sua responsabilidade perante o fisco.
>
> [...]

Documento eletrônico VDA58827940 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FRANCISCO FALCÃO Assinado em: 04/08/2026 15:48:56
Código de Controle do Documento: 11f4c899-9cdd-4a02-a656-6f7452228369

A irresignação da parte recorrente acerca da matéria, vai de encontro às convicções do julgador *a quo*, que decidiu o ponto com lastro no conjunto probatório constante dos autos. Dessa forma, para rever tal posição e interpretar os dispositivos legais indicados como violados, seria necessário o reexame desses mesmos elementos fático-probatórios, o que é vedado no âmbito estreito do recurso especial. Incide na hipótese o enunciado n. 7 Súmula do STJ.

As ementas indicadas pela parte na petição de recurso especial não são suficientes para a comprovação do dissídio jurisprudencial viabilizador do recurso pela alínea c do permissivo constitucional (art. 105, III). Isto porque não houve demonstração, nos moldes legais. Além da ausência do cotejo analítico e de não ter apontado de forma clara qual dispositivo legal recebeu tratamento diverso na jurisprudência pátria, não ficou demonstrada a similitude fática e jurídica entre os casos colacionados que teriam recebido interpretação divergente.

Para a caracterização da divergência, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e do art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, exige-se, além da transcrição de acórdãos tidos por discordantes, a realização do cotejo analítico do dissídio jurisprudencial invocado, com a necessária demonstração de similitude fática entre o aresto impugnado e os acórdãos paradigmas, assim como a presença de soluções jurídicas diversas para a situação, sendo insuficiente, para tanto, a simples transcrição de ementas, como no caso. Nesse sentido: AgInt no AREsp 1.235.867/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 17/5/2018, DJe 24/5/2018; AgInt no AREsp 1.109.608/SP, relator Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, julgado em 13/3/2018, DJe 19/3/2018; REsp 1.717.512/AL, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 17/4/2018, DJe 23/5/2018.

Verifica-se que o Tribunal de origem decidiu a matéria em conformidade com a jurisprudência desta Corte, vejamos:

Documento eletrônico VDA58827940 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FRANCISCO FALCÃO Assinado em: 04/08/2026 15:48:56
Código de Controle do Documento: 11f4c899-9cdd-4a02-a656-6f7452228369

> TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. SUJEITO PASSIVO DA OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA . IPTU. PROMITENTE COMPRADOR E PROMITENTE VENDEDOR. LEGITIMIDADE PASSIVA. POSSIBILIDADE DE OPÇÃO, PELO LEGISLADOR MUNICIPAL . ART. 34 DO CTN. EFICÁCIA VINCULATIVA DO ACÓRDÃO PROFERIDO NO RESP 1.110 .551/SP. ART. 543-C DO CPC/73. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO . I. Agravo interno aviado contra decisão que julgara Recurso Especial interposto contra acórdão publicado na vigência do CPC/73.II. Na origem, trata-se de Agravo de Instrumento, interposto por V . L.V. Empreendimentos Imobiliários Ltda., em face de decisão que não acolhera Exceção de Pré-Executividade, em Execução Fiscal para a cobrança de IPTU . A Corte de origem deu provimento ao Agravo de Instrumento, para excluir a excipiente, promitente vendedora, do polo passivo da execução. Interposto Recurso Especial, nele o Município de São José do Rio Preto apontou violação aos arts. 32 e 34 do CTN e 1.245, § 1º, do Código Civil, bem como divergência jurisprudencial, sustentando que cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU e que o simples compromisso de venda e compra, ainda que registrado, não é suficiente para transmitir a propriedade do imóvel tributado . Nesta Corte o Recurso Especial foi provido, com base na jurisprudência do STJ, a fim de reconhecer a legitimidade passiva da executada excipiente, ensejando a interposição do Agravo interno.III. A Primeira Seção do STJ, no julgamento do REsp 1.111 .202/SP, submetido ao rito do art. 543-C do CPC/73 (Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, DJe de 18/06/2009), firmou orientação, à luz do art. 34 do CTN, no sentido de que tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel, quanto o proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis), são contribuintes responsáveis pelo IPTU, cabendo ao legislador municipal eleger qualquer deles para o pagamento, orientação que se aplica, inclusive, às hipóteses em que o compromisso de compra e venda foi devidamente registrado em Cartório . Precedentes do STJ.IV. Com efeito, na forma da jurisprudência do STJ, "o legislador tributário municipal pode eleger o sujeito passivo do IPTU, contemplando quaisquer das situações previstas no CTN. Ressalte-se que a inclusão do promitente-comprador como contribuinte, por si só, não implica a exclusão do proprietário (promitente-vendedor)" (STJ, AgRg no REsp 1 .564.760/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe de 29/02/2016).V . O STJ entende que "a Lei 6.766/1979 não modifica a disciplina tributária na cobrança do IPTU regulada pelo art. 34 do CTN.Precedente: REsp 1 .694.866/SP, Relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 19/12/2017" (STJ, AgInt no REsp 1.784.596/SP, Rel . Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 19/06/2019).VI. O presente caso não se enquadra na hipótese da exceção, observada no julgamento do REsp 1.204 .294/RJ (Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, PRIMEIRA SEÇÃO, DJe de 21/06/2011), sob o rito do art. 543-C do CPC/73, notadamente a aquisição do imóvel, pelo promitente comprador, pela usucapião. Nesse sentido: STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1 .627.100/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe de 22/03/2017; AgInt no REsp 1.695 .049/SP, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, DJe de 21/02/2019.VII. Agravo interno improvido. (AgInt no REsp 1888631/SP, Rel: Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, julgado em 17/04/2023, DJe 24/04/2023)

Incide, portanto, o disposto no enunciado n. 83 da Súmula do STJ, segundo o qual: "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida".

Documento eletrônico VDA58827940 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FRANCISCO FALCÃO Assinado em: 04/08/2026 15:48:56
Código de Controle do Documento: 11f4c899-9cdd-4a02-a656-6f7452228369

Fixados honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino a sua majoração em desfavor da parte recorrente, no importe de 1% sobre o valor já fixado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, observados, se aplicáveis: i. os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do já citado dispositivo legal; ii. a concessão de gratuidade judiciária.

Agravo em recurso especial conhecido.

Recurso especial não conhecido.

É o voto.

Documento eletrônico VDA58827940 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FRANCISCO FALCÃO Assinado em: 04/08/2026 15:48:56
Código de Controle do Documento: 11f4c899-9cdd-4a02-a656-6f7452228369

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
SEGUNDA TURMA

AREsp 3.266.543 / SP

Número Registro: 2026/0195457-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10180276420248260554 10180276420248260554500000 20250000913370 20250000989711

Sessão Virtual de 27/08/2026 a 02/09/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro FRANCISCO FALCÃO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro TEODORO SILVA SANTOS

Secretário

Bela. VANESSA ZACARIAS PEREIRA PONTES DA SILVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: INGAI INCORPORADORA S/A
ADVOGADO	: LUIZ GUSTAVO MENDES - SP090968
AGRAVADO	: MUNICIPIO DE SANTO ANDRE
ADVOGADOS	: CAROLINE MAIA CARRIJO REGHELLIN - SP189485
	EMERSON MARCELO DE OLIVEIRA - SP189785
ASSUNTO	: DIREITO TRIBUTÁRIO - IMPOSTOS - IPTU/ IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

TERMO

A SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 27/08/2026 a 02/09/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 02 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA59689856 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 03/09/2026 00:57:16
Código de Controle do Documento: 6440af90-616c-42e3-b2e8-a72fb4455b85