

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.715.358 - SP (2017/0316546-2)

RELATOR : MINISTRO BENEDITO GONÇALVES
AGRAVANTE : MUNICIPIO DE CARAPICUIBA
PROCURADOR : SIMONE JULIANI MARTELLO E OUTRO(S) - SP114291
AGRAVADO : MARIO BURATTI FILHO
ADVOGADOS : CARLOS ROBERTO GUARINO - SP044687
ROBERTO GESSI MARTINEZ - SP136269
BRUNO CATTI BENEDITO - SP258645

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DECISÃO RECONSIDERADA. IPTU. PAGAMENTO. CONTRIBUINTES RESPONSÁVEIS. PROMITENTE COMPRADOR OU PROMITENTE VENDEDOR. ENTENDIMENTO DESTA CORTE. CONTRATO DE COMPRA E VENDA REGISTRADO EM CARTÓRIO. APLICABILIDADE. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

DECISÃO

Trata-se de agravo interno interposto contra a decisão que não conheceu o Recurso Especial, assim ementada (e-STJ fl. 154):

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR) PARA FIGURAR NO POLO PASSIVO DA DEMANDA. RESP. 1.111.202/SP, REL. MIN. MAURO CAMPBELL MARQUES, JULGADO SOB O RITO DO ART. 543-C DO CPC/1973. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO CONTIDO NO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283/STF. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

Nas razões do agravo, o agravante sustenta, em síntese, que o mero compromisso de compra e venda celebrado, ainda que registrado, não tem o condão de transmitir a propriedade, motivo pelo qual deve ser afastada a extinção e determinada o prosseguimento do executivo fiscal.

Com impugnação.

É o relatório. Passo a decidir.

Assiste razão ao agravante.

Com efeito, reconsidero a decisão de e-STJ fls. 154-157, tornando-a sem efeito, e passo a nova análise do Recurso Especial.

Trata-se de recurso especial interposto com fundamento no artigo 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 101):

EXECUÇÃO FISCAL - EXCEÇÃO DE PRÉ- EXECUTIVIDADE - Ação extinta em primeiro grau, sob a alegação de tratar-se de valor ínfimo, não havendo interesse de agir - Descabimento, por tratar-se de crédito cuja disponibilidade é do Poder Executivo - Inteligência, ademais, do art. 2º, § 1º, da Lei nº 6830/80 - Remissão do crédito tributário diminuto que depende de lei - Interesse de agir da exequente constatado - Prosseguimento da

execução prejudicado, posto que o executado é parte ilegítima para figurar no polo passivo da ação, na medida em que o imóvel em questão foi objeto de compromisso de compra e venda devidamente registrado em Cartório de Registro - Honorários Advocatícios - Cabimento - Decisão terminativa do processo, impondo-se a fixação da referida verba - Extinção da ação sem julgamento do mérito mantida; contudo, sob outro fundamento -- Recurso desprovido, com observação.

O recorrente alega violação dos artigos 34 do CTN; 108 e 1.245 do CC. Sustenta, em síntese, que: a) *Pode figurar no polo passivo da ação de execução tanto o compromissário vendedor quanto o compromissário comprador do imóvel, só sendo obrigatória a exclusão de um deles caso a própria legislação municipal retire sua responsabilidade. O contrato juntado aos autos não comprova a transferência da propriedade do imóvel, ele fez referência a possibilidade de sua execução com alcance do exato fim do contrato definitivo, que é a transferência da propriedade;* b) *o documento juntado aos autos não comprova a transferência da propriedade do imóvel. (...) A transferência da propriedade imobiliária só ocorrerá quando da outorga da escritura definitiva de compra e venda e mediante o registro da mesma no respectivo cartório de Registro de imóveis (fl. 118).*

Com contrarrazões.

Juízo positivo de admissibilidade às fls. 145-146.

É o relatório. Passo a decidir.

A Primeira Seção desta Corte Superior, quando do julgamento do REsp. 1.111.202/SP, sob o rito do art. 543-C do CPC (representativo de controvérsia), da Relatoria do Ministro Mauro Campbell, 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.

Confira-se:

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. 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 1.8.2007; 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.

Do mesmo modo, essa orientação quanto à legitimidade aplica-se, inclusive, às hipóteses em que o contrato de compra e venda foi devidamente registrado em cartório.

Nesse sentido:

TRIBUTÁRIO. IPTU. PAGAMENTO. CONTRIBUINTES RESPONSÁVEIS. PROMITENTE COMPRADOR OU PROMITENTE VENDEDOR. ENTENDIMENTO DESTA CORTE. DIREITO REAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA REGISTRADO EM CARTÓRIO. APLICABILIDADE.

I - A Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema 122, vinculado aos Recursos Especiais Repetitivos n.ºs 1.110.511/SP e 1.111.202/SP, da relatoria do Min. Mauro Campbell Marques, firmou entendimento no sentido de que tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu promitente vendedor (que tem a propriedade do imóvel registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU, podendo o legislador municipal eleger quaisquer deles.

II - O art. 34 do Código Tributário Nacional, ao apontar como contribuinte do IPTU o possuidor a qualquer título, engloba também a relação de direito real advinda do contrato de promessa de compra e venda irretratável, senão vejamos: "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. Quando o CTN considera contribuinte do IPTU o possuidor a qualquer título, refere-se às hipóteses de relações de direito real, no qual se inclui o contrato de promessa de compra e venda irretratável. Assim, analisando-se o art. 34 do CTN, conclui-se que o proprietário do imóvel, na qualidade de promitente vendedor, é contribuinte do IPTU, cuja responsabilidade deve ser somada a do promitente comprador (possuidor do imóvel).

III - Ressalte-se que essa orientação quanto à legitimidade aplica-se, inclusive, às hipóteses em que o contrato de compra e venda foi devidamente registrado em cartório. Neste sentido: REsp 1.576.319/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe 19/05/2016; AgRg no REsp 1.519.072/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe 02/02/2016.

IV - Agravo interno improvido (AgInt no Resp 1.655.107/SP, Rel. Min. Francisco Falcão, Segunda Turma, DJe 22.06.2018, grifo nosso).

TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR).

1. A Primeira Seção deste Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema n. 122, vinculado ao Recurso Especial Repetitivo n.º 1.111.202/SP, da relatoria do Min. Mauro Campbell Marques, firmou entendimento de que tanto o promitente comprador do imóvel quanto seu promitente vendedor são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU (Primeira Seção, DJe 18/6/2009).

2. Orientação que se aplica, inclusive, às hipóteses em que o compromisso de compra e venda foi devidamente registrado em cartório. Precedentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento (AgInt no Resp 1.690.256/SP, Rel. Min. Og. Fernandes, Segunda turma, DJe 13.12.2017, grifo nosso).

Ante o exposto, dou provimento ao Recurso Especial.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 14 de fevereiro de 2019.

Ministro BENEDITO GONÇALVES
Relator