

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.714.298 - SP (2017/0315202-0)**

**RELATOR : MINISTRO BENEDITO GONÇALVES**  
**AGRAVANTE : MUNICIPIO DE CARAPICUIBA**  
**PROCURADOR : JORGE GRIGORIO DOS SANTOS E OUTRO(S) - SP256193**  
**AGRAVADO : MARIO BURATTI FILHO**  
**ADVOGADOS : CARLOS ROBERTO GUARINO - SP044687**  
**ROBERTO GESSI MARTINEZ - SP136269**  
**BRUNO CATTI BENEDITO E OUTRO(S) - 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. 138):

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. 138-141, 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. 94):

APELAÇÃO CÍVEL - Execução Fiscal - IPTU dos exercícios de 2007 a 2009 - Exceção de pré-executividade. 1) Arguição de ilegitimidade passiva ad causam - Compromisso de venda e compra do imóvel devidamente registrado - Registro no CRI antes da ocorrência do fato gerador do tributo - Ilegitimidade do vendedor reconhecida. 2) Alegação de falta de interesse de agir - Exame prejudicado, em razão do reconhecimento da ilegitimidade

passiva, que enseja na extinção da ação, nos termos do art. 267, inciso VI, CPC. 3) Cabimento da condenação da Municipalidade em honorários advocatícios em caso de acolhimento da exceção de pré-executividade - Aplicação do princípio da causalidade - Sentença mantida - Recurso improvido.

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. 129-130.

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 irretrável, 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

