

# *Superior Tribunal de Justiça*

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.795.756 - SP (2019/0031756-7)**

**RELATORA** : **MINISTRA ASSUSETE MAGALHÃES**  
**AGRAVANTE** : V.L.V. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
**ADVOGADO** : PÉRSIO MORENO VILLALVA - SP184815  
**AGRAVADO** : MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO  
**PROCURADORES** : CLAUDIVAN FERREIRA DE BARROS - SP190894  
PATRÍCIA HELENA MONTEIRO E OLIVEIRA E OUTRO(S) -  
SP157376  
**INTERES.** : ALEXANDRE MARCELO DE SOUZA

## **EMENTA**

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 ajuizado contra decisão que julgara Recurso Especial interposto contra acórdão publicado na vigência do CPC/2015.

II. Na origem, trata-se de Agravo de Instrumento, interposto pelo Município de São José do Rio Preto, em face de decisão que acolhera Exceção de Pré-Executividade, apresentada por V.L.V. Empreendimentos Imobiliários Ltda, em Execução Fiscal referente à cobrança de IPTU. A Corte de origem negou provimento ao Agravo de Instrumento, a fim de manter a exclusão da excipiente, então agravada, promitente vendedora, do polo passivo da execução. Na decisão agravada o Recurso Especial foi provido, com base na jurisprudência dominante do STJ, a fim de reconhecer a legitimidade passiva da executada excipiente.

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.

# *Superior Tribunal de Justiça*

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.

## **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Francisco Falcão, Herman Benjamin, Og Fernandes e Mauro Campbell Marques votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 21 de novembro de 2019(data do julgamento).

**MINISTRA ASSUSETE MAGALHÃES**

Relatora