

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.848.559 - SP (2019/0340537-6)

RELATORA : MINISTRA ASSUSETE MAGALHÃES
RECORRENTE : MUNICIPIO DE SAO VICENTE
PROCURADOR : MARTHA STEINER DE ALCÂNTARA - SP197873
RECORRIDO : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E
URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU
ADVOGADOS : JOSÉ CÂNDIDO MEDINA - SP129121
HENRIQUE SIN ITI SOMEHARA - SP200832

DECISÃO

Trata-se de Recurso Especial, interposto pelo MUNICÍPIO DE SÃO VICENTE, com base na alínea **a** do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

"RECURSO ESPECIAL - RETORNO À TURMA JULGADORA - ARTIGO 1.030. II, CPC/2015 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXCEÇÃO DE PRE-EXECUTIVIDADE - Acórdão que manteve a decisão de primeiro grau, entendendo que o compromisso de compra e venda celebrado em data anterior ao fato gerador do tributo, o qual, ressalta-se, era de conhecimento da Municipalidade, afasta a legitimidade passiva do compromissário vendedor - Entendimento do STJ no sentido de que é cabível o ajuizamento da execução tanto contra o compromissário comprador como contra o compromissário vendedor - Peculiaridade do caso concreto, consistente no conhecimento da alienação pela Municipalidade, que afasta a incidência do entendimento do tribunal superior - Decisões paradigmas que ainda não possuem caráter vinculante - Eficácia ex nunc que deve ser atribuída ao art. 927 do CPC, a fim de se resguardar a necessária segurança jurídica - Acórdão mantido" (fl. 200e).

Alega-se, nas razões do Recurso Especial, violação aos arts. 32 e 34, ambos do Código Tributário Nacional, sustentando, em síntese, que "o Acórdão ora recorrido, ao excluir da tributação a CDHU ignora que o CTN prevê como responsáveis tributários, no caso do IPTU, tanto o possuidor como o proprietário do imóvel" (fl. 217e); que "o v. acórdão contraria frontalmente os artigos 32 e 34 do Código Tributário Nacional, ao estabelecer que o proprietário, que consta no registro do imóvel como tal, não responde pelos tributos que incidem sobre este imóvel pelo simples fato de ter transferido sua posse a terceiro" (fl. 219e).

Superior Tribunal de Justiça

Transcorrido **in albis** o prazo para apresentação de contrarrazões (fl. 222e), o Recurso Especial foi admitido pelo Tribunal de origem (fls. 225/226e).

A irresignação merece prosperar.

Na origem, trata-se de Exceção de Pré-Executividade oposta pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, alegando ilegitimidade passiva, sob o fundamento de que não seria mais proprietária do imóvel sobre o qual recai a cobrança do IPTU.

O Juízo de 1º Grau acolheu a Exceção, julgando extinta a execução em face da CDHU.

Inconformada a Fazenda Pública interpôs agravo de instrumento, sendo que a Corte de origem negou provimento ao recurso.

Daí a interposição do presente Recurso Especial.

A Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial 1.111.202/SP, submetido ao rito do art. 543-C do CPC/73, confirmou a pacificada jurisprudência do STJ 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, cabendo ao legislador municipal eleger quaisquer deles.

Confira-se a ementa do julgado:

"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 n.º 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

Superior Tribunal de Justiça

Meira, Segunda Turma, DJ 1º.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" (STJ, REsp 1.111.202/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, PRIMEIRA SEÇÃO, DJe de 18/06/2009).

Nas razões do referido acórdão da Primeira Seção, cuidou o eminente Relator de ressaltar que:

"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 irrevogável.

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)".**

No mesmo sentido, o recente julgado pela Segunda Turma deste Egrégio Tribunal, em caso análogo ao dos autos:

"PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. TRANSFERÊNCIA DO BEM A TERCEIROS. CONTRIBUINTE PODE SER O PROPRIETÁRIO OU O POSSUIDOR DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. PRECEDENTES DO STJ.

1. Cuida-se de inconformismo com acórdão do Tribunal de origem que excluiu a CDHU do polo passivo de Execução Fiscal, tendo em vista a transferência do bem a terceira pessoa (adquirente), ainda que não registrada em cartório.

Superior Tribunal de Justiça

2. O CTN (arts. 32 e 34) preconiza que tanto o possuidor quanto o proprietário do imóvel podem ser "contribuintes" do imposto que recai sobre ele. E como proprietário entende-se aquele que consta como tal no registro do imóvel, consoante o art. 1.245 do CC. In casu, o imóvel está registrado em nome da CDHU. O fato de a CDHU ter transferido a posse do imóvel para outrem, máxime sem registro do título translativo no Cartório de Imóveis, não retira a sua responsabilidade tributária.

3. Tal matéria é pacífica no STJ, que reconhece a possibilidade de tanto o possuidor quanto o proprietário do imóvel serem responsáveis pelo pagamento do IPTU, podendo o credor optar por qualquer deles. A propósito: AgInt no REsp 1.686.696/SP, Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, DJe 14/6/2018, e REsp 1.110.551/SP, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Primeira Seção, DJe 18/6/2009.

4. O acórdão recorrido discrepa da referida orientação quando exime o compromissário vendedor da responsabilidade solidária no pagamento da exação. Neste sentido: REsp 1.695.772/SP, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 19/12/2017, e AgInt no REsp 1.655.107/SP, Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, DJe 22/6/2018.

5. Recurso Especial provido" (STJ, REsp 1.824.216/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 05/09/2019).

Destarte, não estando o acórdão recorrido em sintonia com o entendimento dominante desta Corte, aplica-se, ao caso, o entendimento consolidado na Súmula 568 desta Corte, **in verbis**: "O relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema".

Ante o exposto, com fundamento no art. 255, § 4º, III, do RISTJ, **dou provimento** ao Recurso Especial, para, reformando o acórdão recorrido, reconhecer a legitimidade do executado, ora recorrido, para figurar no polo passivo da execução fiscal.

I.

Brasília (DF), 26 de novembro de 2019.

MINISTRA ASSUSETE MAGALHÃES
Relatora