

RECURSO ESPECIAL Nº 1.845.868 - SP (2019/0324132-0)

RELATOR : **MINISTRO OG FERNANDES**
RECORRENTE : **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**
PROCURADOR : **ALLAN CESAR SILVEIRA MORAIS E OUTRO(S) - SP319837**
RECORRIDO : **SETPAR NORTE RIO PRETO EMPREENDIMENTOS**
IMOBILIARIOS - SPE LTDA
ADVOGADOS : **LEANDRO GARCIA - SP210137**
DIEGO DOS SANTOS GUIMARAES E OUTRO(S) - SP300274
INTERES. : **MARIA APARECIDA SEVERO**
ADVOGADO : **SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M**

DECISÃO

Vistos, etc.

Trata-se de recurso especial interposto pelo Município São José do Rio Preto, com amparo no inciso III do art. 105 da CF/1988, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado (e-STJ, fl. 118):

AGRAVO DE INSTRUMENTO EXECUÇÃO FISCAL IPTU Exercícios de 2013 a 2016 - Insurgência da agravante executada contra a rejeição da exceção de pré-executividade oposta Acolhimento - Escritura de compra e venda celebrada em data anterior ao fato gerador do tributo, a qual, ressalte-se, era de conhecimento da Municipalidade exequente, malgrado não registrada Ilegitimidade passiva da compromissária vendedora constatada Precedentes jurisprudenciais Alteração da r. decisão recorrida que se impõe Recurso provido.

Não houve oposição de embargos de declaração.

Em juízo de retratação, na forma do art. 1.030, II, do CPC, o acórdão impugnado foi mantido.

Alega o insurgente, além de dissídio jurisprudencial, a existência de violação do disposto no art. 34 do CTN ao argumento de que o Superior Tribunal de Justiça tem entendimento firmado de que não há como afastar a responsabilidade da recorrida sobre os impostos relativos ao bem enquanto não sobrevier a efetiva transferência do imóvel.

Argumenta que "a parte contrária é a proprietária do imóvel, conforme o registro imobiliário. Ao contrário dos bens móveis, cuja propriedade se transmite pela tradição, no caso dos bens imóveis a propriedade é adquirida apenas com o registro do título junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente" (e-STJ, fl. 143).

Não foram apresentadas contrarrazões.

Admitido o recurso especial na origem (e-STJ, fls. 190-191), subiram os autos a esta Corte de Justiça.

É o relatório.

A Primeira Seção deste Tribunal Superior, ao apreciar o Recurso Especial n. 1.110.551/SP, representativo da controvérsia, reafirmou o entendimento de que tanto o promitente comprador quanto o proprietário (promitente vendedor, aquele que tem a propriedade registrada no Cartório de Registro de Imóveis) são legitimados para figurar no polo passivo em demandas relativas à cobrança do IPTU, cabendo ao administrador público eleger o sujeito passivo do tributo.

A propósito, a ementa do julgado:

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.

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.

(REsp 1.824.216/SP, Rel. Min. HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 13/8/2019, DJe 5/9/2019)

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 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.

(REsp 1.110.551/SP, Rel. Min. MAURO CAMPBELL MARQUES, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 10/6/2009, DJe 18/6/2009)

Verifica-se, no caso, que, na data do fato gerador, há apenas contrato de compra e venda, estando ausente o registro de transferência na matrícula do imóvel.

No ponto (e-STJ, fl. 120):

Ocorre que, na situação sub judice, o compromisso de compra e venda não foi levado a registro; contudo, refletindo sobre o assunto, na tentativa de conciliar os diversos dispositivos legais disciplinadores da questão discutida (CC e CTN) e considerando-se as peculiaridades que recaem sobre o caso em apreço, especialmente o fato de que a Municipalidade tinha conhecimento da existência da respectiva venda do imóvel (haja vista constar da CDA não apenas o nome da empresa compromissária vendedora, mas também o nome da compromissária compradora fls.16/20), estou convencido de que a compromissária vendedora não é parte legítima para figurar no polo passivo da execução em curso.

Logo, o acórdão impugnado está desalinhado à jurisprudência desta Corte Superior de Justiça.

Ante o exposto, com fulcro no art. 932, V, do CPC/2015, dou provimento ao recurso especial para reconhecer a legitimidade da parte recorrida para figurar no polo passivo da execução fiscal, com a inversão dos ônus sucumbenciais.

Publique-se. Intimem-se.

Superior Tribunal de Justiça

Brasília (DF), 28 de novembro de 2019.

Ministro Og Fernandes
Relator