

RECURSO ESPECIAL Nº 1.831.788 - SP (2019/0240093-8)

RELATORA : **MINISTRA ASSUSETE MAGALHÃES**
RECORRENTE : **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**
PROCURADORES : **CHRISTIAN KONDO OTSUJI - SP163987**
 SERGIO EDUARDO TOMAZ - SP352504
RECORRIDO : **IMOBEL S A URBANIZADORA E CONSTRUTORA**
ADVOGADOS : **FABIO MOLEIRO FRANCI - SP370252**
 RICARDO RISSIERI NAKASHIMA - SP350879
 CAIO DE MOURA LACERDA DOS SANTOS - SP331743

DECISÃO

Trata-se de Recurso Especial, interposto pelo **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO Execução fiscal IPTU - Exercício de 2016. Exceção de pré-executividade rejeitada. Alegada ilegitimidade passiva. Ocorrência. Transferência do imóvel por instrumento particular, demonstrada pela adesão do adquirente a Programa de Parcelamento Incentivado. Possibilidade, contudo, de redirecionamento da execução em face do comprador. Recurso provido" (fl. 88e).

Nas razões do Recurso Especial, interposto com base no art. 105, III, **a**, da Constituição Federal, a parte ora recorrente aponta violação ao art. 34 do CTN, sustentando que:

"Entendeu o v. acórdão que, nos termos do art. 34 do Código Tributário Nacional, apenas o possuidor com animus domini, no caso, o compromissário, teria legitimidade passiva para figurar na execução fiscal em epígrafe.

Tal entendimento, contudo, vai de encontro ao texto expresso do artigo mencionado:

(...)

De fato, da leitura do dispositivo em questão, verifica-se que o Código Tributário Nacional prevê ser contribuinte do Imposto Predial e Territorial Urbano tanto o proprietário quanto o possuidor do bem imóvel.

Assim, a possibilidade do proprietário figurar no pólo passivo da execução, ainda que não exerça a posse direta do bem, é inequívoca e

encontra completo resguardo na legislação pátria.

E, no presente caso, a mera realização de contrato de compra e venda, sem registro de transferência de propriedade na Certidão de Matrícula, não é suficiente à transferência do bem (art. 1.245 do Código Civil), de forma que o Recorrido, à época do fato gerador, ainda era proprietário do imóvel tributado.

De fato, este C. Superior Tribunal de Justiça já pacificou seu entendimento, inclusive em sede de julgamento sob o rito dos recursos repetitivos, no sentido de que tanto o proprietário quanto o compromissário do bem imóvel responde pelo IPTU devido.

Confira-se:

(...)

Assim, uma vez pacificada a questão neste E. Tribunal pela responsabilidade do proprietário mesmo com a existência de compromisso de compra e venda do imóvel, não há que se falar em legitimidade passiva, como restou consignado no v. acórdão recorrido" (fls. 96/99e).

Por fim, requer o conhecimento e provimento do presente recurso.

Sem contrarrazões, o Recurso Especial foi admitido pelo Tribunal de origem (fls.117/118e).

A irresignação merece prosperar.

Na origem, trata-se de agravo de instrumento em face de decisão que, em sede de execução fiscal para cobrança de IPTU de 2016, rejeitou exceção de pré-executividade, afastando alegação de ilegitimidade do compromissário vendedor.

O Tribunal de origem deu provimento ao Agravo de instrumento interposto.

Daí a interposição do presente Recurso Especial.

Com efeito, 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 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 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)".

No mesmo sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. TRIBUTÁRIO. IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR). POSSIBILIDADE DE OPÇÃO PELO LEGISLADOR MUNICIPAL. ESPECIAL EFICÁCIA VINCULATIVA DO ACÓRDÃO PROFERIDO NO RESP 1.110.551/SP.

1. A Primeira Seção/STJ, ao apreciar o REsp 1.110.551/SP (Rel. Min. Mauro Campbell Marques, DJe de 18.6.2009), aplicando a sistemática prevista no art. 543-C do CPC, confirmou a orientação 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.

2. O legislador tributário municipal pode eleger o sujeito passivo do IPTU, contemplando quaisquer das situações previstas no CTN. Ressalte-se que a inclusão do promitente-comprador como contribuinte, por si só, não implica a exclusão do proprietário (promitente-vendedor).

3. Agravo regimental não provido" (STJ, AgRg no REsp 1.564.760/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe de 29/02/2016).

"PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. LEGITIMIDADE AD CAUSAM. COMPROMISSÁRIO VENDEDOR. PROMITENTE COMPRADOR.

Na sessão realizada em 10.6.2009, a Primeira Seção julgou o recurso especial 1.110.551/SP, representativo da controvérsia, nos termos do art. 543-C do CPC, e firmou entendimento no sentido de que o promitente comprador é legitimado para figurar no polo passivo conjuntamente com o proprietário, qual seja, aquele que tem a propriedade registrada no Cartório de

Registro de Imóveis, em demandas relativas à cobrança do IPTU. Assim, cabe ao administrador público eleger o sujeito passivo do tributo, contemplando qualquer das situações previstas no CTN.

Agravo regimental improvido" (STJ, AgRg no REsp 1.510.517/SP, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, DJe de 25/08/2015).

"TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IPTU. RESPONSABILIDADE PELO RECOLHIMENTO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ.

1. Esta Corte Superior, no julgamento 1.111.202/SP, sob o rito dos recursos repetitivos, previsto no artigo 543-C do CPC, pacificou o entendimento 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.

2. No caso dos autos, no entanto, o Tribunal local foi categórico ao afirmar que, conforme as provas produzidas nos autos, o ora agravado não figurava mais como real proprietário do imóvel perante o Fisco, o que impossibilitaria seu enquadramento com contribuinte do IPTU. Diante dessa afirmação da Corte de origem, para se chegar à conclusão diversa, seria essencial a incursão no quadro fático-probatório dos autos, providência vedada nesta instância especial, em razão do óbice da Súmula 7/STJ.

3. Agravo regimental a que se nega provimento" (STJ, AgRg no AREsp 695.733/MG, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, DJe de 11/12/2015).

Destarte, não estando o acórdão recorrido em sintonia com o entendimento dominante desta Corte, esse merece reparos, aplicando-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 da parte executada, ora recorrida, para figurar no polo passivo da execução

fiscal.

I.

Brasília (DF), 29 de novembro de 2019.

MINISTRA ASSUSETE MAGALHÃES
Relatora