



CÂMARA MUNICIPAL DE INDAIATUBA



PROT-CMI 445/2021
08/03/2021 - 11:25
PL 00/2021

PALÁCIO VOTURA

Rua Humaitá, 1167 Centro – PABX: (19) 3885-7700.
CEP: 13.339-140 – Indaiatuba - SP

PROJETO DE LEI

"Acresce dispositivos na Lei no. 1.284, de 20 de dezembro de 1973, que Institui o Código Tributário do Município de Indaiatuba".

NILSON ALCIDES GASPARGAS, Prefeito do Município de Indaiatuba, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, Prefeito do Município de Indaiatuba, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei,

FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art.1º. Fica acrescido os incisos VI, VII e VIII ao art. 5º da Lei no. 1.284, de 20 de dezembro de 1973, que "Institui o Código Tributário do Município de Indaiatuba", com a seguinte redação:

"Art. 5º":

"I.....";

"II.....";

"III.....";

"IV.....";

"V.....";

"VI - O locatário de imóveis residenciais, comerciais ou industriais, na condição de titular do domínio útil do bem, **será igualmente responsável pelo pagamento de impostos e taxas, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel localizado neste Município, devendo também responder pelo pagamento dos impostos ditados neste artigo, pelo tempo em que perdurar sua ocupação e uso; salvo disposição expressa em sentido contrário no contrato.**" (AC)



CÂMARA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

PALÁCIO VOTURA

Rua Humaitá, 1167 Centro – PABX: (19) 3885-7700.
CEP: 13.339-140 – Indaiatuba - SP

PROT-CMI 445/2021
08/03/2021 - 11:25
0/2021

pagamento dos impostos ditados neste artigo, pelo tempo em que perdurar sua ocupação e uso; salvo disposição expressa em sentido contrário no contrato”; “VII - O promitente comprador, fiduciante ou não de imóveis residenciais, comerciais ou industriais, na condição de titular do domínio útil do bem, será igualmente responsável pelo pagamento de impostos e taxas, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel localizado neste Município, devendo também responder pelo pagamento dos impostos ditados neste artigo, durante a vigência de seu Instrumento” e “VIII - Uma vez comunicado a ocupação do imóvel por terceiros, cujo domínio, posse provisória ou promessa de venda tenha sido informado para fins de inclusão cadastral, caberá ao proprietário requerer o cancelamento ou reversão das alterações cadastrais realizadas; devendo nesta situação formular pedido próprio acompanhado unicamente de matrícula atualizada do imóvel”.

Outrossim, uma vez que no julgamento do Recurso Especial 1.111.202/SP, submetido à sistemática dos recursos repetitivos, o Superior Tribunal de Justiça assentou 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, cabendo ao legislador municipal eleger o sujeito passivo do tributo contemplando qualquer das situações previstas no CTN, e vindo a ser definido 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, conforme cópia do inteiro teor do mencionado Acórdão.

Desta forma, conclamamos o apoio dos nobres pares a aprovação da presente iniciativa.

Câmara Municipal de Indaiatuba, 08 de março de 2021, 191º de elevação à categoria de freguesia.

JORGE LUIS LEPINSK
Vereador MDB



CÂMARA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

PALÁCIO VOTURA

Rua Humaitá, 1167 Centro – PABX: (19) 3885-7700.
CEP: 13.339-140 – Indaiatuba - SP

PROT-CMI 445/2021
08/03/2021 - 11:25
PL 00/2021

JUSTIFICATIVA

A presente proposição que “Acrescer dispositivos na Lei no. 1.284, de 20 de dezembro de 1973, que Institui o Código Tributário do Município de Indaiatuba”, se traduz no ordenamento cadastral de contribuintes, de modo que assegurado a hegemonia da legislação fiscal local as normas federais e a sistemática processual traçada pelos Tribunais deste Estado.

Logo, e quando o artigo 34 do Código Tributário Nacional, traz como contribuinte do imposto o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título, e pelo disposto no artigo 1.245, § 1º do Código Civil, enquanto não ocorrer o registro do título translativo o alienante continua a ser tido como dono do imóvel.

E ainda, quando a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a ela pertinentes, também conhecida como Lei do Inquilinato, no artigo 22, Capítulo “Dos deveres do Locador e do Locatário”, dispõe que o Locador é obrigado a “pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em sentido contrário no contrato”, e assim sendo a obrigação é do proprietário do imóvel, mas a Lei permite que ele faça constar no contrato de locação que o pagamento do IPTU seja obrigação do inquilino.

E por fim, diante da possibilidade extrajudicial, inclusive, de rescisão contratual de todos estes Instrumentos Particulares firmados pela sociedade, e cuja obrigatoriedade de pagamento do imposto predial, pode ser temporário, ou ainda, revogado e rescindido entre as partes.

Faz-se nascer a necessidade de adequação, sobre a definição legislativa de responsabilidade e dever de pagamento e reversão de titularidade, pois são responsáveis também “VI - O locatário de imóveis residenciais, comerciais ou industriais, na condição de titular do domínio útil do bem, será igualmente responsável pelo pagamento de impostos e taxas, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel localizado neste Município, devendo também responder pelo



CÂMARA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

PALÁCIO VOTURA

Rua Humaitá, 1167 Centro – PABX: (19) 3885-7700.
CEP: 13.339-140 – Indaiatuba - SP

PROT-CMI 445/2021
08/03/2021 - 11:25
7/2021

“VII - O promitente comprador, fiduciante ou não de imóveis residenciais, comerciais ou industriais, na condição de titular do domínio útil do bem, **será igualmente responsável pelo pagamento de impostos e taxas, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel localizado neste Município, devendo também responder pelo pagamento dos impostos ditados neste artigo, durante a vigência de seu Instrumento.**” (AC)

“VIII - Uma vez comunicado a ocupação do imóvel por terceiros, cujo domínio, posse provisória ou promessa de venda tenha sido informado para fins de inclusão cadastral, caberá ao proprietário requerer o cancelamento ou reversão das alterações cadastrais realizadas; devendo nesta situação formular pedido próprio acompanhado unicamente de matrícula atualizada do imóvel.” (AC)

“Parágrafo único

Art.2º. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de Indaiatuba, 08 de março de 2021, 191º de elevação à categoria de freguesia.

JORGE LUIS LEPINSK
Vereador - MDB

Súmula

399

Órgão Julgador

S1 - PRIMEIRA SEÇÃO

Data da Publicação/Fonte

DJe 07/10/2009

RSSTJ vol. 37 p. 235

RSTJ vol. 216 p. 754

Data do Julgamento

23/09/2009

Enunciado

Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU.

Referência Legislativa

LEG:FED LEI:005869 ANO:1973

***** CPC-73 CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 1973

ART:0543C

LEG:FED LEI:005172 ANO:1966

***** CTN-66 CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL

ART:00034

LEG:FED RES:000008 ANO:2008

ART:00002 PAR:00001

(SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - STJ)

Excerto dos Precedentes Originários

"Conforme ficou consignado na decisão agravada, a Jurisprudência desta Corte perfilha o entendimento de que o promitente comprador é legitimado para figurar no pólo passivo conjuntamente com o proprietário, qual seja, aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis, em demandas relativas à cobrança do IPTU. E, assim, cabe, ao legislador municipal, eleger o sujeito passivo do tributo, contemplando qualquer das situações previstas no CTN. No caso sub examine, não se há falar em solidariedade, a questão em foco refere-se à responsabilidade tributária

que é atribuída ao proprietário, qual seja, aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis. Ademais, verifico que o recurso especial informa o dispositivo previsto pela lei municipal que tenha concluído pela responsabilidade do possuidor indireto pelo pagamento do IPTU [...], e, como há propriedade formalizada no registro competente, não há como se excluir a responsabilidade tributária do proprietário. [...] Na hipótese, portanto, a responsabilidade pelo pagamento do tributo é de ambos." (AgRg no REsp 1022614 SP, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 08/04/2008, DJe 17/04/2008).

"Para o deslinde da questão é necessário determinar se o comando do art. 34 do CTN permite que, diante da existência de contrato de promessa de compra-e-venda sobre o imóvel, seja excluída a responsabilidade do proprietário (aquele com título transcrito no Registro de Imóveis) em razão da existência de possuidor na condição de promitente-comprador. Sobre a sujeição passiva do IPTU dispõe o art. 34 do CTN [...]. A redação do citado dispositivo deixa clara a viabilidade de que o possuidor, na qualidade de promitente-comprador, seja considerado contribuinte do IPTU, podendo ser responsabilizado pelo seu pagamento. Essa linha de raciocínio já foi aplicada por esse Tribunal, relativamente ao ITR, no julgamento do RESP 354.176/SP, de relatoria da Min. Eliana Calmon, DJU 10.03.2003 [...]. Entretanto, daí não se infere

que o titular do domínio, aquele em cujo nome a propriedade está registrada no Registro de Imóveis, fica simplesmente afastado da relação jurídico-tributária em razão da existência de possuidor. Coexistindo titular do domínio e possuidor, divide-se a doutrina quanto à existência de ordem de prioridade para a responsabilização de um ou de outro pelo pagamento do IPTU. Hugo de Brito Machado posiciona-se pela existência de uma ordem excludente de sujeitos passivos: 'Havendo proprietário, não se cogitará de titular de domínio útil, nem de possuidor. Não havendo proprietário, seja porque a propriedade está fracionada, ou porque não está formalizada no registro competente, passa-se a cogitar da segunda figura indicada, vale dizer, do titular do domínio útil. Se for caso de imóvel sem propriedade formalizada, contribuinte será o possuidor a qualquer título.' (Comentários ao Código Tributário Nacional, vol. I., Atlas, 2003, p. 354). De outro lado, Aires F. Barreto (in Comentários ao Código Tributário Nacional, Ives Gandra Martins, coordenador, Saraiva, 1998, p. 251), Aliomar Baleeiro (in Direito Tributário Brasileiro, Forense, 2003, p.238) e Ives Gandra Martins (in Curso de Direito

Tributário, Forense, 2001, p.738) sustentam que o legislador tributário municipal pode optar entre os diversos contribuintes elencados. Assim a eleição do possuidor como contribuinte do IPTU é faculdade do legislador municipal e, caso a lei aponte ambos, a opção deve ser exercida pelo fisco. Veja-se a lição de Ives Gandra Martins: 'Assume, ainda, a condição de contribuinte o possuidor do imóvel, como o compromissário comprador imitado na posse, o usuário e o titular do direito real de habitação. O legislador poderá optar, para a decretação do tributo, por qualquer das situações previstas no Código Tributário Nacional. Vale dizer, poderá escolher, *verbi gratia*, o proprietário de imóvel compromissado à venda, ou o promitente comprador imitado na posse. Definindo a lei por contribuinte o proprietário, o titular do domínio útil, ou o possuidor a qualquer título, pode a autoridade administrativa optar pelo possuidor no caso em que há proprietário. Há quem defenda haja uma escala de preferência a ser observada. Em outras palavras, vedado seria a autoridade administrativa optar pelo possuidor, sempre que conhecido fosse o proprietário. Não nos parece que assim seja. A escolha é livre. Opta-se por um ou por outro visando a facilitar o procedimento de arrecadação.' (ob.cit., Saraiva, 2001, p. 738.).

No

caso concreto, não há notícia de que a lei municipal tenha eleito o promitente-comprador como contribuinte do IPTU de forma a excluir o proprietário. Pelo contrário, o próprio recurso especial informa que o Decreto Paulistano 37.923/99 tem a mesma redação que o art. 34 do CTN. Afastada fica, portanto, a única hipótese ventilada pela doutrina para a retirada do proprietário do imóvel da qualidade de contribuinte do IPTU. Assim, inviável a exclusão do recorrente do pólo passivo da execução fiscal." (REsp 475078 SP, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, julgado em 14/09/2004, DJ 27/09/2004, p. 213).

"[...] O STJ, interpretando o art. 34 do CTN, já firmou o entendimento de que o possuidor, na qualidade de promitente-comprador do imóvel, pode ser considerado contribuinte do IPTU. [...] Analisando a supracitada norma, verifica-se que tanto o proprietário do imóvel, ou promitente-vendedor, quanto o possuidor, ou promitente-comprador, são considerados contribuintes do IPTU. Na hipótese, portanto, a responsabilidade pelo pagamento do tributo é de ambos. Há, contudo, divergência na doutrina a respeito da existência de ordem de preferência entre a responsabilidade do proprietário e o possuidor. [...] No caso sub examine, a responsabilidade do promitente-comprador soma-se à do

proprietário, tendo em vista que o titular do domínio não pode se eximir da sua obrigação jurídico-tributária ao argumento da existência de possuidor do imóvel." (REsp 759279 RJ, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/08/2007, DJ 11/09/2007, p. 212).

"O acórdão reconheceu que o IPTU deveria incidir sobre o proprietário do imóvel, mesmo diante da transferência para terceiros por meio de promessa de compra e venda não levada a registro. O artigo 34 do CTN tem a seguinte redação: 'Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título'. Constata-se que o comando normativo é insuficiente para inverter o julgado hostilizado, pois a lei municipal irá especificar quem será o contribuinte do IPTU, considerando as pessoas elencadas nessa norma. Ademais, está assentado nos autos que a recorrente é proprietária e a norma reputada como maltratada autoriza a cobrança do IPTU, também, da pessoa que se encontrar nessa situação." (REsp 759279 RJ, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/08/2007, DJ 11/09/2007, p. 212).

"[...] o possuidor, na qualidade de promitente-comprador, pode ser considerado contribuinte do IPTU, conjuntamente com o proprietário do imóvel, responsável pelo seu pagamento. [...] 5. O art. 34 do CTN estabelece que contribuinte do IPTU 'é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título'. 6. A existência de possuidor apto a ser considerado contribuinte do IPTU não implica a exclusão automática, do pólo passivo da obrigação tributária, do titular do domínio (assim entendido aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis).[...] a jurisprudência assente neste Tribunal Superior é no sentido de permitir a concomitância do titular do domínio útil de imóvel e do seu possuidor a qualquer título na sujeição passiva da relação jurídico-tributária relativa ao IPTU (imposto predial

Lista de Precedentes

REsp	1111202	SP	2009/0009142-6	Decisão:10/06/2009
DJe	DATA:18/06/2009			
RSSTJ	VOL.:00037		PG:00270	
REsp	979970	SP	2007/0197068-1	Decisão:06/05/2008
DJe	DATA:18/06/2008			
RSSTJ	VOL.:00037		PG:00262	

AgRg no REsp 1022614 SP 2008/0009571-6 Decisão:08/04/2008

DJe DATA:17/04/2008

RSSTJ VOL.:00037 PG:00239

REsp 712998 RJ 2004/0180932-3 Decisão:04/09/2007

DJ DATA:08/02/2008 PG:00640

RSSTJ VOL.:00037 PG:00248

REsp 759279 RJ 2005/0099208-4 Decisão:16/08/2007

DJ DATA:11/09/2007 PG:00212

RSSTJ VOL.:00037 PG:00252

REsp 793073 RS 2005/0179042-3 Decisão:15/12/2005

DJ DATA:20/02/2006 PG:00320

RSSTJ VOL.:00037 PG:00259

REsp 475078 SP 2002/0139284-0 Decisão:14/09/2004

DJ DATA:27/09/2004 PG:00213

RSSTJ VOL.:00037 PG:00244

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.111.202 - SP (2009/0009142-6)

RELATOR : **MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES**
RECORRENTE : **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**
PROCURADOR : **VENÂNCIO SILVA GOMES E OUTRO(S)**
RECORRIDO : **XIMANGO INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**
ADVOGADO : **RUY PEREIRA CAMILO JUNIOR E OUTRO(S)**

EMENTA

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.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da PRIMEIRA SEÇÃO do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Benedito Gonçalves, Eliana Calmon, Francisco Falcão, Castro Meira, Denise Arruda, Humberto Martins e Herman Benjamin votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luiz Fux.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Teori Albino Zavasck.

Brasília (DF), 10 de junho de 2009.

MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES, Relator

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.111.202 - SP (2009/0009142-6)

RELATOR : MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES
RECORRENTE : MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
PROCURADOR : VENÂNCIO SILVA GOMES E OUTRO(S)
RECORRIDO : XIMANGO INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
ADVOGADO : RUY PEREIRA CAMILO JUNIOR E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES (Relator):

Trata-se de recurso especial interposto pelo Município de São José dos Campos, com fundamento no art. 105, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cuja ementa é a seguinte (fls. 68):

IPTU - Execução Fiscal - Exceção de pré-executividade - Decisão que acolheu a exceção de pré-executividade mantida - Ilegitimidade de parte passiva - Agravo desprovido.

Em suas razões recursais, a parte recorrente alega violação aos artigos 34 e 123 do CTN e ao artigo 1245 do Código Civil. Sustenta que o compromisso de compra e venda (convenção particular) não retira a responsabilidade do proprietário (promitente vendedor) sobre os débitos de IPTU relativos ao imóvel objeto do contrato, uma vez que a propriedade somente se transfere com o assentamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Foram apresentadas contra-razões.

O Ministério Público Federal manifestou-se pelo provimento do presente recurso especial (fls. 189/195).

A Câmara Brasileira da Indústria da Construção - CBIC e o Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo se manifestaram nos presentes autos como *amicus curiae*, trazendo argumentos para que se reconheça a ilegitimidade passiva das empresas (loteadoras e incorporadoras) nas execuções fiscais de IPTU com fato gerador após a celebração do contrato de compra e venda. Ambas aduzem que cabe à Fazenda Municipal analisar a situação fática vigente à época do fato gerador do tributo, verificando qual dos sujeitos descritos na norma exerce, no caso concreto, a posse com *animus domini*, para, depois, determinar que é o contribuinte.



Superior Tribunal de Justiça

(fls. 295 e 299). Ao final, rematam defendendo que, caso não seja possível à Fazenda Pública verificar a legitimidade do contribuinte no lançamento do débito tributário, é importante que se permita a correção do lançamento equivocado, ainda que em fase de execução, quando trazido aos autos do processo administrativo ou judicial a informação de quem é no caso, concreto, possuidor com *animus domini*.

É o relatório.



Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.111.202 - SP (2009/0009142-6)

EMENTA

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.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES (Relator): O recurso merece acolhida.

A controvérsia dos autos baseia-se na possibilidade de responsabilização do proprietário do imóvel (promitente vendedor) pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, diante da existência de negócio jurídico que visa a transmissão da propriedade, no caso, contrato de compromisso de compra e venda.

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.

Superior Tribunal de Justiça

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).

A propósito:

PROCESSO CIVIL. TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. COBRANÇA. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. LEGITIMIDADE PASSIVA. DILAÇÃO PROBATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA-E-VENDA. PROPRIETÁRIO E POSSUIDOR. CONCOMITÂNCIA.

[...]

4. Ademais, o possuidor, na qualidade de promitente-comprador, pode ser considerado contribuinte do IPTU, conjuntamente com o proprietário do imóvel, responsável pelo seu pagamento. (Precedentes: **RESP n.º 784.101/SP**, deste relator, DJ de 30.10.2006; **REsp 774720 /RJ**; Relator Ministro Teori Albino Zavascki DJ 12.06.2006; **REsp 793073/RS** Relator Ministro Castro Meira DJ 20.02.2006; **REsp 712.998/RJ**, Rel. Ministro Herman Benjamin, DJ 08.02.2008; **REsp 774720 /RJ**, Relator Ministro Teori Albino Zavascki, DJ 12.06.2006)

5. O art. 34 do CTN estabelece que contribuinte do IPTU "*é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título*".

6. A existência de possuidor apto a ser considerado contribuinte do IPTU não implica a exclusão automática, do pólo passivo da obrigação tributária, do titular do domínio (assim entendido aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis).

7. Recurso Especial desprovido. (RESP n.º 979.970/SP, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, DJ de 18.6.2008)

PROCESSUAL CIVIL – EXECUÇÃO FISCAL – IPTU – LEGITIMIDADE AD CAUSAM – COMPROMISSÁRIO VENDEDOR – POSSIBILIDADE.

1. Hipótese de cobrança de IPTU de compromissário-vendedor cujo nome ainda consta no registro de imóveis.

2. A questão refere-se a responsabilidade tributária que é atribuída ao proprietário, qual seja, aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis.

3. Existência de lei municipal que atribui responsabilidade tributária ao possuidor indireto.

4. O entendimento desta Corte é no sentido de que o promitente comprador é legitimado para figurar no pólo passivo conjuntamente com o proprietário, qual seja, aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis, em demandas relativas à cobrança do IPTU. E, assim, cabe, ao legislador municipal, eleger o sujeito passivo do tributo, contemplando qualquer das situações previstas

Superior Tribunal de Justiça

no CTN. Agravo regimental improvido. (AgRg no REsp 1022614 / SP, Rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, DJ de 17.4.2008).

TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. LEGITIMIDADE PASSIVA DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL NÃO EXCLUÍDA PELA EXISTÊNCIA DE POSSUIDOR APTO A SOFRER A INCIDÊNCIA DO IMPOSTO.

1. "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 927.275/SP, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, 1ª Turma, DJ de 30/4/2007).

2. Recurso Especial conhecido e provido. (REsp 712.998/RJ, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJ 8.2.2008)

TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. IPTU. REPETIÇÃO DO INDÉBITO. RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO PROMITENTE-COMPRADOR. REEXAME DA VERBA HONORÁRIA. SÚMULA 7/STJ. JUROS DE MORA. PERCENTUAL APLICÁVEL.

1. O STJ, interpretando o art. 34 do CTN, já firmou o entendimento de que o possuidor, na qualidade de promitente-comprador do imóvel, pode ser considerado contribuinte do IPTU.

2. O recurso especial não é sede própria para rever questão referente à fixação de honorários advocatícios se, para tanto, faz-se necessário reexaminar os elementos fático-probatórios colacionados ao feito. Inteligência da Súmula n. 7/STJ.

[...]

4. Recurso especial conhecido parcialmente e improvido. (REsp 759.279/RJ, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Segunda Turma, DJ de 11.9.2007).

TRIBUTÁRIO. IPTU. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. PROMITENTE COMPRADOR. LEGITIMIDADE. ARTS. 165 DO CTN, 267, VI, DO CPC E 530, I, DO CC. PREQUESTIONAMENTO. ART. 34 DO CTN.

1. A ausência do prequestionamento, mesmo diante da oposição dos embargos declaratórios, impede o conhecimento do especial. Incidência da Súmula 211/STJ.

2. Tendo os promitentes compradores adquirido o imóvel por escritura pública em caráter irretratável e irrevogável, são titulares do direito real à aquisição do bem, com legítimo interesse ao ajuizamento de ação anulatória de lançamento fiscal referente ao imóvel adquirido.

3. Recurso especial conhecido em parte e não provido. (REsp 868.826/RJ, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJ 1º.8.2007)

TRIBUTÁRIO. IPTU. EXECUÇÃO FISCAL. PROPRIETÁRIO. ART. 34 DO CTN.

1. O tema inserto no artigo 171 do Código Civil-CC não foi debatido pelo Tribunal a quo, deixando a recorrente de manejar embargos de declaração na origem para suprimir eventual omissão, o que atrai o impedimento das Súmulas nos 282 e 356 do STF.

2. Está assentado nos autos que a recorrente é proprietária, e a norma reputada como maltratada (art. 34 do CTN) autoriza a cobrança do IPTU, também, da pessoa que se encontrar nessa situação.

3. Recurso especial improvido. (REsp 793073/RS, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJ 20.02.2006)

Superior Tribunal de Justiça

Salienta-se, ainda, que, havendo mais de um contribuinte responsável pelo pagamento do IPTU, pode o legislador tributário municipal optar prioritariamente por um deles. Porém, caso a lei aponte ambos ou não aponte qualquer um deles, a escolha será da autoridade tributária. Neste ponto, cite-se a ementa proferida no julgamento do REsp 475.078/SP, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, DJ 27.9.2004, *in verbis*:

TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA-E-VENDA. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROPRIETÁRIO E POSSUIDOR. LEGISLAÇÃO MUNICIPAL.

1. O art. 34 do CTN estabelece que contribuinte do IPTU "*é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título*".
2. A existência de possuidor apto a ser considerado contribuinte do IPTU não implica a exclusão automática, do pólo passivo da obrigação tributária, do titular do domínio (assim entendido aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis).
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.
4. Recurso especial a que se nega provimento.

Assim, só há a exclusão do proprietário do imóvel da qualidade de contribuinte do IPTU caso a própria legislação municipal retire sua responsabilidade, não havendo informação nos autos acerca da existência de norma nesse sentido.

Dessa forma, improsperáveis as alegações defendidas pelos *amicus curiae*, uma vez que é inviável a exclusão do recorrido do pólo passivo da ação de execução fiscal, o qual poderá ser demandado, juntamente com o promitente comprador.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial.

Considerando tratar-se de recurso submetido ao regime do art. 543-C, determino a expedição de ofício, com cópia do acórdão, devidamente publicado: (i) aos Tribunais de Justiça (art. 6º da Resolução STJ 08/08), para cumprimento do §§ 7º e 8º do art. 543-C do CPC; e (ii) à Presidência do STJ, para os fins previstos no art. 5º, inciso II, da Resolução STJ 08/08.

É o voto.

Superior Tribunal de Justiça

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
PRIMEIRA SEÇÃO**

Número Registro: 2009/0009142-6

REsp 1111202 / SP

Números Origem: 21072001 5659015

PAUTA: 13/05/2009

JULGADO: 10/06/2009

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MAURO CAMPBELL MARQUES**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **TEORI ALBINO ZAVASCKI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **WALLACE DE OLIVEIRA BASTOS**

Secretária

Bela. **Carolina Vêras**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
PROCURADOR : VENÂNCIO SILVA GOMES E OUTRO(S)
RECORRIDO : XIMANGO INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
ADVOGADO : RUY PEREIRA CAMILO JUNIOR E OUTRO(S)

ASSUNTO: Tributário - IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia PRIMEIRA SEÇÃO, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

"A Seção, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator."

Os Srs. Ministros Benedito Gonçalves, Eliana Calmon, Francisco Falcão, Castro Meira, Denise Arruda, Humberto Martins e Herman Benjamin votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luiz Fux.

Brasília, 10 de junho de 2009

Carolina Vêras
Secretária



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1889583 - SP (2020/0205851-7)

RELATOR : **MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES**
AGRAVANTE : HUGO ENEAS SALOMONE
ADVOGADOS : JOSÉ CARLOS FAGONI BARROS - SP145138
CAROLINA YOSHIE TAKEHISA - SP341459
LAÍS BIANCHIN DA COSTA - SP386363
ADVOCACIA SALOME
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ADVOGADOS : JOSÉ RUBENS ANDRADE FONSECA RODRIGUES - SP078796
SERGIO EDUARDO TOMAZ - SP352504

EMENTA

TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO N. 3/STJ. IPTU. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CONTRIBUENTES RESPONSÁVEIS. PROMITENTE COMPRADOR E PROMITENTE VENDEDOR. SÚMULA N. 7/STJ. INAPLICABILIDADE.

1. As peculiaridades do fato concreto que supostamente atrairiam a incidência da Súmula n. 7/STJ estão expressamente delineadas no acórdão recorrido, afastando a necessidade de revolvimento do acervo fático-probatório.
2. A data do compromisso de compra e venda, anterior à publicação dos precedentes desta Corte, e o fato de que o promitente comprador tem a posse do imóvel objeto da discussão desde dezembro de 2005 não são aptos a afastar o entendimento firmado no Tema n. 122/STJ.
3. Para esta Corte Superior, desde o julgamento dos Recursos Especiais Repetitivos n. 1.110.551/SP e n. 1.111.202/SP, de minha relatoria, resta consolidada a tese segundo a qual tanto o 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.
4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Francisco Falcão, Herman Benjamin, Og Fernandes e Assusete Magalhães votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Herman Benjamin.

Brasília, 08 de fevereiro de 2021.



PROT-CMI 445/2021
08/03/2021 - 11:25
PL 30/2021

MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1889583 - SP (2020/0205851-7)

RELATOR : **MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES**
AGRAVANTE : HUGO ENEAS SALOMONE
ADVOGADOS : JOSÉ CARLOS FAGONI BARROS - SP145138
CAROLINA YOSHIE TAKEHISA - SP341459
LAÍS BIANCHIN DA COSTA - SP386363
ADVOCACIA SALOME
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ADVOGADOS : JOSÉ RUBENS ANDRADE FONSECA RODRIGUES - SP078796
SERGIO EDUARDO TOMAZ - SP352504

EMENTA

TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO N. 3/STJ. IPTU. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CONTRIBUINTES RESPONSÁVEIS. PROMITENTE COMPRADOR E PROMITENTE VENDEDOR. SÚMULA N. 7/STJ. INAPLICABILIDADE.

1. As peculiaridades do fato concreto que supostamente atrairiam a incidência da Súmula n. 7/STJ estão expressamente delineadas no acórdão recorrido, afastando a necessidade de revolvimento do acervo fático-probatório.

2. A data do compromisso de compra e venda, anterior à publicação dos precedentes desta Corte, e o fato de que o promitente comprador tem a posse do imóvel objeto da discussão desde dezembro de 2005 não são aptos a afastar o entendimento firmado no Tema n. 122/STJ.

3. Para esta Corte Superior, desde o julgamento dos Recursos Especiais Repetitivos n. 1.110.551/SP e n. 1.111.202/SP, de minha relatoria, resta consolidada a tese segundo a qual tanto o 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.

4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo Interno interposto por Hugo Eneas Salomone, contra a decisão de minha relatoria, assim ementada:

TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO N. 3/STJ. IPTU. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CONTRIBUINTES RESPONSÁVEIS. PROMITENTE COMPRADOR E PROMITENTE VENDEDOR. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

Em suas razões recursais, o agravante sustenta que o especial não poderia ter sido conhecido a teor da Súmula n. 7/STJ.

Aduz que o Tribunal *a quo* considerou o Tema n. 122/STJ, entretanto, deixou de aplicá-lo porquanto examinou fatos e provas que, no caso concreto, justificaram a exclusão do agravante do polo passivo da execução fiscal, quais sejam, a data do compromisso de compra e venda e a própria posse do atual comprador no imóvel objeto de discussão.

Pugna, por fim, pela reconsideração da decisão, em juízo de retratação, ou pelo julgamento do presente recurso pelo Órgão Colegiado.

É o relatório.

VOTO

Necessário consignar que o presente recurso atrai a incidência do Enunciado Administrativo n. 3/STJ, segundo a qual “aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC”.

Na origem, cuida-se de exceção de pré-executividade oposta pelo agravante nos autos da execução fiscal aduzindo ilegitimidade para responder pelos débitos de IPTU dos anos de 2011 a 2015, na medida em que não tem a posse direta do imóvel desde 2005, oportunidade em que o bem foi adquirido por terceiro, através de instrumento de venda e compra.

Na monocrática agravada, dei provimento ao especial com fulcro no entendimento firmado pela Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça, quando do julgamento do Tema n. 122.

Desse panorama, o agravante argumenta que a Corte local afastou o tema em questão em virtude de peculiaridades fáticas do caso concreto, razão pela qual o especial deveria esbarrar no óbice da Súmula n. 7/STJ.

O pleito não comporta acolhida.

Isso porquanto as peculiaridades do fato concreto que supostamente atrairiam a incidência da Súmula n. 7/STJ estão expressamente delineadas no acórdão recorrido, afastando a necessidade de revolvimento do acervo fático-probatório. Cito excerto do *decisium* (e-STJ fls. 34/36):

Consoante prova documental acostada ao feito (fls.23/28 dos autos principais) denota-se que o agravante não mais exercia os poderes inerentes à propriedade do bem objeto da cobrança, desde dezembro de 2005, ocasião em que comprometeu-se a vender o imóvel a Roberto Santos de Assis, muito tempo antes dos fatos geradores.

Ao julgar os Recursos Especiais Repetitivos 1.111.202/SP e 1.110.551/SP, o Superior Tribunal de Justiça passou a reconhecer a legitimidade passiva tanto do mero possuidor do imóvel (promitente comprador), como do proprietário (promitente vendedor) para responder pelo pagamento do IPTU.

No entanto, tais precedentes foram publicados em 18.06.09, de modo que devem ser aplicados apenas às situações posteriores, sob pena de retroação indevida que alcance situações consolidadas e gere insegurança jurídica.

Por conseguinte, diante desse cenário e dos relevantes aspectos descritos acima, verifica-se, sem maiores dificuldades, a juridicidade do pleito do executado, no sentido de não possuir ilegitimidade passiva ad causam.

Na situação retratada nos autos, a transmissão imobiliária já havia sido efetivada anteriormente à ocorrência dos fatos geradores e, conseqüentemente, bem antes do ajuizamento da execução fiscal.

Entretanto, a data do compromisso de compra e venda, anterior à publicação dos precedentes desta Corte, e o fato de que o promitente comprador tem a posse do imóvel objeto da discussão desde dezembro de 2005 não são aptos a afastar o entendimento firmado no Tema n. 122/STJ.

Para esta Corte Superior, desde o julgamento dos Recursos Especiais Repetitivos n. 1.110.551/SP e n. 1.111.202/SP, de minha relatoria, resta consolidada a tese segundo a qual tanto o 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 à legislação municipal eleger o sujeito passivo do tributo, contemplando qualquer das situações previstas no CTN, e podendo a autoridade administrativa optar por um ou por outro (desde que previstos na legislação).

Desta feita, o fato de o promitente vendedor não ter a posse do imóvel à época do fato gerador não afasta a aplicação da tese firmada, uma vez que, possuindo a propriedade do imóvel no Registro de Imóveis, permanece responsável pelo pagamento do IPTU.

Ademais, a Primeira Seção desta Corte, ao julgar os referidos recursos representativos da controvérsia, não procedeu à modulação de seus efeitos, de forma que a tese jurídica neles firmada deve ser aplicada aos casos pendentes, sendo indevida a distinção feita no acórdão recorrido.

A propósito, cito:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. OMISSÃO NÃO CONFIGURADA. IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR). RECURSO ESPECIAL REPETITIVO 1.111.202/SP.

1. A solução integral da controvérsia, com fundamento suficiente, não caracteriza ofensa ao art. 1.022 do CPC.

2. O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial 1.111.202/SP, sob o rito do art. 543-C do CPC/1973, firmou entendimento de que se consideram contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.

3. Orientação que se aplica, inclusive, às hipóteses em que o compromisso de compra e venda foi devidamente registrado em cartório. Precedentes do STJ.

4. Em relação ao argumento veiculado pela recorrida em suas contrarrazões, o acórdão proferido no julgamento do REsp 1.204.294/RJ não fixou posicionamento meritório no STJ, pois não se conheceu do Recurso Especial em razão da incidência da Súmula 283/STF.

5. **Ademais, em diversos precedentes mais atuais que o contido no precedente acima (de 2011), as Turmas que compõem a Seção de Direito Público do STJ vêm ratificando o entendimento de que a existência de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, com transferência imediata da posse, ainda que acompanhada de registro no cartório imobiliário, não afasta a responsabilidade tributária do alienante.** Citam-se, a título exemplificativo: AgInt no REsp 1.653.513/SP, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, DJe 18/12/2019; e AgInt no REsp 1.819.068/SP, Rel. Ministro Herman Benjamin, DJe 19/12/2019.

6. A matéria, ademais, vem sendo decidida monocraticamente, quando se identifica, tal como ocorre no presente caso, que o precedente contido no REsp 1.204.294/RJ não se aplica nas hipóteses em que a parte interessada não demonstra que a aquisição do imóvel se deu mediante usucapião. Nesse sentido: REsp 1.805.411/SP, Rel. Ministra Assusete Magalhães, DJe 2.5.2019, amparada em decisões colegiadas (AgInt no REsp 1.695.049/SP, Rel. Ministro Og Fernandes, DJe de 21/2/2019; e AgInt nos EDcl no REsp 1.627.100/SP, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, DJe de 22/3/2017).

7. Recurso Especial conhecido e, no mérito, parcialmente provido. (REsp 1849545/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 15/09/2020, DJe 06/10/2020)

TRIBUTÁRIO. IPTU. PROMITENTE VENDEDOR. LEGITIMIDADE. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. REGISTRO. CLÁUSULA DE IRRETRATABILIDADE. DESINFLUÊNCIA.

1. Conforme estabelecido pelo Plenário do STJ, aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista (Enunciado Administrativo n. 3).

2. A jurisprudência do STJ adotou, em sede de recurso representativo da controvérsia, orientação 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.

3. A existência de cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, bem como do registro do compromisso de compra e venda não desnaturam a legitimidade do promitente vendedor pelo pagamento do IPTU incidente sobre o imóvel. Precedentes.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1831836/SP, Rel. Ministro GURGEL DE FARIA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 31/08/2020)

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
SEGUNDA TURMA

AgInt no REsp 1.889.583 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2020/0205851-7

Número de Origem:

21966952920198260000 1531049-16.2017.8.26.0090 31636/2017 15310491620178260090 316362017

Sessão Virtual de 02/02/2021 a 08/02/2021

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HERMAN BENJAMIN

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

PROCURADORES : JOSÉ RUBENS ANDRADE FONSECA RODRIGUES - SP078796

SERGIO EDUARDO TOMAZ - SP352504

RECORRIDO : HUGO ENEAS SALOMONE

ADVOGADOS : JOSÉ CARLOS FAGONI BARROS - SP145138

CAROLINA YOSHIE TAKEHISA - SP341459

LAÍS BIANCHIN DA COSTA - SP386363

ADVOCACIA SALOME

ASSUNTO : DIREITO TRIBUTÁRIO - DÍVIDA ATIVA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : HUGO ENEAS SALOMONE

ADVOGADOS : JOSÉ CARLOS FAGONI BARROS - SP145138

CAROLINA YOSHIE TAKEHISA - SP341459

LAÍS BIANCHIN DA COSTA - SP386363

ADVOCACIA SALOME

AGRAVADO : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

ADVOGADOS : JOSÉ RUBENS ANDRADE FONSECA RODRIGUES - SP078796

SERGIO EDUARDO TOMAZ - SP352504

TERMO

A Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Francisco Falcão, Herman Benjamin, Og Fernandes e Assusete Magalhães votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Herman Benjamin.

Brasília, 08 de fevereiro de 2021