



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### RECURSO ESPECIAL Nº 1.429.505 - DF (2014/0006186-0)

**RELATOR** : **MINISTRO OG FERNANDES**  
**RECORRENTE** : DISTRITO FEDERAL  
**PROCURADOR** : MÁRIO HERMES TRIGO DE LOUREIRO FILHO E OUTRO(S) - DF015234  
**RECORRIDO** : ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO CONDOMÍNIO VIVENDAS LAGO AZUL  
**ADVOGADOS** : JOÃO BATISTA DE SOUSA - DF001541  
MARCILENE OLIVEIRA ESPIRITO SANTO E OUTRO(S) - TO005569B

#### EMENTA

TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. IPTU. CONDOMÍNIOS IRREGULARES. FATO GERADOR. OCORRÊNCIA.

1. O IPTU tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, por natureza ou acessão física, localizado na zona urbana do Município.

2. O contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor, a qualquer título.

3. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que a recorrida é possuidora do imóvel sobre o qual recai a exação sob análise, pelo que a incidência do IPTU é medida que se impõe. Precedentes: REsp 1.402.217/DF, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe 24/11/2015; EDcl no AgRg no AREsp 600.366/DF, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 3/3/2015.

4. Recurso especial a que se dá provimento.

#### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos aos autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. O Sr. Ministro Mauro Campbell Marques e a Sra. Ministra Assusete Magalhães (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausentes, justificadamente, o Sr. Ministro Francisco Falcão e, ocasionalmente, o Sr. Ministro Herman Benjamin.

Consignada a presença da Dra. Renata Barbosa Fontes, pela parte Recorrente: Distrito Federal

Brasília, 10 de outubro de 2017(data do julgamento)

Ministro Og Fernandes  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### RECURSO ESPECIAL Nº 1.429.505 - DF (2014/0006186-0)

RECORRENTE : DISTRITO FEDERAL  
PROCURADOR : MÁRIO HERMES TRIGO DE LOUREIRO FILHO E OUTRO(S) - DF015234  
RECORRIDO : ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO CONDOMÍNIO VIVENDAS LAGO AZUL  
ADVOGADOS : JOÃO BATISTA DE SOUSA - DF001541  
MARCILENE OLIVEIRA ESPIRITO SANTO E OUTRO(S) - TO005569B

### RELATÓRIO

**O SR. MINISTRO OG FERNANDES:** Trata-se de recurso especial interposto pelo Distrito Federal, com base na alínea "a" do inciso III do art. 105 da CF/1988, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, assim ementado (e-STJ, fl. 455):

ACÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE CRÉDITO TRIBUTÁRIO. IPTU E TLP. 1. A posse para fins de exigibilidade do IPTU, mormente à luz da recente orientação do colendo Superior Tribunal de Justiça, não se resume ao "poder de fato" exercido sobre o imóvel. Além disso, no caso, diante da cobrança de taxa de ocupação pela União Federal, é manifesta a dificuldade em admitir, ao mesmo tempo: a) a posse por particular sobre bens públicos, principalmente porque não são passíveis de usucapião, e b) o "exercício de posse" (posse precária) pelos ocupantes de bens públicos apto a justificar a cobrança do IPTU impugnada. 2. A TLP é devida, apesar das alegações de falta de prestação de serviço aos condôminos. Não se pode olvidar que a destinação sanitária dos resíduos depositados na parte externa do condomínio é realizada pelo Poder Público e constitui fato gerador da TLP, por força do art. 2º da Lei local n. 6.945/81. 3. Recurso conhecido e parcialmente provido. Unânime.

Alega o recorrente violação dos arts. 32, 34 e 128, todos do Código Tributário Nacional, e 1.196 do Código Civil. Defende, em suma, que a recorrida é possuidora do imóvel sobre o qual deve incidir o IPTU, ainda que ele seja público.

Admitido o recurso especial na origem (e-STJ, fls. 510/512), vieram os autos conclusos a este Gabinete.

É o relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### RECURSO ESPECIAL Nº 1.429.505 - DF (2014/0006186-0) VOTO

**O SR. MINISTRO OG FERNANDES (Relator):** A pretensão recursal merece prosperar.

Nos termos do art. 32 do CTN, o IPTU tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, por natureza ou acessão física, localizado na zona urbana do Município.

Prossegue o diploma legal, no art. 34, definindo que o contribuinte do aludido imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor, a qualquer título.

Pois bem, como lecionam Leandro Paulsen e José Eduardo Soares de Melo (*in* Impostos federais, estaduais e municipais, 6ª edição, p. 288/291):

O possuidor é todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade; o que não ocorre com o detentor, que, achando-se em relação de dependência para com o outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas (art. 1.198 do Código Civil). Poderá ter adquirido a posse de modo originário (arts. 1.196, 1.204 e 1.263, Código Civil), ou derivado, mediante tradição real ou simbólica, consensual, pelo constituto possessório, e acessão.

[...]

Estas figuras jurídicas (proprietário, titular do domínio útil e possuidor) são consideradas contribuintes na medida em que revelem efetiva capacidade econômica, merecendo destaque as situações peculiares seguintes: [...]

[...]

O IPTU deve ser cobrado do proprietário ou de quem detém o domínio útil ou a posse do imóvel, vinculando-se tal imposto a institutos de direito real.

No caso concreto, o Tribunal *a quo* não deixa margem para dúvida de que a recorrida é possuidora do imóvel sobre o qual recai a exação sob análise, pelo que a incidência do IPTU é medida que se impõe.

Sobre o tema:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. ALÍNEA "C". AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E O APONTADO COMO PARADIGMA. INCIDÊNCIA DO IPTU SOBRE CONDOMÍNIOS IRREGULARES.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1. A divergência jurisprudencial deve ser demonstrada segundo o disposto no arts. 541 do CPC e 255 do RISTJ, que exigem o cotejo analítico das teses dissidentes com a demonstração das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados. O desrespeito a esses requisitos legais e regimentais impede o conhecimento do Recurso Especial com base na alínea "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.
2. Cinge-se a controvérsia dos autos acerca da incidência do IPTU sobre imóvel construído em condomínio irregular (em terrenos públicos).
3. A luz do disposto nos artigos 32 e 34 do CTN são contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel, titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título. O CTN não estabelece qualquer limitação ou restrição ao tipo de posse, para fins de incidência do fato gerador do IPTU, e nem ao seu possuidor, como contribuinte.
4. É patente que o recorrente exerce alguns dos poderes inerentes à propriedade sobre o imóvel, já que exterioriza o seu ânimo de proprietário e, no plano fático dispõe do imóvel, ainda que por intermédio de contratos irregulares, realizados sem participação do real proprietário.
5. Cumpre esclarecer em que pese no caso o poder fático que exerce sobre os bens públicos não seja qualificado no plano jurídico como posse suficientemente capaz para gerar a aquisição da propriedade por usucapião ou a garantir a proteção possessória em face dos entes públicos, os detentores de bens públicos se caracterizam como possuidores a qualquer título, para efeito de incidência do IPTU, devendo ser considerados sujeitos passivos já que patente o seu inequívoco ânimo de se apossar definitivamente dos imóveis ou deles dispor mediante contrato oneroso.
6. Recurso especial parcialmente conhecido, e nessa parte não provido. (REsp 1.402.217/DF, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe 24/11/2015)

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DECLARATÓRIOS. ERRO MATERIAL EXISTENTE. TRIBUTÁRIO. IPTU E TLP. CONDOMÍNIOS IRREGULARES. POSSE. FATO GERADOR.

1. Os embargos declaratórios somente são cabíveis para modificar o julgado que se apresentar omissos, contraditórios ou obscuros, bem como para sanar eventual erro material na decisão.
2. No caso, houve erro material no acórdão embargado, porquanto o caso dos autos não se subsume aos precedentes que fundamentaram o decisum ora embargado.
3. A jurisprudência desta Corte Superior, à luz do art. 34 do CTN, é firme em que são contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel, titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.
4. No caso dos autos, o acórdão recorrido assentou que os moradores do condomínio horizontal Privê do Lago Norte II têm a posse dos imóveis, ainda que precária, de modo que a pretensão recursal em sentido contrário, no sentido de se afirmar que os ora recorrentes não possuem a posse com animus definitivo, a afastar a incidência do IPTU, implicaria inarredavelmente o reexame do conjunto fático-probatório dos autos,



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

impossível nesta Corte ante o óbice da Súmula 7/STJ.

5. E mais. Não seria mesmo de se deferir a pretendida não incidência de IPTU na espécie, tratando-se, como se trata, de condomínios irregulares em que os recorrentes residem há tempos por força de cessão de direito de uso, e que pretendem a definitiva regularização do imóvel, não havendo como sustentar ser tal posse outra que não seja a com animus domini, a legitimar a cobrança da exação.

Embargos de declaração acolhidos, com efeitos infringentes, para, tornando nulo o acórdão embargado, negar provimento ao agravo em recurso especial.

(EDcl no AgRg no AREsp 600.366/DF, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, DJe 3/3/2015)

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para declarar a possibilidade de incidência do IPTU na hipótese concreta dos autos.

Ficam restabelecidos os honorários advocatícios, nos termos definidos pelo Juízo de primeiro grau (e-STJ, fl. 401), devidamente corrigidos.

*Custas ex lege.*

É como voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2014/0006186-0      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.429.505 / DF**

Números Origem: 00180246320078070001 180246320078070001 20070110202512 20070110202512REE  
20251207

PAUTA: 10/10/2017

JULGADO: 10/10/2017

#### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro **OG FERNANDES**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MÔNICA NICIDA GARCIA

Secretária

Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

#### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : DISTRITO FEDERAL  
PROCURADOR : MÁRIO HERMES TRIGO DE LOUREIRO FILHO E OUTRO(S) - DF015234  
RECORRIDO : ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO CONDOMÍNIO VIVENDAS LAGO  
AZUL  
ADVOGADOS : JOÃO BATISTA DE SOUSA - DF001541  
MARCILENE OLIVEIRA ESPIRITO SANTO E OUTRO(S) - TO005569B

ASSUNTO: DIREITO TRIBUTÁRIO - Impostos - IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

#### **SUSTENTAÇÃO ORAL**

CONSIGNADA A PRESENÇA DA Dra. RENATA BARBOSA FONTES, pela parte  
RECORRENTE: DISTRITO FEDERAL

#### **CERTIDÃO**

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

"A Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)."

O Sr. Ministro Mauro Campbell Marques e a Sra. Ministra Assusete Magalhães (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausentes, justificadamente, o Sr. Ministro Francisco Falcão e, ocasionalmente, o Sr. Ministro Herman Benjamin.