

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 892.543 - RS (2006/0222990-4)

RELATORA : **MINISTRA ELIANA CALMON**
RECORRENTE : MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE
PROCURADOR : ALEXANDRA CRISTINA GIACOMET PEZZI E OUTRO(S)
RECORRIDO : GERSON GABIATTI
ADVOGADO : KARINE SILVA DEMOLINER

EMENTA

TRIBUTÁRIO - IPTU - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - AQUISIÇÃO DE QUOTAS-PARTES AUTÔNOMAS - SOLIDARIEDADE - INEXISTÊNCIA - ARTS. 121, 143, 144, 149 E 172 DO CTN - PREQUESTIONAMENTO - AUSÊNCIA - SÚMULA N. 282/STF.

1. Ausente o debate sobre as teses fundamentadas nos arts. 121, 143, 144, 149 e 172, todos do CTN, o recurso especial é carente de prequestionamento nos pontos levantados, nos termos da Súmula n. 282/STF.

2. A responsabilidade tributária pela sucessão de bens imóveis, regulada no art. 130 do CTN, no âmbito do condomínio vertical, restringe-se à quota-parte especificamente adquirida e não à totalidade do empreendimento imobiliário.

3. Precedente da 1ª. Turma (REsp 783.414/SP, Rel. Ministro LUIZ FUX).

4. Recurso especial conhecido em parte e, nesta parte, não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça "A Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso e, nessa parte, negou-lhe provimento, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)." Os Srs. Ministros Castro Meira, Humberto Martins, Herman Benjamin e Mauro Campbell Marques votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília-DF, 16 de setembro de 2008 (Data do Julgamento)

MINISTRA ELIANA CALMON
Relatora

RECURSO ESPECIAL Nº 892.543 - RS (2006/0222990-4)

RECORRENTE : MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE
PROCURADOR : ALEXANDRA CRISTINA GIACOMET PEZZI E OUTRO(S)
RECORRIDO : GERSON GABIATTI
ADVOGADO : KARINE SILVA DEMOLINER

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA ELIANA CALMON (Relator): Cuida-se de recurso especial interposto com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, nestes termos ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. TRIBUTÁRIO. IPTU.

Responsabilidade tributária do adquirente. O ônus do pagamento dos impostos sobre bens imóveis transmite-se ao adquirente, exceto quando constar do título a prova de sua quitação (arts. 130 do CTN).

No caso, porém, a sua responsabilidade se limita ao correspondente à fração ideal do terreno adquirido, já individualizado.

RECURSO PROVIDO. (fl. 101)

No recurso especial aponta-se ofensa aos arts. 121, I e II; 124, I e II; 125, I a III; 130, *caput*; 143; 144; 149, I a IX e parágrafo único e 172, todos do Código Tributário Nacional, com base nas seguintes premissas:

- a) o Direito Tributário rege-se pela legalidade estrita e qualquer dispensa de tributo deve ser empreendida por lei, dado o caráter vinculado da atividade;
- b) existe responsabilidade tributária do adquirente do imóvel pelo valor total da dívida;
- c) há solidariedade passiva entre o incorporador da obra e os demais adquirentes das quotas-parte do condomínio;
- d) a liberação de um dos devedores-solidários implica em remissão sem lei; e
- e) o comportamento do administrador público, nos termos em que preconizado no acórdão recorrido, configura improbidade administrativa, com todos os seus reflexos.

Sem contra-razões, o recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 892.543 - RS (2006/0222990-4)

RELATORA : **MINISTRA ELIANA CALMON**
RECORRENTE : **MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE**
PROCURADOR : **ALEXANDRA CRISTINA GIACOMET PEZZI E OUTRO(S)**
RECORRIDO : **GERSON GABIATTI**
ADVOGADO : **KARINE SILVA DEMOLINER**

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA ELIANA CALMON (Relator): Os fatos que fundamentam a pretensão acolhida pelo Tribunal *a quo* são os seguintes:

Trata-se de apelação de **GERSON GABIATTI** da sentença das fls. 69-73 que julgou improcedente a ação consignatória ajuizada contra o **MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE**, reconhecendo a solidariedade passiva, em face da dívida de IPTU do imóvel, nos termos dos arts. 121 e 124 do CTN, condenando-o ao pagamento das custas processuais e de honorários de advogado, fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

O apelante explica que o Município ajuizou ação de execução fiscal contra os construtores do prédio onde possuía apartamento, buscando cobrar o valor do débito referente aos anos de construção. Sustenta que a cobrança integral da dívida dele é uma bitributação, afirmando que somente deve pagar a parte correspondente a seu imóvel, sendo a construtora o sujeito passivo. Requer o provimento do recurso (fls. 76-8).

O Município, por sua vez, postula a manutenção da decisão, ressaltando que os pressupostos para a emissão de certidão negativa de débito, previsto no art. 205 do CTN, não foram preenchidos, pendente débito de IPTU. Sustenta a solidariedade passiva, nos termos do art. 121 e parágrafo único do CTN, e a responsabilidade dos proprietários pelos tributos impagos, anteriormente, daí o acerto do procedimento do fisco (fls. 84/90) (fl. 103)

Durante a construção do imóvel (condomínio vertical) restaram impagos valores a título de IPTU, os quais estão agora sendo cobrados dos adquirentes dos bens pela totalidade da dívida porque a Fazenda Municipal vislumbra na situação jurídica explanada a figura da solidariedade entre os adquirentes entre si e destes com o incorporador.

A recorrente arrolou diversos dispositivos como malferidos, realizando verdadeira incursão sobre os princípios e regras tributários, sobre a natureza desta obrigação e até sobre as conseqüências que adoção do *decisum* implicaria aos administradores públicos, para acabar por reconhecer que estariam atuando em improbidade administrativa.

Todos os dispositivos tidos por violados, à exceção dos arts. 121, II, 124, I, 125 e 130 do CTN, não foram objeto de juízo de valor pelo Tribunal de origem, carecendo, por conseguinte, do necessário prequestionamento, nos termos da Súmula n. 282/STF, aplicável aqui por analogia.

Fixada esta premissa, passo à análise do mérito.

Superior Tribunal de Justiça

A tese defendida pela recorrente pode ser assim enunciada: pendente débito relativo ao IPTU sobre a construção do condomínio vertical há solidariedade entre os adquirentes das quotas-parte, que por força do art. 130 do CTN, na inexistência de certidão negativa de débitos, tornam-se responsáveis por toda a dívida e não só por suas respectivas quotas-parte, tese esta adotada no acórdão recorrido.

Entendo desassistir razão à recorrente.

Cada titular do domínio individualizado deve responder pelo tributo incidente sobre sua quota-parte, de forma a prevenir possível enriquecimento ilícito e desestimular a litigiosidade.

O que se adquire num condomínio vertical é a responsabilidade pelos tributos incidentes sobre a sua quota-parte e não sobre a totalidade do bem, pois não se adquire o prédio todo, mas apenas partes dele (os apartamentos - art. 1.331, § 1º, do CC/02). É certo que parcela ideal do imóvel inteiro se adquire (partes comuns - art. 1.331, § 2º, do CC/02), mas acredito igualmente ser incorreta a tributação dos devedores individuais sobre esta parcela do patrimônio, que deve ser exigida do condomínio como um todo.

Não subsiste a ofensa aos arts. 124 e 125 do CTN, pois inexistente interesse comum na propriedade total dos apartamentos (prédio), cuja propriedade é individualizada para cada adquirente que possui o domínio sobre sua cota-parte. Assim, inaplicáveis os referidos dispositivos para a solução da demanda, ao menos no que pertence à figura do adquirente da quota-parte. Subsiste, contudo, para o condomínio, quando aqui sim, há interesse comum e se tornam aplicáveis os referidos enunciados normativos.

Esta é a lição que se extrai do seguinte precedente:

PROCESSO CIVIL E TRIBUTÁRIO. IPTU. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL DESMEMBRADO EM UNIDADES AUTÔNOMAS. LEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM DOS SUCESSORES PARA IMPUGNAR O CRÉDITO TRIBUTÁRIO. SOLIDARIEDADE PASSIVA TRIBUTÁRIA. INEXISTÊNCIA.

1. O sucessor, na condição de responsável tributário e, portanto, sujeito passivo da obrigação tributária principal, ostenta legitimidade ativa para impugnar o crédito tributário. Inteligência dos arts. 121, § único, e 130, do CTN.

2. O adquirente do imóvel é o responsável tributário por sucessão inter vivos relativamente aos débitos anteriores à aquisição, porquanto a relação jurídica integrada pelo alienante extinguiu-se no momento da transmissão da propriedade, tendo-se tornado, o sucessor, sujeito passivo de outra obrigação, com o mesmo conteúdo da primeira (subrogação). Por conseguinte, há a exclusão da responsabilidade do alienante, respondendo o sucessor, portanto, pelos tributos apurados ou passíveis de apuração à data da ocorrência do fenômeno sucessório.

3. Com efeito, em matéria tributária, sempre que, numa mesma relação jurídica, houver duas ou mais pessoas caracterizadas como contribuinte, cada uma delas estará obrigada pelo pagamento integral da dívida, perfazendo-se o instituto da solidariedade passiva.

Superior Tribunal de Justiça

4. No que pertine à responsabilidade tributária dos sucessores ou terceiros, ao revés, a solidariedade não se presume, devendo resultar, necessariamente, de lei. Isto porque feriria a lógica jurídico-tributária a integração, no pólo passivo da relação jurídica, de alguém que não tenha tido qualquer participação na ocorrência do fato gerador da obrigação.

5. O caso sub examine versa sobre propriedade horizontal, sendo cada impetrante proprietário de uma fração ideal, correspondente a 1/118 avos do terreno original, cada uma com um número de registro próprio junto à Municipalidade. Está-se diante de um condomínio edilício, direito real advindo da conjugação de dois outros direitos reais, quais sejam: a propriedade individual sobre unidades autônomas - cada uma das 118 garagens - e a co-propriedade sobre as partes comuns, nos termos do art. 1.331, do Código Civil.

6. Nesse segmento, verifica-se que, à época da ocorrência do fato gerador do IPTU relativo aos exercícios de 1987 e 1988, o imóvel objeto da presente lide era tributado por inteiro, sendo sujeito passivo da relação jurídica a Liga das Senhoras Católicas, em nome da qual encontrava-se cadastrado o imóvel. Essa relação jurídica extinguiu-se no momento da transmissão da propriedade, a qual fragmentou-se em 118 unidades autônomas, que deram titularidade debitória a 118 novos contribuintes.

7. Destarte, cada um dos adquirentes tornou-se sujeito passivo de nova relação jurídica, assumindo a dívida tributária pretérita proporcionalmente ao valor atinente à área da propriedade adquirida, razão pela qual resta inequivocamente afastada a solidariedade entre eles.

8. Transcreve-se excerto do Parecer do Ministério Público (fls.101/102), verbis: "Do primitivo terreno, que deu lugar a um edifício de certo vulto, cada impetrante e terceiros têm módica fração, que é, aliás, puramente ideal. Eles são, nessa medida, sucessores da antiga proprietária - a honorável Liga das Senhoras Católicas de São Paulo -, que, em dois exercícios consecutivos (1987 e 1988), não pagou os tributos relativos às 118 garagens, à época integrantes de um único cadastro tributário, mas cuja vida autônoma remonta à década de 60 (cf. fls. 57).

Ora, tratando-se da propriedade horizontal, a responsabilidade tributária, oriunda da sucessão, refere-se a cada unidade, isoladamente. Pouco importa que, antes de 1989, o cadastro fosse unitário. O fato é que os imóveis já eram distintos. E, para efeitos tributários, "cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos" (Lei n. 4.591/64, art. 11).

No exato magistério de Silvio Rodrigues, "a natureza da unidade autônoma é a de uma propriedade imóvel comum", com limitações especiais, que não se estendem ao aspecto tributário (Cf. "Direito Civil, vol. V, 12ª ed., São Paulo: Saraiva, 1983, n. 125, pág. 215).

E assim também se pronuncia Caio Mário da Silva Pereira, especialista no tema e autor, aliás, do projeto de que se originou a Lei n. 4.591/64: "No regime do condomínio especial dos edifícios coletivos (...) a idéia central reside na associação da compropriedade à propriedade exclusiva: o condomínio incide no solo, fundações, paredes mestras, saguão de entrada, corredores, portas e coisas de uso comum e teto. A propriedade exclusiva tem por objeto a unidade, seja esta o apartamento residencial, seja o conjunto ou a sala de utilização profissional, seja a loja ou o grupo de finalidade comercial (...). As unidades autônomas são tratadas objetivamente como tais, identificadas por indicação numérica ou alfabética, e respondem individualmente pelos tributos" (Cf.

"Instituições de Direito Civil", vol. IV, 7ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1987, n.319, pág. 137; sem destaque no original)." 9. Recurso especial desprovido.

(REsp 783.414/SP, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 13.03.2007, DJ 02.04.2007 p. 240)

Portanto, sobre a aquisição de uma quota-parte (apartamento) sub-roga-se o adquirente nas obrigações do alienante, mas somente sobre as obrigações de sua quota-parte, nos termos em que decidido pelo Tribunal *a quo*.

Superior Tribunal de Justiça

Com estas considerações, conheço em parte do recurso especial e, nesta parte, nego-lhe provimento.

É o voto.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
SEGUNDA TURMA**

Número Registro: 2006/0222990-4

REsp 892543 / RS

Números Origem: 10504861402 107560410 114599591 200600724079 70012664181 70013630728

PAUTA: 16/09/2008

JULGADO: 16/09/2008

Relatora

Exma. Sra. Ministra **ELIANA CALMON**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **CASTRO MEIRA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **DULCINÉA MOREIRA DE BARROS**

Secretária

Bela. **VALÉRIA ALVIM DUSI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE
PROCURADOR : ALEXANDRA CRISTINA GIACOMET PEZZI E OUTRO(S)
RECORRIDO : GERSON GABIATTI
ADVOGADO : KARINE SILVA DEMOLINER

ASSUNTO: Tributário - IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano

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, conheceu em parte do recurso e, nessa parte, negou-lhe provimento, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)."

Os Srs. Ministros Castro Meira, Humberto Martins, Herman Benjamin e Mauro Campbell Marques votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília, 16 de setembro de 2008

VALÉRIA ALVIM DUSI
Secretária