



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do 1.0024.04.255789-2/001 **Númeraço** 2557892-
Relator: Des.(a) Wander Marotta
Relator do Acordão: Des.(a) Wander Marotta
Data do Julgamento: 17/05/2005
Data da Publicação: 16/06/2005

EMENTA: EXECUÇÃO FISCAL - IPTU - EMBARGOS DO DEVEDOR - LEGITIMIDADE PASSIVA . O IPTU tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do bem imóvel (art. 32 do CTN). A permuta formalizada por escritura pública de cessão de direitos devidamente registrada, na qual se ajustou parte do pagamento do preço do terreno mediante entrega de unidades residenciais, não discriminadas e não registradas, e sobre as quais recaiu o débito tributário, não atribui ao adquirente qualquer direito real, continuando a ser de responsabilidade do proprietário - e não dos cedentes - o pagamento de tributos sobre ele incidentes (art. 123 do CTN).

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.04.255789-2/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): ELO ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS - APELADO(A)(S): FAZENDA PUBLICA MUNICIPIO BELO HORIZONTE - RELATOR: EXMO. SR. DES. WANDER MAROTTA

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a SÉTIMA CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 17 de maio de 2005.

DES. WANDER MAROTTA - Relator NOTAS TAQUIGRÁFICAS

O SR. DES. WANDER MAROTTA:

VOTO



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Conheço do recurso.

Trata-se de EMBARGOS DO DEVEDOR opostos por ELO ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. em execução fiscal ajuizada pela FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, visando o recebimento de crédito no importe de R\$8.595,67, relativo a IPTU relativo dos exercícios de 1996/97/98/99 e 2000 incidente sobre o imóvel situado na Rua Carangola nº 82, apto. 801.

Argüi a embargante, em preliminar, sua ilegitimidade passiva, devendo figurar no polo passivo o Espólio de Antônio Saraiva Ribeiro e Gehisa Corrêa Lima Saraiva Ribeiro, pois, através de permuta formalizada por escrituras públicas e devidamente averbadas, o terreno situado na Rua Carangola nº 82 foi alienado à embargante, estando ajustado que parte do preço seria pago à co-proprietária e seu marido mediante a construção de três apartamentos e respectivas vagas de garagem, à sua escolha, sendo um deles aquele citado na inicial executória.

Realizadas as vistorias, a entrega das chaves ocorreu em 31/05/89, assumindo os adquirentes todos os direitos e obrigações referentes ao imóvel.

Em impugnação, a embargada sustenta que a embargante não comunicou à Fazenda a alteração, sendo seu dever quitar o débito.

A sentença (fls. 58/61), julgou improcedentes os embargos, determinando o prosseguimento da execução, e condenando a embargante nas custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor da execução.

Inconformada, recorre a embargante (fls. 63/67) batendo-se por sua ilegitimidade passiva ao argumento de que a transação imobiliária efetivou-se por título hábil, estando provado que os adquirentes tomaram posse da unidade imobiliária, como comprova a decisão do Tribunal de Alçada quando do julgamento da ação de cobrança de encargos condominiais movida contra o Espólio de Antônio Saraiva



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Ribeiro. Estando o imóvel arrolado nos autos de inventário, é inadmissível negar a obrigação pelo pagamento do tributo. Ressalta que, segundo o disposto no Código Tributário Nacional, o sujeito passivo da obrigação tributária em questão é o possuidor a qualquer título, cabendo ao adquirente promover a alteração do cadastro de contribuintes do IPTU.

Cobra-se IPTU de três apartamentos e três vagas de garagem do edifício construído na Rua Carangola 82, constante dos dados cadastrais da credora como de propriedade da Elo Engenharia e Empreendimentos Ltda.

Opondo-se à execução, a apelante limitou-se a argüir sua ilegitimidade passiva ad causam, reclamando estar provada a responsabilidade do Espólio de Antônio Saraiva Ribeiro e Gehisa Corrêa Lima Saraiva Ribeiro, ao argumento de que, após adquirir-lhes o lote e construir o prédio, efetuou a entrega do imóvel, gerador do débito tributário, apresentando Escritura Pública de Cessão de Direitos firmada entre a embargante e Antônio Saraiva Ribeiro e Gehisa Corrêa Lima Saraiva Ribeiro (fls. 19/23), bem como pacto sobre a entrega de três apartamentos à sua escolha (fls. 21). Consta da Ata da Assembléia Geral do Condomínio do Ed. Casa Reale (fls. 29/30) estarem as unidades concluídas, podendo os condôminos realizar as vistorias, e que as chaves do apartamento 802 foram entregues aos cedentes em 14/06/96, através de procurador constituído (fls. 31). Entretanto, não consta dos autos se tenha efetivado o Registro do imóvel em nome dos adquirentes.

Dispõe o Código Tributário Nacional:

"Art. 123. Salvo disposições de lei em contrário, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes".

É evidente que os documentos apresentados pela apelante não são hábeis a excluí-la do polo passivo da execução fiscal.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

O IPTU tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do bem imóvel, como estabelece o art. 32 do CTN.

Ocorre que a apelante não comprovou a transferência de propriedade do imóvel sobre o qual recaiu o débito tributário, limitando-se a apresentar documentos relativos à permuta de lote por unidades residenciais, que não foram objeto de registro, o que não atribui ao promitente comprador qualquer direito real, continuando a ser de responsabilidade do proprietário o pagamento de tributos sobre ele incidentes.

A propósito:

"No direito brasileiro a prova da propriedade imóvel se faz pelo seu registro no R. I., não bastando para transferi-la a celebração de promessa de compra e venda. E, por regra, é do proprietário o ônus do pagamento do IPTU." (Apelação cível nº 198.616-5, rel. Des. Páris Peixoto Pena, j. 07/11/2000)

O vínculo tributário até poderia ter sido modificado caso a embargante tivesse tomado providências administrativas, no sentido de comunicar a transação à credora. Com o seu consentimento, o lançamento poderia efetivar-se em nome do promitente comprador, que seria o devedor da obrigação resultante do título executivo.

Segundo o magistério de Sacha Calmon Navarro Coelho (in Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, ed. Saraiva, 1992, p. 130):

"O lançamento até que houvesse a transcrição do título definitivo no registro imobiliário, deveria ser feito em nome do proprietário. A lei do imposto o elege como sujeito passivo. Todavia, as municipalidades podem fazer constar no cadastro de contribuintes o nome dos promissários compradores, desde que munidos de promessas de vendas irretratáveis, devidamente averbadas com prova de quitação de preço. E lançá-las."



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Dispõe ainda a Lei Municipal nº 5.641/89:

"Artigo 66 - Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do domínio útil ou o seu possuidor.

Artigo 67 - É responsável pelo pagamento do IPTU e das taxas que com ele são cobradas:

I - O adquirente, pelo débito do alienante;

II - O espólio, pelo débito do "de cujus", até a data da abertura da sucessão;

III - O sucessor, a qualquer título, e o meeiro, pelo débito do espólio, até a data da partilha ou da adjudicação.

.....

Artigo 85 - É obrigado a promover a inscrição dos imóveis no Cadastro Imobiliário, na forma prevista em regulamento:

I - O proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor;

II - O inventariante, síndico, liquidante ou sucessor, em se tratando de espólio, massa falida ou sociedade em liquidação ou sucessão;

III - O titular da posse ou propriedade de imóvel que goze de imunidade ou isenção.

Artigo 86 - O prazo para inscrição no Cadastro Imobiliário é de 30 (trinta) dias, contados da data de expedição do documento hábil, conforme dispuser o regulamento.

Parágrafo único - Não sendo realizada a inscrição dentro do prazo estabelecido, o órgão fazendário competente deverá promovê-la de ofício, desde que disponha de elementos suficientes.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Artigo 87 - O órgão fazendário competente poderá intimar o obrigado a prestar informações necessárias à inscrição, as quais serão fornecidas no prazo de 30 (trinta) dias, contados da intimação.

Parágrafo único - Não sendo fornecidas as informações no prazo estabelecido, o órgão fazendário competente, valendo-se dos elementos de que dispuser, promoverá a inscrição.

Artigo 88 - As pessoas nomeadas no artigo 85 são obrigadas:

I - A informar ao cadastro qualquer alteração na situação do imóvel, como parcelamento, desmembramento, remembramento, fusão, demarcação, divisão, ampliação, medição judicial definitiva, reconstrução ou reforma ou qualquer outra ocorrência que possa afetar o valor do imóvel, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da alteração ou da incidência;

II - A exibir os documentos necessários à inscrição ou atualização cadastral, previstos em regulamento, bem como a das todas as informações solicitadas pelo fisco no prazo constante da intimação, que não será inferior a 10 (dez) dias;

III - A franquear ao agente do fisco, devidamente credenciado, as dependências do imóvel para vistoria fiscal.

....".

Como nenhuma das providências que lhe facultam a lei foram tomadas pela apelante, é natural constar seu nome nos cadastros da Prefeitura Municipal, como proprietária do imóvel gerador do imposto ora cobrado, sendo solidariamente responsável pela obrigação, como determina o art. 124, I, do Código Tributário Nacional.

Agindo estritamente nos termos do art. 142 do mesmo diploma legal, a credora identificou corretamente o sujeito passivo na execução fiscal.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Em síntese: a permuta formalizada por escritura pública de cessão de direitos devidamente registrada, na qual se ajustou parte do pagamento do preço do terreno mediante entrega de unidades residenciais, não discriminadas e não registradas, sobre as quais recaiu o débito tributário, não atribui ao adquirente qualquer direito real, continuando a ser de responsabilidade do proprietário - e não dos cedentes - o pagamento de tributos sobre ele incidentes (art. 123 do CTN).

Diante do exposto, nego provimento ao recurso.

Custas pela apelante.

Votaram de acordo com o(a) Relator(a) os Desembargador(es): BELIZÁRIO DE LACERDA e PINHEIRO LAGO.

SÚMULA : NEGARAM PROVIMENTO.