



Imóvel pode ser vendido mesmo com imposto atrasado

Falta de pagamento de imposto não impede transferência de imóvel. O entendimento é da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça. Para os ministros, se o valor do imóvel tiver sido pago, mesmo com atraso dos impostos e taxas, não há impedimento para que uma Ação de Adjudicação (que dá a alguém a posse e a propriedade de determinados bens) seja efetivada. Os impostos e taxas serão cobrados para a transmissão do domínio com o registro da sentença no Registro de Imóveis.

No caso, trata-se de recurso em Ação de Adjudicação movida por Firoshi Nonaka contra José Soares relativa à aquisição de lote de terreno em Belo Horizonte.

As duas instâncias da Justiça de Minas Gerais entenderam que o direito de Ação de Adjudicação de imóvel não se condiciona à quitação dos impostos e taxas, de acordo com o artigo 22 do Decreto-Lei 58/1937. Esse artigo determina que “as escrituras de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, cujo preço deva pagar-se a prazo, em uma ou mais prestações, serão averbadas à margem das respectivas transcrições aquisitivas”.

José Soares recorreu, então, ao STJ. Alegou que a decisão violou os artigos 15 e 16, parágrafo 1º, do Decreto-Lei 58/37. Acrescentou, ainda, que o acórdão contrariou o artigo 1.092 do Código Civil, pois desconheceu que antes de exigir a sua obrigação, Firoshi Nonaka teria de quitar os impostos.

Para o relator, ministro Aldir Passarinho Junior, ainda que se possa considerar a forma excepcional de outorga do título de propriedade via judicial, não tem sentido fazer prevalecer previamente, como condição da ação, a regra do artigo 15 do Decreto-Lei 58/37. “O acórdão ressalva que a exigência do pagamento tributário terá lugar quando do registro da sentença, ocasião em que, de fato, ocorrerá a efetiva transmissão do domínio. Além disso, parece-me que o aresto objurgado também considerou, em seu juízo, os fatos e o teor do contrato, de modo que a controvérsia não se enquadra, escoteiramente, na singela exegese das normas legais apontadas, exigindo o reexame fático e convencional, que refoge à competência do STJ, ao teor das Súmulas 5 e 7 desta Corte”, disse o ministro.

Resp 240.608

Date Created

03/04/2006