

Octávio Costa: Responsabilidade solidária pelo pagamento do IPTU

De acordo com o artigo 34 do Código Tributário Nacional, o contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título. Além disso, o artigo 32 do Código Tributário Nacional estabelece que o IPTU tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel.

Ou seja: conforme rezam os citados artigos, o atual possuidor (promitente comprador) do imóvel é o responsável pelo pagamento do IPTU lançado sobre o imóvel, correto?

Segundo a jurisprudência majoritária do Superior Tribunal de Justiça, não. Isso, pois o STJ reconheceu a legitimidade passiva, tanto do possuidor (promitente comprador) do imóvel, quanto do seu proprietário (promitente vendedor), pelo pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU no julgamento definitivo do mérito do Resp. 1.111.202/SP, Tema 122, STJ, DJe de 18.06.2009, e do REsp 1.110.551, DJe de 18.06.2009, em contratos de compra e venda não averbados na respectiva matrícula do imóvel.

Tal entendimento se baseia no artigo 1245, o qual dispõe que “transfere-se entre vivos a propriedade mediante registro do título translativo no Registro de Imóveis”. Nesta perspectiva, o §1º do mesmo artigo reza que “enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel”.

Além do mais, segundo esta linha em que o promitente comprador e o promitente vendedor são devedores solidários, o artigo 34 do Código Tributário Nacional atribui a condição de sujeito passivo do IPTU ao proprietário, ao titular do domínio útil ou ao possuidor do imóvel a qualquer título, de modo que cabe, ao município, optar entre o titular do domínio (nome constante do Registro de Imóveis) e o efetivo possuidor do bem, para fins de lançamento do tributo, já que, conforme se extrai de sobredito artigo, ambos são responsáveis solidários pelo respectivo recolhimento.

Assim, se o contrato celebrado entre particulares não tem o condão de transferir o domínio do bem, objeto da tributação aqui debatida (artigo 1.245, caput, e §1º, do Código Civil), conclui-se que ele não vincula a Administração Pública aos seus termos, pois ela não está obrigada a respeitar convenções particulares, nos termos do supracitado artigo 123 do CTN. Desta forma, ambos são responsáveis pela dívida tributária.

Todavia, como no Direito não há verdade absoluta, também há uma exceção ao REsp 1.111.202/SP e ao REsp 1.110.511/SP. O REsp 1.204.294/RJ consolidou conclusão diversa quando da ocorrência de hipóteses peculiares. Neste julgamento, o STJ concordou com o tribunal de origem, o qual entendeu que, ainda que o promitente comprador não seja o proprietário em virtude da ausência de registro da escritura de compra e venda no Cartório de Imóveis, ele o tornou em razão da usucapião, explicitando que "por força de promessa de compra e venda celebrada em caráter irrevogável e irretratável, com transmissão imediata da posse, lavrada no ano de 1979, devidamente averbada no competente cartório de registro de imóveis", sendo que, "de tão longínqua a data de formação do contrato, já se exauriu, há muito, o prazo da usucapião", razão pela qual deve ser afastada a responsabilidade do promitente vendedor.

Outros tribunais estaduais também entendem que, ocorrendo a propositura da execução fiscal contra quem não é titular ou possuidor do bem imóvel objeto da tributação, restam ausentes os pressupostos de constituição e desenvolvimento válido do processo, devendo ser reconhecida a ilegitimidade passiva. Deste modo, a execução seria extinta, já que é inadmissível a substituição do polo passivo da ação, nos termos da Súmula 392 do STJ.

Em suma, a verdade é que ainda se discute muito quem seria o responsável pelo pagamento do IPTU nestes casos em primeira instância e em segunda instância. No entanto, via de regra, em consonância com o entendimento firmado por meio do REsp 1.111.202/SP e o REsp 1.110.511/SP, o promitente comprador e o promitente vendedor, de contratos de compra e venda não registrados na respectiva matrícula do imóvel, são responsáveis solidários pelo pagamento do IPTU que recai sobre o imóvel.

Date Created

25/12/2018