



COMARCA DE CAXIAS DO SUL
2ª VARA CÍVEL ESPECIALIZADA EM FAZENDA PÚBLICA
Rua Dr. Montauray, 2107, 5º andar

Processo nº: 010/1.16.0021269-7 (CNJ:.0034773-26.2016.8.21.0010)
Natureza: Mandado de Segurança
Impetrante: Tríade Investimentos Ltda
Impetrado: Secretário da Fazenda Municipal de Caxias do Sul, RS
Município de Caxias do Sul
Juiz Prolator: Juíza de Direito - Dra. Maria Aline Vieira Fonseca
Data: 20/06/2017

Vistos.

Trata-se de MANDADO DE SEGURANÇA impetrado por TRÍADE INVESTIMENTOS LTDA contra suposto ato coator praticado pelo SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA DE CAXIAS DO SUL relatando que celebrou contrato particular de compra e venda de imóvel com CAMILA VICTORAZZI MARTTA e com a sociedade MARTTA PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA referente a aquisição de parte dos imóveis matriculados sob os números 83.856 e 83.855. Sustentou que a autoridade coatora negou a expedição da guia de ITBI, pois necessária a correção da matrícula quanto a área total do lote nº 83.856 e em relação ao imóvel de nº 83.855, assinou termo de confissão de dívida referente ao débito do IPTU. Defende que a regularização da área depende do ato da própria administração municipal que efetuou desapropriação extrajudicial de uma via pública localizada nos fundos do imóvel. Postulou, liminarmente, que a autoridade coatora proceda a emissão da guia de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, referente às frações adquiridas dos imóveis sob matrícula nº 83.856 e nº 83.855, bem como, se abstenha de exigir qualquer outra condição ou restrição para a transferência dos referidos imóveis ao nome da impetrante.

O pedido liminar foi indeferido, fls. 225/226.

Intimada, a autoridade indicada como coatora alegou, preliminarmente, ausência de direito líquido e certo. No mérito, sustentou ser inviável a emissão da guia de ITBI em relação ao imóvel de matrícula nº 83.856, visto a divergência entre os dados constantes na matrícula (20.000,00m²) e o do cadastro imobiliário municipal (16.177,17m²), face a abertura de via pública, que não foi atualizada pela proprietária junto ao RI. Em relação ao bem nº 83.855 alega que o impetrante é devedor solidário integral do IPTU, pois é adquirente de uma fração que não foi desmembrada de um todo maior. Requereu a denegação da segurança.



Houve réplica às informações nas fls.257/267.

O Ministério Público opinou pela denegação da segurança.

A impetrante postulou reconsideração do despacho liminar, que foi indeferido (fls.275).

É o breve relato.

Passo às razões de decidir.

In casu, pretende a impetrante que a Autoridade Coatora proceda a emissão da guia de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, referente às frações dos imóveis de matrículas nº 83.856 e nº 83.855.

Cotejando os documentos acostados e os argumentos defendidos, não se vislumbra outra solução senão aquela já explanada no despacho de fls. 275. Portanto, reitera-se o seu teor.

Do imóvel Matrícula nº 83.855.

Em relação ao imóvel de matrícula nº 83.855 (aquisição de área de 255 m² dentro de um todo maior de 25.000 m²) ausente direito líquido e certo a amparar o pleito da vindicante, pois trata-se de imóvel indiviso, não desmembrado, incidindo na espécie a solidariedade tributária prevista no art. 124 do CTN que só é afastada diante da comprovação do desmembramento registral do imóvel em unidades autônomas, o que não se constata na hipótese.

Assim, a exigência da assinatura de termo de confissão de dívida sobre a totalidade do bem, para fins de emissão da guia de ITBI, não se mostra ilegal.

Do imóvel matrícula nº 83.856.

No que se refere ao imóvel de matrícula nº 83.856 (área de 6.500 m²), igualmente carece de sustentabilidade os fundamentos da impetrante, pois, consoante já referido os registros públicos são, entre outros, regidos pelo princípio da continuidade. Desse modo,



havendo discrepância entre a área cadastrada junto ao Município e aquela constante no Registro de Imóveis é legítimo ao fisco municipal negar a avaliação do bem para efeito de emissão de guia de ITBI, antes da devida regularização.

Não há como o Fisco proceder à avaliação do imóvel como constante no contrato de promessa de compra e venda se na respectiva guia deve constar, por exigência legal, somente a área faticamente existente à época da avaliação.

E a causa que deu origem a diferença das metragens cadastradas, como a responsabilidade pela sua regularização demanda dilação probatória, o que é inviável nesta via estreita mandamental.

O parecer ministerial, subscrito pelo ilustre Promotor de Justiça, Dr. Delson Manzke como de hábito bem examinou a matéria, valendo transcrever o seguinte fragmento de sua percuciente fundamentação:

“Verifica-se, fato não negado pela impetrante, que o imóvel matriculado sob o nº 83.856 não contém mais a metragem constante no registro de imóveis e que a parte total por ela adquirida, como se observa na fotografia via satélite da fl. 40, invade área pertencente ao Município de Caxias do Sul, em razão da abertura de uma via pública (fls.257).

(...) omissis

Conclui-se, então, que tal imóvel passou a ter a metragem diversa da constante no contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel, porquanto incide sobre área pública.

(...) tem-se que é necessária a retificação administrativa da descrição do bem, devendo a municipalidade instaurar pontual procedimento interno para notificar e compelir o proprietário a fazer a correta retificação no cadastro imobiliário do referido imóvel, registrando a diferença da área decorrente da abertura da via pública. Somente após, delimitada a área exata do bem e a exata parte adquirida, será possível a emissão da guia de ITBI”.

ISSO POSTO, **DENEGO** a segurança pleiteada.

Custas pela impetrante.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO



Honorários advocatícios incabíveis na espécie, nos termos do disposto no artigo 25 da Lei nº 12.016/09.

Havendo interposição de recurso cumpre-se nos termos do art. 1.010, § 3º do NCPC. Do contrário, após o trânsito em julgado, archive-se com baixa.

Intimem-se.

Com o trânsito em julgado archive-se com baixa.

Caxias do Sul, 20 de junho de 2017.

Maria Aline Vieira Fonseca
Juíza de Direito