



JAFc

Nº 70070130976 (Nº CNJ: 0223291-79.2016.8.21.7000)
2016/CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. IPTU. CONTRATO PARTICULAR. AUSÊNCIA DE REGISTRO. INOPONIBILIDADE. TERCEIRO POSSUIDOR QUE NÃO INTEGRA A LIDE. PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DO TRIBUTO. CABIMENTO.

Legalidade da penhora incidente sobre o imóvel objeto do IPTU, mesmo na hipótese de existir possuidor diverso do proprietário, tendo em vista que: (i) são contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título (art. 34 do CTN); (ii) enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser tido como dono do imóvel (art. 1.245, §1º, do CC); (iii) tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade inscrita no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU (REsp 1.111.202/SP); (iv) o IPTU é imposto cuja obrigação recai sobre a coisa (*propter rem*) e não sobre o sujeito devedor (*propter personam*), respondendo o próprio imóvel pela dívida, independentemente de quem seja o proprietário ou possuidor; (v) a regra da impenhorabilidade do bem de família não se aplica à cobrança de dívida relativa a tributo incidente sobre o próprio imóvel (art. 3º, IV, da Lei 8.009/90); (vi) 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 (art. 123 do CTN).

Ausente o registro do título translativo no Registro de Imóveis, não há cogitar da nulidade da penhora incidente sobre o imóvel objeto do IPTU, presente a legitimidade do proprietário registral para figurar no polo passivo da execução e a natureza *propter rem* do imposto devido.

APELO PROVIDO.

APELAÇÃO CÍVEL

Nº 70070130976 (Nº CNJ: 0223291-79.2016.8.21.7000)

FAZENDA PUBLICA MUNICIPAL DE

VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA
CÍVEL

COMARCA DE SANTANA DO
LIVRAMENTO

APELANTE



JAFc
Nº 70070130976 (Nº CNJ: 0223291-79.2016.8.21.7000)
2016/CÍVEL

SANT ANA DO LIVRAMENTO

A. E. G.

APELADO

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Vigésima Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, **à unanimidade, em dar provimento ao apelo.**

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Senhores **DES. FRANCISCO JOSÉ MOESCH (PRESIDENTE) E DES.^a MARILENE BONZANINI.**

Porto Alegre, 28 de julho de 2016.

DES. JOSÉ AQUINO FLÔRES DE CAMARGO,
Relator.

RELATÓRIO

DES. JOSÉ AQUINO FLÔRES DE CAMARGO (RELATOR)

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo **MUNICÍPIO DE SANTANA DO LIVRAMENTO** em face da sentença que, nos autos dos embargos de terceiro ajuizados por **A. E. G.**, assim decidiu:

*“(...) Sustenta o embargante que reside no imóvel há mais de dez anos, pois adquirido do antigo proprietário, **J. S. Q.**, em 1992.*



JAFc

Nº 70070130976 (Nº CNJ: 0223291-79.2016.8.21.7000)
2016/CÍVEL

Salienta, contudo, que não efetuou a transferência junto ao CRI desta Comarca.

Os fatos narrados pela autora restaram comprovados pela documentação juntada, pois atestam que o embargante realizou negócio com o antigo proprietário, o qual seria paga em prestações.

Ainda, a embargada, não se insurgiu quanto aos documentos juntados nem quanto ao alegado negócio entabulado, envolvendo o imóvel penhorado.

Além disso, cumpre ressaltar que o negócio é anterior à execução ajuizada.

Sendo assim, comprovado que a restrição recaiu sobre a imóvel de propriedade de terceiro estranho à execução, a liberação da constrição é medida impositiva.

Ante ao exposto, julgo PROCEDENTE o pedido contido nos presentes embargos, nos termos do artigo 269, inciso I, do CPC, para o efeito de determinar a liberação do gravame recaído sobre o imóvel descrito na matrícula 06538, cuja propriedade está registrada em nome do Sr. J. S. Q.

Em que pese a procedência do pleito, entendo que o ônus sucumbencial deve ser atribuído ao embargante, uma vez que deu causa à penhora, pois não efetuou o registro formal da propriedade. Condeno-o, portanto, ao pagamento da integralidade das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios em favor do(s) procurador(es) da parte embargada, os quais fixo em R\$ 1.000,00, considerando o tempo de tramitação, grau de zelo do profissional e natureza da demanda. A exigibilidade de tais verbas deve, contudo, permanecer suspensas, uma vez que a embargante litiga sob o amparo do benefício da AJG, que ora defiro.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Com o trânsito em julgado, translade-se cópia da presente decisão à execução em apenso. Após, baixem-se e arquivem-se os presentes embargos.

Santana do Livramento, 05 de agosto de 2015.

Carmen Lúcia Santos da Fontoura

Juíza de Direito”

Em suas razões, o Município alega que o IPTU constitui obrigação *propter rem*, possuindo como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, na forma do art. 32 do CTN, sendo o contribuinte aquele que o detém sob tais condições, a teor do art. 34 do mesmo diploma. Assevera que, enquanto



JAFc

Nº 70070130976 (Nº CNJ: 0223291-79.2016.8.21.7000)
2016/CÍVEL

não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser dono do imóvel, nos termos do art. 1245, §1º, do Código Civil; bem como que os direitos reais só se adquirem com o registro no CRI (art. 1227 do CC/02). Discorre acerca da distinção entre os planos obrigacional e real. Refere, ainda, a inoponibilidade das convenções particulares em matéria fiscal. Nesses termos, pugna pelo provimento do apelo, com a reforma da sentença.

O apelado, em contrarrazões, pugna pelo desprovimento do apelo, afirmando, em síntese, que não pode ter seu patrimônio diminuído em razão de ação na qual não é litigante, sobretudo porque se trata de bem de família e, portanto, impenhorável.

Após, vieram os autos conclusos.

É o relatório.

VOTOS

DES. JOSÉ AQUINO FLÔRES DE CAMARGO (RELATOR)

O apelo merece acolhimento.

Cuida-se de embargos de terceiro opostos por **A. E. G.**, promitente comprador e possuidor do imóvel de matrícula nº 06538, constrito nos autos da execução fiscal em apenso, ajuizada pelo Município de Farroupilha (**Santana do Livramento**) em face do proprietário registral do bem, **J. S. Q.**

O embargante sustenta a nulidade da penhora efetivada, alegando que adquiriu o imóvel há mais de dez anos, nele residindo juntamente com sua família, não obstante a ausência de transferência da propriedade junto ao Registro de Imóveis.



JAFc

Nº 70070130976 (Nº CNJ: 0223291-79.2016.8.21.7000)
2016/CÍVEL

A magistrada *a quo* acolheu as alegações do embargante, determinando o levantamento da penhora, sob o fundamento de que “*comprovado que a restrição recaiu sobre a imóvel de propriedade de terceiro estranho à execução.*”

O entendimento, *data vênia*, não prospera.

É que, segundo o art. 34 do CTN, consideram-se contribuintes do IPTU o *proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título*, sendo certo, ainda, que ***enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel*** (art. 1.245, §1º, do Código Civil).

Dessa forma, ausente o registro do título translativo no Registro de Imóveis, não há falar tenha a restrição recaído sobre o imóvel de propriedade de terceiro estranho à execução, presente a legitimidade do proprietário registral para figurar no polo passivo da execução.

Nesse sentido, já assentou o Superior Tribunal de Justiça, em **juízo de recurso repetitivo** (REsp 1.111.202/SP), que “*tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU.*”

Acrescente-se a isso o fato de que o IPTU é imposto cuja obrigação recai sobre a coisa (*propter rem*) e não sobre o sujeito devedor (*propter personam*), de sorte que o próprio imóvel responde pela dívida, independentemente de quem seja o proprietário ou possuidor, e ainda que se cuide de imóvel familiar, na medida que o art. 3º, IV, da Lei 8.009/90 autoriza a constrição movida para a cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições sobre ele incidentes.

Nesse sentido, a jurisprudência do STJ e desta Corte:



JAFc

Nº 70070130976 (Nº CNJ: 0223291-79.2016.8.21.7000)
2016/CÍVEL

PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. EXCEÇÃO. DÉBITO PROVENIENTE DO PRÓPRIO IMÓVEL. IPTU. INTELIGÊNCIA DO INCISO IV DO ART. 3º DA LEI 8.009/90.

1. O inciso IV do art. 3º da Lei 8.009/1990 foi redigido nos seguintes termos: "Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;" 2. A penhorabilidade por despesas provenientes de imposto, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar tem assento exatamente no referido dispositivo, como se colhe nos seguintes precedentes: no STF, RE 439.003/SP, Rel. Min. EROS GRAU, 06.02.2007; no STJ e REsp. 160.928/SP, Rel. Min. ARI PARGENDLER, DJU 25.06.01.

3. O raciocínio analógico que se impõe é o assentado pela Quarta Turma que alterou o seu posicionamento anterior para passar a admitir a penhora de imóvel residencial na execução promovida pelo condomínio para a cobrança de quotas condominiais sobre ele incidentes, inserindo a hipótese nas exceções contempladas pelo inciso IV do art. 3º, da Lei 8.009/90. Precedentes. (REsp. 203.629/SP, Rel. Min. CESAR ROCHA, DJU 21.06.1999.) 4. Recurso especial a que se nega provimento.

(REsp 1100087/MG, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 12/05/2009, DJe 03/06/2009)

APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO FISCAL. EMBARGOS DE DEVEDOR. IPTU. PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DO TRIBUTO. CABIMENTO. O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, localizado na zona urbana do Município (art. 32 do Código Tributário Nacional). É contribuinte do imposto o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título (art. 34 do CTN). O débito de IPTU, obrigação de caráter propter rem, permite a penhora do imóvel objeto da tributação (art. 3º, IV, da Lei n. 8.099/90). Precedentes do STJ e desta Corte. Desta



J AFC

Nº 70070130976 (Nº CNJ: 0223291-79.2016.8.21.7000)
2016/CÍVEL

forma, cabível a penhora sobre o imóvel o qual incide a cobrança de IPTU. Apelação desprovida. (Apelação Cível Nº 70066127911, Vigésima Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marco Aurélio Heinz, Julgado em 16/09/2015)

APELAÇÃO. EMBARGOS. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. NULIDADE. IMPENHORABILIDADE DO IMÓVEL QUE GEROU O DÉBITO. INCIDÊNCIA DO ART. 3º, IV, DA LEI 9.009/90. EXCESSO DE PENHORA. INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE OUTROS BENS PASSÍVEIS DE PENHORA. - É penhorável o imóvel que serve de residência do devedor para pagamento do imposto predial, já que a dívida tem origem na propriedade do bem. Exceção à impenhorabilidade prevista no art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/90. Precedentes deste Tribunal e do STJ. - Ainda que o valor do imóvel penhorado exceda ao valor do débito, não é de ser reconhecido o excesso de penhora se ficou comprovado nos autos que o devedor não possui outros bens passíveis de penhora, hipótese dos autos. Ademais, o executado sequer requereu a substituição da penhora. NEGADO SEGUIMENTO AO RECURSO, MONOCRATICAMENTE. (Apelação Cível Nº 70066073677, Vigésima Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marilene Bonzanini, Julgado em 14/08/2015)

APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. PENHORA DO IMÓVEL QUE DEU ORIGEM AO TRIBUTO. EMBARGOS DE TERCEIRO OPOSTOS PELO NOVO PROPRIETÁRIO. SENDO DEVEDOR SOLIDÁRIO, HAJA VISTA A POSSIBILIDADE DE INCLUSÃO DO POLO PASSIVO, NÃO É TERCEIRO, LOGO, NÃO PODE OPOR EMBARGOS DE TERCEIRO. ADEMAIS, NADA OBSTA A PENHORA, MESMO SEM A SUA INCLUSÃO NO POLO PASSIVO, POIS O IPTU É OBRIGAÇÃO PROPTER REM, HAJA VISTA NÃO PREVALECER A IMPENHORABILIDADE, MESMO QUANDO IMÓVEL RESIDENCIAL (Lei 8.009/90. ART. 3º, IV). VOTO VENCIDO DO RELATOR. POR MAIORIA, APELAÇÃO DESPROVIDA. (Apelação Cível Nº 70056430754, Primeira Câmara Cível, Tribunal de



JAFc

Nº 70070130976 (Nº CNJ: 0223291-79.2016.8.21.7000)
2016/CÍVEL

*Justiça do RS, Relator: Newton Luís Medeiros
Fabrício, Julgado em 17/12/2014)*

*APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU.
EMBARGOS DE TERCEIRO. NÃO
IMPENHORABILIDADE DO IMÓVEL. ART. 3º, IV, DA
LEI 8.009/90. SENTENÇA DE REJEIÇÃO QUE
MERECE CONFIRMADA. APELAÇÃO DESPROVIDA.
(Apelação Cível Nº 70036114262, Primeira Câmara
Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Irineu
Mariani, Julgado em 17/11/2010)*

Com efeito, ausente o registro do título translativo no Registro de Imóveis, não há cogitar da nulidade da penhora incidente sobre o imóvel objeto do IPTU, presente a legitimidade do proprietário registral para figurar no polo passivo da execução e a natureza *propter rem* do imposto.

Por último, cabe referir que ao adquirente da coisa não é dado desconhecer as dívidas sobre ela existentes, pena de se autorizar fraude contra o fisco. Fato que é fácil perceber, bastando, para tanto, não levar a registro o título de transferência do domínio. E, ainda, inarredável que sempre caberá o direito ao ressarcimento, de natureza pessoal, contra quem devia o imposto.

*Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao apelo, a fim de julgar improcedente a pretensão deduzida nos presentes embargos de terceiro, mantendo-se hígida a penhora efetivada nos autos do executivo em anexo.*

Sem reflexos na sucumbência, porquanto já atribuída ao embargante na sentença.

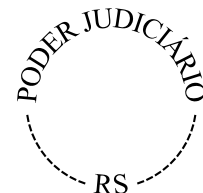
É o voto.

DES.ª MARILENE BONZANINI - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. FRANCISCO JOSÉ MOESCH (PRESIDENTE) - De acordo com o(a) Relator(a).



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA



J AFC

Nº 70070130976 (Nº CNJ: 0223291-79.2016.8.21.7000)
2016/CÍVEL

DES. FRANCISCO JOSÉ MOESCH - Presidente - Apelação Cível nº
70070130976, Comarca de Santana do Livramento: "DERAM
PROVIMENTO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: CARMEN LUCIA SANTOS DA FONTOURA