



DOC  
Nº 70046127445  
2011/CÍVEL

**APELAÇÃO. DIREITO TRIBUTÁRIO. IPTU.  
PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.**

Segundo o art. 34 do CTN, o contribuinte do IPTU é o proprietário do imóvel, o titular de seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título, em face dos quais o exeqüente poderá exigir a satisfação de seu crédito.

**AUSÊNCIA DE REGISTRO DO ATO TRANSLATIVO.  
MANUTENÇÃO DA RESPONSABILIDADE  
TRIBUTÁRIA DO PROMITENTE VENDEDOR.**

Tendo o autor, promitente vendedor, celebrado promessa de compra e venda com o adquirente do imóvel, sem promover o registro do ato translativo da propriedade no Registro Imobiliário, nos termos do art. 1.245 do Código Civil, e sem comunicar ao Município a alteração de domínio operada, nos termos do art. 15, III da Lei Municipal 07/1973, persiste a sua responsabilidade tributária. RESp n. 1111202/SP, sob regime do art. 543-C do CPC. Precedentes deste Tribunal.

**À UNANIMIDADE, DESPROVERAM A APELAÇÃO.**

APELAÇÃO CÍVEL

Nº 70046127445

INOCENCIO CASTRO FILHO

MUNICIPIO DE PORTO ALEGRE

VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA  
CÍVEL

COMARCA DE PORTO ALEGRE

APELANTE

APELADO

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.



DOC  
Nº 70046127445  
2011/CÍVEL

Acordam os Desembargadores integrantes da Vigésima Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, **à unanimidade, em desprover o recurso de apelação.**

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além da signatária, os eminentes Senhores **DES.<sup>a</sup> MARIA ISABEL DE AZEVEDO SOUZA (PRESIDENTE E REVISORA) E DES. CARLOS EDUARDO ZIETLOW DURO.**

Porto Alegre, 23 de fevereiro de 2012.

**DES.<sup>a</sup> DENISE OLIVEIRA CEZAR,**  
Relatora.

## **RELATÓRIO**

### **DES.<sup>a</sup> DENISE OLIVEIRA CEZAR (RELATORA)**

INOCENCIO CASTRO FILHO interpõe apelação em face da sentença de improcedência (fls. 44-45v) proferida nos autos de ação declaratória por si ajuizada em desfavor do MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE.

Em suas razões (fls. 50-58), argui preliminarmente o autor a nulidade da sentença, por cerceamento de defesa e ofensa ao princípio do contraditório, dependendo a solução da lide da designação de dilação probatória. No mérito, argumenta que venderam o imóvel objeto de tributação a Wilson Pizon, em 05 de julho de 1988, contrato constante dos autos, no qual consta, em sua cláusula terceira, que os impostos decorrentes do contrato serão de responsabilidade do comprador. Aduz que o imóvel encontra-se na posse do comprador há mais de vinte anos, não podendo a dívida tributária recair sobre os apelantes. Invoca o disposto no art. 32 do CTN. Refere que, mesmo diante da não realização da



DOC  
Nº 70046127445  
2011/CÍVEL

transferência da propriedade no registro de imóveis, o promitente comprador é o sujeito passivo dos débitos de IPTU, eis que os apelantes não residem no imóvel desde sua venda. Argumenta que quem detem o imóvel é seu possuidor, nos termos dos arts. 1.196 e 1200 do Código Civil. Colaciona jurisprudência. Requer o provimento do recurso, declarando-se nula a sentença ou, no mérito, julgando-se procedente a ação.

Contrarrazões às fls. 62-65.

O Ministério Público, em seu parecer, opina pelo conhecimento e desprovimento do recurso (fls. 68-71).

É o relatório.

## VOTOS

### DES.<sup>a</sup> DENISE OLIVEIRA CEZAR (RELATORA)

Eminentes colegas.

#### **Não merece provimento o presente recurso.**

Primeiramente, afasto a preliminar de nulidade da sentença, argüida diante do alegado cerceamento de defesa, decorrente do indeferimento da produção de provas.

O juízo *a quo* fundamentou sua decisão com base nos elementos de prova constantes nos autos, sobre os quais sequer controvertem as partes, quais sejam: **os autores permaneceram figurando como proprietários do imóvel junto ao Registro Imobiliário, sem promover o registro do ato translativo.**

Estabelecida esta premissa fática, a solução jurídica conferida pelo julgador não padeceu de nulidade, pois tornaram-se prescindíveis as demais provas pretendidas pelo autor.

No mérito, buscam os apelantes ver reconhecida a inexigibilidade do débito de IPTU no montante de R\$ 9.142,19, relativos ao



DOC  
Nº 70046127445  
2011/CÍVEL

imóvel localizado na rua Mata Coelho, nº 123, nesta capital, sob o fundamento de que o alienara a Wislon Pinzon, em 03 de agosto de 1988, conforme contrato de promessa de compra e venda juntado às fls. 13-14.

Asseverou que, nos termos do art. 32 do Código Tributário Nacional, o promitente comprador é responsável tributário pelos débitos de IPTU relativos ao imóvel cuja posse detem desde 1988, mesmo diante da não realização da transferência da propriedade no registro de imóveis.

**Sem razão, contudo, a parte autora.**

Com efeito, o art. 34 do CTN define que o contribuinte do IPTU é o proprietário do imóvel, o titular de seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título, em face dos quais o exeqüente poderá exigir a satisfação de seu crédito.

Uniformizando a interpretação do referido dispositivo legal, o Superior Tribunal de Justiça sufragou o entendimento, por ocasião do julgamento do **Recurso Especial n. 1.111.202/SP**, sob regime repetitivo previsto no art. 543-C do CPC, de que tanto o promitente comprador do imóvel – possuidor a qualquer título – quanto o seu promitente vendedor – que detém a propriedade perante o Registro de Imóveis – são contribuintes responsáveis pelo pagamento de IPTU, cabendo ao legislador municipal eleger o sujeito passivo do tributo.

O julgado veio assim ementado:

**RESP 1111202/SP, REL. MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES, PRIMEIRA SEÇÃO, JULGADO EM 10/06/2009, DJE 18/06/2009.**

TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR).

1. 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.



DOC  
Nº 70046127445  
2011/CÍVEL

2. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de 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. Precedentes: RESP n.º 979.970/SP, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, DJ de 18.6.2008; AgRg no REsp 1022614 / SP, Rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, DJ de 17.4.2008; REsp 712.998/RJ, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJ 8.2.2008 ; REsp 759.279/RJ, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Segunda Turma, DJ de 11.9.2007; REsp 868.826/RJ, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJ 1º.8.2007; REsp 793073/RS, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJ 20.2.2006.

3. "Ao legislador municipal cabe eleger o sujeito passivo do tributo, contemplando qualquer das situações previstas no CTN.

**Definindo a lei como contribuinte o proprietário, o titular do domínio útil, ou o possuidor a qualquer título, pode a autoridade administrativa optar por um ou por outro visando a facilitar o procedimento de arrecadação" (REsp 475.078/SP, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, DJ 27.9.2004).**

4. Recurso especial provido. Acórdão sujeito ao regime do art. 543-C do CPC e da Resolução STJ 08/08.

Neste contexto, sendo incontroversa a inexistência de diligência pelos autores no sentido de promover o registro do ato translativo da propriedade no Registro Imobiliário, como dispõe o art. 1.245 do Código Civil, e tampouco tendo sido observado o que prevê a Lei Complementar Municipal n.º. 07/1973, em seu art. 15, inc. III, de que *"deverá ser comunicado à Secretaria Municipal da Fazenda (SMF), no prazo de sessenta dias, ou no decorrer do exercício em que ocorreu: transferência de propriedade ou domínio"*, não há como ser declarada a isenção de responsabilidade dos autores perante o fisco municipal, devendo ser mantida a sentença de improcedência proferida.

No mesmo sentido, a jurisprudência deste Tribunal de Justiça:

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 70044559672, PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RS, RELATOR: JORGE MARASCHIN DOS SANTOS, JULGADO EM 23/11/2011.**



DOC  
Nº 70046127445  
2011/CÍVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. BLOQUEIO DE VALORES. POSSIBILIDADE. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE PROMITENTE COMPRADOR E PROMITENTE VENDEDOR. Figura como contribuinte do IPTU aquele que é proprietário do imóvel, titular do seu domínio útil ou seu possuidor a qualquer título, conforme previsto no artigo 34 do CTN. Assim, não há como excluir a responsabilidade do agravante, o qual na qualidade de titular do domínio (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis), possui responsabilidade solidária conjuntamente com o possuidor adquirente do imóvel. A existência de possuidor apto a ser considerado contribuinte do imposto não implica na automática exclusão do titular do domínio do pólo passivo da obrigação tributária, cabendo ao Fisco Municipal a faculdade de optar de quem cobrar, do titular do domínio ou do possuidor adquirente. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 70045634524, VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RS, RELATOR: MARIA ISABEL DE AZEVEDO SOUZA, JULGADO EM 31/10/2011.**  
EXECUÇÃO FISCAL. PRESCRIÇÃO. CITAÇÃO. DEMORA. INÉRCIA. AUSÊNCIA. IPTU. 1. O ajuizamento da execução fiscal antes de decorridos cinco anos da constituição definitiva do crédito tributário obsta a prescrição se a demora na citação é imputável aos mecanismos inerentes ao funcionamento do Poder Judiciário. Não havendo inércia imputável ao credor, não é de ser proclamada a prescrição. Súmula 106 do STJ. Resp 1.102.431. 2. A citação de um dos co-obrigados interrompe a prescrição em relação aos demais devedores solidários. Art. 125, III, do CTN 3. No IPTU, há solidariedade entre aquele em cujo nome está registrado o imóvel e o titular de promessa de compra e venda. Julgamento na forma do artigo 543-C do Código de Processo Civil. REsp n.º 1.110.551/SP. Recurso provido em parte.

Por fim, como bem consignado na decisão recorrida, o art. 123 do Código Tributário Nacional veda o alcance pretendido pelos apelantes ao negócio jurídico privado entabulado com o adquirente do imóvel, inserto às fls. 13-14, não servindo portanto à finalidade de exonerar qualquer responsabilidade quanto ao pagamento do tributo municipal.



DOC  
Nº 70046127445  
2011/CÍVEL

**Ante o exposto, voto pelo desprovimento do recurso de  
apelação, mantendo na íntegra a sentença.**

DMP

**DES.<sup>a</sup> MARIA ISABEL DE AZEVEDO SOUZA (PRESIDENTE E  
REVISORA)** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DES. CARLOS EDUARDO ZIETLOW DURO** - De acordo com o(a)  
Relator(a).

**DES.<sup>a</sup> MARIA ISABEL DE AZEVEDO SOUZA** - Presidente - Apelação Cível  
nº 70046127445, Comarca de Porto Alegre: "À UNANIMIDADE,  
DESPROVERAM O RECURSO DE APELAÇÃO."

Julgador(a) de 1º Grau: JOAO PEDRO CAVALLI JUNIOR