

CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Recurso RESP 354.176/
Tribunal STJ

CONTRIBUINTE — CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA-E-VENDA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PROPRIETÁRIO E POSSUIDOR - LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

RESUMO

- Para o deslinde da questão é necessário determinar se o comando do art. 34 do CTN permite que, diante da existência de contrato de promessa de compra-e-venda sobre o imóvel, seja excluída a responsabilidade do proprietário (aquele com título transcrito no Registro de Imóveis) em razão da existência de possuidor na condição de promitente-comprador. Sobre a sujeição passiva do IPTU dispõe o art. 34 do CTN: "Art. 34. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título." - A redação do citado dispositivo deixa clara a viabilidade de que o possuidor, na qualidade de promitente-comprador, seja considerado contribuinte do IPTU, podendo ser responsabilizado pelo seu pagamento. Essa linha de raciocínio já foi aplicada por esse Tribunal, relativamente ao ITR, no julgamento do RESP 354.176/SP, de relatoria da Min. Eliana Calmon, DJU 10.03.2003 ("Se o contribuinte é o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor a qualquer título, desnecessário o registro da escritura comprovando a alienação do imóvel como condição para executar-se o novo proprietário"). - Entretanto, daí não se infere que o titular do domínio, aquele em cujo nome a propriedade está registrada no Registro de Imóveis, fica simplesmente afastado da relação jurídico-tributária em razão da existência de possuidor. - Coexistindo titular do domínio e possuidor, divide-se a doutrina quanto à existência de ordem de prioridade para a responsabilização de um ou de outro pelo pagamento do IPTU. - HUGO DE BRITO MACHADO posiciona-se pela existência de uma ordem excludente de sujeitos passivos: "Havendo proprietário, não se cogitará de titular de domínio útil, nem de possuidor. Não havendo proprietário, seja porque a propriedade está fracionada, ou porque não está formalizada no registro competente, passa-se a cogitar da segunda figura indicada, vale dizer, do titular do domínio útil. Se for caso de imóvel sem propriedade formalizada, contribuinte será o possuidor a qualquer título." (Comentários ao Código Tributário Nacional, vol. I., Atlas, 2003, p. 354). - De outro lado, AIRES F. BARRETO (in Comentários ao Código Tributário Nacional, IVES GANDRA MARTINS, coordenador, Saraiva, 1998, p. 251), ALIOMAR BALEEIRO (in Direito Tributário Brasileiro, Forense, 2003, p.238) e IVES GANDRA MARTINS (in Curso de Direito Tributário, Forense, 2001, p.738) sustentam que o legislador tributário municipal pode optar entre os diversos contribuintes elencados. Assim a eleição do possuidor como contribuinte do IPTU é faculdade do legislador municipal e, caso a lei aponte ambos, a opção deve ser exercida pelo fisco. Veja-se a lição de IVES GANDRA MARTINS: "Assume, ainda, a condição de contribuinte o possuidor do imóvel, como o compromissário comprador imitido na posse, o usuário e o titular do direito real de habitação. O legislador poderá optar, para a decretação do tributo, por qualquer das situações previstas no Código Tributário Nacional. Vale dizer, poderá escolher, "verbi gratia", o proprietário de imóvel compromissado à venda, ou o promitente comprador imitido na posse. Definindo a lei por contribuinte o proprietário, o titular do domínio útil, ou o possuidor a qualquer título, pode a autoridade administrativa optar pelo possuidor no caso em que há proprietário. Há quem defenda haja uma escala de preferência a ser observada. Em outras palavras, vedado seria a autoridade administrativa optar pelo possuidor, sempre que conhecido fosse o proprietário. Não nos parece que assim seja. A escolha é livre. Opta-se por um ou por outro visando a facilitar o procedimento de arrecadação." (ob.cit., Saraiva, 2001, p. 738.) - No caso concreto, não há notícia de que a lei municipal tenha eleito o promitente-comprador como contribuinte do IPTU de forma a excluir o proprietário. Pelo contrário, o próprio

recurso especial informa que o Decreto Paulistano 37.923/99 tem a mesma redação que o art. 34 do CTN. Afastada fica, portanto, a única hipótese ventilada pela doutrina para a retirada do proprietário do imóvel da qualidade de contribuinte do IPTU. - Assim, inviável a exclusão do recorrente do pólo passivo da execução fiscal. - Diante do exposto, nego provi

EMENTA

O art. 34 do CTN estabelece que contribuinte do IPTU "é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título". - A existência de possuidor apto a ser considerado contribuinte do IPTU não implica a exclusão automática, do pólo passivo da obrigação tributária, do titular do domínio (assim entendido aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis). - 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.