

CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Recurso RESP 354.176/
Tribunal STF
Relator HERMAN BENJAMIN
Julgado em 03/09/2007

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

RESUMO

- ..., a jurisprudência assente neste Tribunal Superior é no sentido de permitir a concomitância do titular do domínio útil de imóvel e do seu possuidor a qualquer título na sujeição passiva da relação jurídico-tributária relativa ao IPTU (imposto predial e territorial urbano). - Preceitua o art. 34, do CTN, "in verbis": "Art. 34. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título." - Indubitável, portanto, a viabilidade de recolher-se o imposto do proprietário, na qualidade de promitente-vendedor, contribuinte do IPTU, nos termos do artigo supracitado. Nesse diapasão, a sua responsabilidade soma-se à do possuidor (promitente-comprador), tendo em vista que o titular do domínio não pode se eximir da sua obrigação jurídico-tributária, ao argumento da existência de possuidor do imóvel. - Neste sentido, já se manifestou a Ministra Eliana Calmon, no julgamento do RESP 354.176/SP, publicado DJU 10.03.2003, relativamente ao ITR, "in verbis": "TRIBUTÁRIO - ITR - LEGITIMIDADE PASSIVA - ALIENAÇÃO DE IMÓVEL - AUSÊNCIA DE TRANSCRIÇÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. 1. O fato gerador do ITR é a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem localizado fora da zona urbana do Município (art. 29). 2. 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. 3. Recurso especial improvido." (REsp 354176/SP Relatora Ministra ELIANA CALMON DJ 10.03.2003) - Deveras, coexistindo titular do domínio e possuidor, divide-se a doutrina apenas quanto à existência e ordem de prioridade para a responsabilização de um ou de outro pelo pagamento do IPTU. - Oportuno ressaltar-se que a questão já foi enfrentada por esta Corte, quando do julgamento do Resp nº 475.078, da lavra do Ministro Teori Albino Zavascki, cujos fundamentos ora se adota, "in litteris": "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). - Nestas hipóteses, o compromisso particular de compra-e-venda, mesmo que irrevogável e irretratável, não eximiria o promitente-vendedor do pagamento de tributos sobre o imóvel, ficando ressaltado o direito de regresso contra o promitente-comprador. - 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 imitado 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.)" (REsp 475078/SP Relator Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI DJ 27.09.2004) - Neste sentido, esta Corte já se manifestou, "in verbis": "P

EMENTA

Ademais, o possuidor, na qualidade de promitente-comprador, pode ser considerado contribuinte do IPTU, conjuntamente com o proprietário do imóvel, responsável pelo seu pagamento.