

ESPECIAL

STJ firma vasta jurisprudência sobre a cobrança do IPTU

Já diz o ditado: da morte e dos impostos ninguém escapa. No início do ano, os responsáveis por praticamente todos os lares e estabelecimentos comerciais do país recebem o boleto de pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, o IPTU. Muitos se assustam com a cobrança e contestam os valores na Justiça.

Os questionamentos são diversos: erro de cálculo, aumento irregular, complementação de cobrança, quem é o verdadeiro responsável pelo pagamento, prescrição... O Superior Tribunal Justiça (STJ), guardião da interpretação da legislação federal e uniformizador da jurisprudência, já se pronunciou sobre todas essas questões □ algumas delas sob o rito dos recursos repetitivos, que estabelece uma orientação para todos os magistrados do país, embora as decisões não sejam vinculantes.

Base de cálculo e majoração

A cobrança do IPTU é de competência dos municípios. Tem como fato gerador a propriedade predial e territorial urbana. Sua base de cálculo é o valor venal do imóvel, fixado na Planta Genérica de Valores, que determina o preço do metro quadrado.

De acordo com a jurisprudência do STJ, o aumento da base de cálculo depende da elaboração de lei. O entendimento está consolidado na Súmula 160: □É defeso [proibido] ao município atualizar o IPTU, mediante decreto, em percentual superior ao índice oficial de correção monetária.□ Essa também é a posição do Supremo Tribunal Federal.

Seguindo essa tese, a Segunda Turma negou recurso do município de Bom Sucesso (MG), que aumentou a base de cálculo do IPTU por meio de decreto. De acordo com o relator, ministro Humberto Martins, mesmo que o Código

Tributário Municipal traga critérios de correção dos valores venais dos imóveis, o município não está autorizado a majorar os valores sem a participação do Poder Legislativo local (AResp 66.849).

Quem paga

O artigo 34 do Código Tributário Nacional (CTN) define como contribuinte do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título. A controvérsia surgiu diante de existência de negócio jurídico que visa à transmissão da propriedade, como os contratos de compromisso de compra e venda.

A jurisprudência do STJ estabeleceu que tanto o promitente comprador do imóvel quanto o promitente vendedor (que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU. Ambos podem figurar conjuntamente no polo passivo em ações de cobrança do imposto. Cabe ao legislador municipal eleger o sujeito passivo do tributo, contemplando qualquer das situações previstas no CTN.

Sob o rito dos recursos repetitivos, a Segunda Turma decidiu que, havendo mais de um contribuinte responsável pelo pagamento do IPTU, o legislador tributário municipal pode optar prioritariamente por um deles. Caso a lei aponte ambos ou nenhum, a escolha será da autoridade tributária (REsp 1.110.551).

Complementação de cobrança

O artigo 149 do CTN elenca as hipóteses em que a autoridade administrativa pode fazer a revisão, de ofício, do lançamento tributário. Entre elas está o caso de apreciação de fato não conhecido ou não provado por ocasião do lançamento anterior. É o chamado erro de fato, que não depende de interpretação normativa para sua verificação.

Por outro lado, quando se verifica erro de direito, por equívoco na valoração

jurídica dos fatos, não é possível a revisão. O mesmo acontece quando há modificação dos critérios de cálculo por decisão administrativa ou judicial. Eles só passam a valer para novos lançamentos, após a alteração.

O erro de fato ocorre, por exemplo, quando o IPTU é lançado com base em metragem de imóvel inferior à real. Quando o município constata, por meio de recadastramento do imóvel, que a área era maior do que tinha conhecimento, a complementação do imposto pode ser cobrada, respeitando o prazo decadencial de cinco anos.

Em julgamento de recurso repetitivo, a Primeira Turma decidiu que, se o lançamento original reportou-se à área menor do imóvel, por desconhecimento de sua real metragem, o imposto pode ser complementado, pois a retificação dos dados cadastrais não significa recadastramento de imóvel.

O recurso era do município do Rio de Janeiro, que em 2003 cobrou de proprietários de imóveis residenciais a diferença de IPTU relativa ao exercício de 1998. No recadastramento dos imóveis, constatou-se que a área sujeita à tributação era muito superior à que vinha sendo tributada (REsp 1.130.545).

Em outro caso, o município de Belo Horizonte fez a revisão do lançamento de IPTU referente a imóvel cujo padrão de acabamento considerado era diferente da realidade. A Segunda Turma entendeu que o lançamento complementar decorreu de um verdadeiro erro de fato, possibilitando a revisão da cobrança (AREsp 30.272).

Prescrição

Também em julgamento de recurso repetitivo, o STJ consolidou o entendimento de que o prazo prescricional para ajuizamento de ação declaratória de nulidade de lançamentos tributários (para anulação total ou parcial do crédito) é quinquenal. A contagem começa na data de notificação do contribuinte.

Para a ação de repetição de indébito, que visa à restituição de um crédito tributário pago indevidamente ou a mais do que o devido, o prazo também é de cinco anos, a contar da data de extinção parcial ou total do crédito, momento em que surge o direito de ação contra a Fazenda. E isso ocorre no instante do efetivo pagamento (REsp 947.206).

Taxas ilegais

Muitos processos chegaram ao STJ questionando a validade do lançamento de IPTU que continha também cobranças de taxa de limpeza pública e conservação de vias e logradouros e taxa de combate a sinistros. Essas taxas foram consideradas ilegais.

Em um dos casos, uma fundação hospitalar alegou que a impugnação das taxas tornava o lançamento do IPTU nulo, pois o ato ou procedimento administrativo seria único. Para o STJ, o reconhecimento de inexigibilidade das taxas não implica a realização de novo lançamento do imposto. □Até porque, o fato de as taxas serem ilegais não torna nulo o IPTU□, afirmou no voto o ministro Mauro Campbell Marques, relator do recurso.

De acordo com a jurisprudência do STJ, a retirada das taxas ilegais pode ser feita pelo próprio contribuinte com um simples cálculo aritmético, ou seja, basta subtrair da cobrança os valores indevidos (REsp 1.202.136).

Penhora do imóvel

O único imóvel residencial da família pode ser penhorado para pagamento de IPTU. A autorização está no artigo 3º da Lei 8.009/90, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. O dispositivo afasta a impenhorabilidade em caso de cobrança de imposto predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar.

Essa regra é que permite a penhora do imóvel de família em ação de execução para cobrança de taxas de condomínio, conforme decisão do Supremo Tribunal Federal. A tese foi aplicada no julgamento de um recurso especial interposto pelo proprietário de imóvel penhorado. A Primeira Turma manteve a penhora (REsp 1.100.087).

Concessão de bem público

Não incide IPTU sobre imóveis objeto de contrato de concessão de direito real de uso em razão da ausência do fato gerador do tributo. Foi o que decidiu a Segunda Turma, no julgamento de um recurso da Sociedade Civil Vale das Araucárias. Os ministros entenderam que a incidência do tributo deve ser afastada nos casos em que a posse é exercida precariamente, bem como nas demais situações que não estejam diretamente relacionadas com a aquisição do bem.

O debate girou em torno da possibilidade ou não de incidência no imposto sobre bens públicos (ruas e áreas verdes) cedidos com base em concessão de direito real de uso a condomínio fechado. A Turma entendeu que não é possível.

O relator, ministro Castro Meira, citou a definição de contribuinte prevista no artigo 34 do CTN e o artigo 156 da Constituição Federal, segundo o qual cabe ao município instituir o imposto sobre propriedade predial e territorial urbana. □ Nesse contexto, o STJ tem entendido que a posse apta a gerar a obrigação tributária é aquela qualificada pelo animus domini, ou seja, a que efetivamente esteja em vias de ser transformada em propriedade, seja por promessa de compra e venda ou por usucapião□, afirmou o ministro.

No caso julgado, os ministros consideraram que o contrato de concessão de direito real de uso não proporciona ao condomínio a aquisição da propriedade concedida. Nessa situação, a posse não viabiliza ao concessionário tornar-se proprietário do bem público.

Quanto à inserção de cláusula contratual prevendo a responsabilidade do concessionário por todos os encargos civis, administrativos e tributários que possam incidir sobre o imóvel, a Turma decidiu que não há repercussão sobre a esfera tributária, pois um contrato não pode alterar as hipóteses de incidência previstas em lei (REsp 1.091.198).

A notícia acima refere-se aos seguintes processos:

AREsp 66849

REsp 1110551

REsp 1130545

AREsp 30272

REsp 947206

REsp 1202136

REsp 1100087

Rsp 1.091.198

Coordenadoria de Editoria e Imprensa

Fonte: IDTL Londrina – 06/02/2012