



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
Procuradoria Geral do Município

PGM - PARECER SINGULAR Nº 1212

PROCESSO SEI Nº	: 20.0.000010953-4
PARECER Nº	: 1212/2020
INTERESSADO	: Secretaria Municipal da Fazenda – DRI/RM
ASSUNTO	: Interpretação do art. 130 do CTN à luz das reiteradas decisões judiciais sobre a cobrança pela quota parte de dívidas de IPTU/TCL de cada um dos adquirentes dos respectivos lotes ou unidades em imóveis nos quais tenham sido construídos empreendimentos e que possuíam dívidas tributárias pretéritas incidentes sobre o terreno.

Ementa: Inexistência de responsabilidade solidária entre os adquirentes de unidades autônomas pela dívida pretérita de IPTU/TCL incidente sobre o todo maior do imóvel. Responsabilidade tributária incidente é proporcional à quota-parte ou fração ideal da propriedade adquirida, demonstrada a individualização. Interpretação do *caput* do art. 130 do CTN consolidada no TJRS e STJ.

Relatório:

Trata-se de consulta encaminhada pela Secretaria Municipal da Fazenda com o seguinte teor:

Em virtude da responsabilidade tributária estabelecida pelo Art. 130 do CTN, os adquirentes de frações de um terreno tornam-se responsáveis pela dívida pretérita do todo maior. Tal fato ocorre em diversos empreendimentos imobiliários e causa inúmeros transtornos, tanto para a Administração Pública quanto para os contribuintes, como por exemplo o impedimento da emissão de certidões negativas de seus imóveis.

Todavia, o Tribunal de Justiça/RS, no acórdão 6361187, posiciona-se no sentido de que o comprador de fração ideal do imóvel não deve ser responsável pelo IPTU/TCL do todo maior.

Na Nota Técnica 357 da PGM (8370671), SEI 18.0.000048857-3, o procurador Fernando Vicenzi recomenda que a decisão do TJ/RS seja observada pela SMF doravante, a fim de evitar novas discussões sobre este tema.

A ECFI/DTC/RM manifesta-se no mesmo sentido, conforme Despacho ECFI-SMF 8541400, item 7, do SEI supracitado.

Portanto, solicitamos posicionamento quanto à adoção de tal procedimento de forma difusa, para todas situações análogas. Se de acordo, desvincularíamos a dívida do todo maior do imóvel fracionado, quando solicitado pelo contribuinte.

Foi o expediente encaminhado à PGA-AF pela NT 60, sendo distribuída à ASSEAEI para análise prévia e instrução, a qual, consoante Nota Técnica 12064916, concluiu da seguinte forma:

a) A Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, em seu art. 11, prevê que cada unidade autônoma será tratada como imóvel isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas municipais.

b) A responsabilidade tributária pela sucessão de bens imóveis, regulada no art. 130 do CTN, restringe-se à quota-parte especificamente adquirida e não à totalidade do empreendimento imobiliário. O adquirente do imóvel apenas assume a dívida tributária pretérita proporcionalmente ao valor atinente à área da propriedade adquirida. Jurisprudência do Superior Tribunal Justiça e do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul.

c) A solidariedade tributária inexistente entre os adquirentes de unidades autônomas e perfeitamente individualizadas e o loteador pelo pagamento do IPTU/TCL em relação ao todo do loteamento. Para tanto, o contribuinte deve provar a individualização de glebas em matrículas independentes e autônomas, com o registro imobiliário ou de outra forma idônea que permita a verificação das unidades autônomas acrescidas ao imóvel.

d) O princípio da segurança jurídica consubstancia a regra disposta na LINDB de que possui caráter vinculante a resposta à consulta em relação ao órgão que se destina, até ulterior revisão.

Remetido o feito em retorno a esta PTR para finalização, por competência, em cotejo com as ações judiciais que tramitam sobre a matéria.

Registro que não foram localizados Pareceres prévios sobre a matéria no âmbito desta PGM nos meios disponíveis de busca.

É o relatório.

Fundamentação:

I – Da legislação incidente:

Referida consulta se deve às reiteradas decisões judiciais que têm sido proferidas no sentido da responsabilidade tributária se dar somente pela quota-parte de cada proprietário, ainda que persistam dívidas da integralidade do imóvel sobre o qual se deu a construção do condomínio.

É de se salientar que tais casos são remanescentes no município, pois a partir da previsão do art. 15-A na LC 7/73, tal situação não mais ocorre ante a necessidade de quitação das dívidas para a carta de habitação de condomínios edilícios, justamente no sentido de salvaguardar o adquirente da unidade autônoma em relação às dívidas tributárias do todo maior.

Julgo pertinente reproduzir as disposições legais sobre a matéria em âmbito municipal. A Lei Complementar Municipal 7/73 estabelece a obrigatoriedade de inscrição de todos os imóveis abrangidos na área territorial do MPOA no cadastro municipal:

“Art. 11. O prédio e o terreno estão sujeitos à inscrição na Secretaria Municipal da Fazenda, ainda que ao abrigo de imunidade, de não incidência ou mesmo que beneficiados por isenção.”

O mesmo diploma legal determina que o imóvel terá tantas unidades autônomas quantas forem as unidades distintas, autorizando a subdivisão do imóvel em *mais de uma inscrição*:

“Art. 14. (...)

Parágrafo único. O prédio terá tantas inscrições quantas forem as unidades distintas que o integrem, observado o tipo de utilização.”

Além disso, o Decreto Municipal nº 16.500/2009, define o que seja (a) unidade imobiliária – a fração mínima passível de cadastramento imobiliário; (b) lote – área territorial para a qual podem estar cadastradas uma ou mais unidades imobiliárias; (c) bloco – identifica o lote fiscal com as respectivas áreas construídas, quando houver, *verbis*:

“Art. 23. Unidade imobiliária é a fração mínima passível de cadastramento individualizado, predial ou territorial, identificada no cadastro imobiliário por um número de inscrição.

(...)

Art. 28. O lote fiscal identifica uma área territorial, para a qual podem estar cadastradas uma ou mais unidades imobiliárias com atributos em comum.

Parágrafo único. No caso de condomínio, o lote fiscal é o somatório das frações territoriais que o compõe.

(...)

Art. 30. O bloco identifica o lote fiscal com as respectivas áreas construídas, quando houver.”

Em relação à incidência do IPTU, assim dispõe o art. 4º da LC 7/73:

Art. 4º O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, incide sobre a propriedade, a titularidade de domínio útil ou a posse a qualquer título de prédio ou terreno, observado o disposto no § 1º do artigo 3º.

§ 1º Para efeitos deste imposto, considera-se prédio a construção ocupada ou concluída, assim entendida aquela com carta de habitação.

(...)

Já o art. 15-A do mesmo diploma legal e preliminarmente mencionado, refere expressamente a necessidade de quitação de débitos relativos ao imóvel para aprovação de unificação ou parcelamento de terras e liberação da Carta de Habitação para as edificações referentes a condomínios edilícios:

Art. 15-A. A aprovação de unificação ou parcelamento de terras e a liberação da Carta de Habitação para as edificações referentes a condomínios edilícios ficam condicionadas à quitação total de débitos relativos ao imóvel, ainda que esses débitos tenham sido anteriormente parcelados, caso em que as parcelas vincendas terão as datas de vencimento antecipadas, devendo o interessado apresentar a certidão negativa respectiva antes da decisão final do processo de aprovação ou liberação.

§ 1º Excetuam-se ao disposto no caput deste artigo os programas e os projetos habitacionais de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades do Poder Público com atuação específica nessa área, ainda que em parceria com particulares, hipóteses em que os débitos poderão ser parcelados na forma do Decreto que rege seu parcelamento.

§ 2º Para os fins do § 1º deste artigo, consideram-se programas e projetos habitacionais de interesse social os destinados a atender a público com renda familiar de até 3 (três) salários-mínimos.

Em termos de legislação municipal são essas as disposições que dizem respeito diretamente à matéria, salientando as referências à legislação federal constantes na NT 12064916 que instruiu o presente e que aqui reproduzo por absoluta pertinência:

A Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, em seu art. 11, positiva que cada unidade autônoma será tratada como imóvel isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais.

Outrossim, importante registrar que o Código Tributário Nacional divide as hipóteses de responsabilidade em três modalidades, a saber: i) responsabilidade dos sucessores (art. 129 a 133); ii) responsabilidade de terceiros (arts. 134 e 135); iii) responsabilidade por infrações (arts. 136 a 138).

Logo, segundo o art. 130 do CTN, os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

Assim consta no *caput* do art. 130 do CTN:

Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

II – Da questão posta e do posicionamento jurisprudencial acerca do art. 130 do CTN:

A questão, portanto, cinge-se a definir se a municipalidade deve prosseguir com a cobrança de dívidas de IPTU/TCL sobre o todo maior do imóvel quando esse possui empreendimento/condomínio construído ou somente da quota parte cabível aos respectivos adquirentes das unidades, no que bem andou a análise prévia feita pela ASSEAEI/PGM na Nota Técnica antes referida e inclusa no presente expediente administrativo.

A legislação antes referida e existente sobre a matéria, comanda a responsabilidade tributária do adquirente, como expressamente refere o art. 130 do CTN a partir do que foram estabelecidos os regramentos locais.

Entretanto, realmente a interpretação conferida ao *caput* do art. 130 do CTN se consolidou na jurisprudência pátria no sentido da inexistência de responsabilidade solidária por parte dos adquirentes de unidade autônomas pela dívida do todo maior do imóvel sobre o qual erguido o empreendimento, havendo a necessidade de definição e orientação no âmbito municipal quanto à matéria, à luz da legislação e posicionamento nas ações judiciais.

Nesse sentido, vale aqui citar o julgamento recente ocorrido no Agravo de Instrumento 5058775-15.2020.8.21.7000/RS[1]:

De início, parte-se da decisão proferida no anterior Agravo de Instrumento n.º 5005710-08.2020.8.21.7000, reproduzida no que interessa ao presente feito, in verbis:

"A concessão de tutela de urgência, na modalidade antecipada, exige a presença de elementos que evidenciem a probabilidade do direito alegado, assim como a presença de perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, requisitos que se vislumbram no caso concreto.

Com efeito, a probabilidade do direito reside no fato de que o crédito tributário referente ao IPTU originado de terreno posteriormente edificado deve ser absorvido e fracionado pelos respectivos adquirentes, ficando cada um deles responsável pelo valor correspondente à fração ideal do terreno adquirido, forte no disposto no artigo 130 do CTN, não havendo falar em solidariedade tributária do adquirente de unidade para efeitos de cobrança integral do débito referente ao terreno do condomínio.

Com efeito, a responsabilidade tributária pela sucessão de bens imóveis, regulada no art. 130 do CTN, restringe-se à quota-parte especificamente adquirida e não à totalidade do empreendimento imobiliário.

Cita-se, para tanto, os seguintes precedentes:

(...)

De se destacar, ademais, que a situação específica do "CONDOMÍNIO IDELFONSO ALBUQUERQUE" já foi apreciada por esta Corte, em que ao contribuinte restou reconhecido o direito de recolher a exação alusiva a sua parcela no imóvel para, com isso, obter a respectiva CND ou, preenchidos os requisitos do art. 206 do CTN, obter a CPD-EN. Eis a ementa do referido julgado:

(...)

A orientação adotada por esta Corte, já encontra, inclusive, respaldo do STJ, a exemplo dos seguintes precedentes:

(...)

Pela pertinência, cita-se o REsp 892.543/RS, Rel. Ministra ELIANA CALMON, julgado em 16/09/2008, em que uma das partes justamente era o Município de Porto Alegre, cuja ementa segue transcrita, na parte que interessa ao deslinde da controvérsia:

TRIBUTÁRIO - IPTU - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - AQUISIÇÃO DE QUOTAS-PARTES AUTÔNOMAS - SOLIDARIEDADE - INEXISTÊNCIA - ARTS. 121, 143, 144, 149 E 172 DO CTN - PREQUESTIONAMENTO - AUSÊNCIA - SÚMULA N. 282/STF. (...) 2. A responsabilidade tributária pela sucessão de bens imóveis, regulada no art. 130 do CTN, no âmbito do condomínio vertical, restringe-se à quota-parte especificamente adquirida e não à totalidade do empreendimento imobiliário. (...) 4. Recurso especial conhecido em parte e, nesta parte, não provido.

Do corpo do acórdão, releva transcrever os fundamentos invocados pela Min. ELIANA CALMON, em razão da clareza da exposição:

"A tese defendida pela recorrente pode ser assim enunciada: pendente débito relativo ao IPTU sobre a construção do condomínio vertical há solidariedade entre os adquirentes das quotas-parte, que por força do

art. 130 do CTN, na inexistência de certidão negativa de débitos, tornam-se responsáveis por toda a dívida e não só por suas respectivas quotas-parte, tese esta adotada no acórdão recorrido.

Entendo desassistir razão à recorrente. A titular do domínio individualizado deve responder pelo tributo incidente sobre sua quota-parte, de forma a prevenir possível enriquecimento ilícito e desestimular a litigiosidade.

O que se adquire num condomínio vertical é a responsabilidade pelos tributos incidentes sobre a sua quota-parte e não sobre a totalidade do bem, pois não se adquire o prédio todo, mas apenas partes dele (os apartamentos - art. 1.331, § 1º, do CC/02). É certo que parcela ideal do imóvel inteiro se adquire (partes comuns - art. 1.331, § 2º, do CC/02), mas acredito igualmente ser incorreta a tributação dos devedores individuais sobre esta parcela do patrimônio, que deve ser exigida do condomínio como um todo.

Não subsiste a ofensa aos arts. 124 e 125 do CTN, pois inexiste interesse comum na propriedade total dos apartamentos (prédio), cuja propriedade é individualizada para cada adquirente que possui o domínio sobre sua cota-parte. Assim, inaplicáveis os referidos dispositivos para a solução da demanda, ao menos no que pertine à figura do adquirente da quota-parte. Subsiste, contudo, para o condomínio, quando aqui sim, há interesse comum e se tornam aplicáveis os referidos enunciados normativos."

Portanto, como bem observado pela Min. ELIANA CALMON, "o que se adquire num condomínio vertical é a responsabilidade pelos tributos incidentes sobre a sua quota-parte e não sobre a totalidade do bem, pois não se adquire o prédio todo, mas apenas partes dele", de modo que cada um dos adquirentes torna-se responsável pela dívida tributária pretérita proporcionalmente ao valor atinente à área da propriedade adquirida, não se podendo falar em solidariedade entre eles.

Se é assim, não pode a parte agravante ser responsabilizada pelo pagamento da totalidade do tributo incidente sobre o terreno edificado, pois responde somente pela correspondente fração ideal adquirida. Apesar disso, não se pode proibir o agravado de cobrar, inclusive por meio de judicial - ação de execução fiscal -, a exação incidente sobre o imóvel; porém, tal cobrança deve ser limitada à quota-parte da parte agravante, conforma já destacado acima.

Por outro lado, a urgência é ínsita à espécie, porquanto a parte agravante está inscrita em dívida ativa pelo débito tributário total do imóvel, circunstância que a impossibilita de obter CND.

Ante o exposto, dou parcial provimento ao agravo de instrumento para, reformando a decisão atacada, deferir o pedido de tutela antecipada, a fim de limitar/restringir a responsabilidade tributária da parte agravante à correspondente fração ideal que possui sobre o imóvel descrito na matrícula n.º 24.630 do CRI da 3ª Zona de Porto Alegre, propiciando-lhe, assim, que quite a obrigação correspondente ou, ainda, obtenha a pretendida CPD-EN, desde que observado o disposto no art. 206 do CTN."

A decisão acima resume e esclarece bem a situação enfrentada nos casos que envolvem a presente matéria, reproduzindo, inclusive, parte da decisão da Min. Eliana Calmon, no REsp 892.543/RS[2], que foi a precursora na interpretação ora vigente, juntamente com o precedente do Min. Luiz Fux, na 1ª Turma do mesmo Tribunal[3].

E a citação referente a evitar *possível enriquecimento ilícito e desestimular a litigiosidade* na decisão vem ao encontro da própria disposição do art. 15-A da LC 7/73 da municipalidade, anteriormente citado, pois a intenção é justamente a mesma: evitar que se tenha litigiosidade estabelecida em função do tributo lançado pela totalidade em nome dos adquirentes das unidades autônomas, bem como evitar que ocorra o enriquecimento indevido pelo contribuinte responsável pelo imposto.

Ou seja, o município de Porto Alegre, ao assim dispor, mostra sua disposição de que ocorra a responsabilização tributária pela totalidade de dívida existente de forma proporcional, já que a relação jurídica até ali

estabelecida era com terceiro e não com os adquirentes das unidades condominiais.

E as decisões nesse sentido, quanto à responsabilidade somente pela quota-parte em processos envolvendo o Município de Porto Alegre são reiteradas, na linha das decisões dos Tribunais Superiores que explicitaram e interpretaram o art. 130 do CTN, podendo-se citar como exemplo recente a Apelação Cível 70080404395[4], assim ementada:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO. IPTU. CONDOMÍNIO. COBRANÇA DE TRIBUTO SOBRE A TOTALIDADE DO TERRENO. DESMEMBRAMENTO. SOLIDARIEDADE INOCORRENTE. RESPONSABILIDADE LIMITADA À FRAÇÃO IDEAL ADQUIRIDA.

O crédito tributário de IPTU originado de terreno desmembrado deve ser absorvido e fracionado pelos respectivos adquirentes, onde cada condômino será responsável pelo valor correspondente à fração ideal do terreno adquirida, a teor do que dispõe o art. 130 do CTN, inexistindo, nesse caso, solidariedade tributária do adquirente de unidade para efeitos de cobrança integral do débito referente ao todo maior do terreno. Precedentes do STJ e do TJRS.

APELO DESPROVIDO.

A própria questão da possibilidade de lançamento do IPTU individualizado independentemente de qualquer prévio registro imobiliário das unidades, bastando a configuração da posse, corrobora a responsabilidade individualizada. A decisão abaixo, por exemplo, evidencia esta possibilidade de fracionamento com guarida no art. 33 do CTN, para fins de lançamento do IPTU:

TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. IPTU. TRIBUTAÇÃO SOBRE NOVAS UNIDADES AUTÔNOMAS CONSTRUÍDAS EM EDIFÍCIO RESIDENCIAL. DESNECESSIDADE DA INSCRIÇÃO PRÉVIA INDIVIDUALIZADA NO REGISTRO DE IMÓVEIS. LEGALIDADE DA EXAÇÃO. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 32, 34 E 116, INCISO I, DO CTN.

1. Cinge-se a controvérsia em se estabelecer a possibilidade de o fisco, verificando alteração em imóvel pré-existente, que se dividiu em unidades autônomas, poder proceder a novas inscrições de IPTU, sem que haja registro das novas unidades em cartório de imóveis.

2. O art. 32 do CTN estabelece que o fato gerador do IPTU é a propriedade, o domínio útil ou a posse. O art. 34 do referido diploma preconiza que o "Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título."

3. É absolutamente dispensável qualquer exigência de prévio registro imobiliário das novas unidades para que se proceda ao lançamento do IPTU individualizado, uma vez que basta a configuração da posse de bem imóvel para dar ensejo à exação. Vários são os precedentes do STJ nesse sentido, dentre eles: REsp 735.300/SP, Rel. Ministra Denise Arruda, Primeira Turma, DJe 03/12/2008.

4. É suficiente para ensejar a cobrança do IPTU a verificação das unidades autônomas acrescidas ao imóvel, uma vez ser "cedido que os impostos reais (IPTU e ITBI, em especial) referem-se aos bens autonomamente considerados." (REsp 722.752/RJ, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 11/11/2009).

5. Recurso especial provido.

*(REsp 1347693/RS, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 11/04/2013, DJe 17/04/2013) *não grifado no original*

III – Da cobrança do IPTU e da consolidação do entendimento em relação ao *caput* do art. 130 do CTN:

Evidencia-se, pelo exposto no item anterior que reflete a interpretação consolidada a ser conferida ao art. 130 do CTN, que o adquirente de unidades autônomas deve ser responsável tão somente pela quota parte de sua fração relativamente ao IPTU/TCL do imóvel desmembrado.

Em matéria tributária o instituto da solidariedade passiva entre contribuintes de uma mesma relação jurídica efetivamente se concretiza.

Entretanto, a diferença aqui estabelecida se dá no que se refere à responsabilidade tributária de sucessores ou de terceiros, consoante o entendimento do STJ, Tribunal Superior competente para o pronunciamento final sobre a matéria. Nesse caso a solidariedade não incide em função do nascimento de outra relação jurídica e, por consequência, outro fato gerador do tributo.

Pela lógica consolidada, não cabe responsabilizar alguém por um fato gerador no qual não teve qualquer participação, qual seja, o IPTU incidente sobre a totalidade do terreno sobre o qual foi edificado o condomínio (seja horizontal ou vertical) e que era de propriedade de contribuinte diverso.

A relação jurídica do condômino se estabelece a partir do momento em que adquire a sua unidade, sendo responsável, assim, pelo tributo existente sobre a sua unidade e fração ideal ou quota parte em relação ao todo. É essa relação jurídica que se estabelece para o adquirente da unidade individualizada, com a propriedade individual de sua unidade autônoma e a copropriedade sobre as partes comuns do todo na sua fração ideal.

Sendo essa a relação jurídica que se estabelece, a consequência lógica efetivamente é que a sua responsabilidade tributária pelo IPTU somente pode estar adstrita à propriedade que possui: totalidade em relação à sua unidade individualizada e quota parte em relação àquilo que adquire em copropriedade (fração ideal).

A relação jurídica do proprietário do terreno sobre o qual edificou-se um condomínio é diversa da que se inicia no momento da transmissão da propriedade individualizada das frações, iniciando-se outra relação jurídica para os adquirentes sob essas novas bases tributárias com a ocorrência do fato gerador de acordo com a propriedade estabelecida.

A dívida pretérita eventualmente existente para o imóvel que originou o empreendimento deve ser, portanto, proporcional à área da propriedade adquirida por cada proprietário.

A cobrança assim deve ser assim realizada quando tal situação estiver demonstrada, não incidindo a solidariedade pela totalidade da dívida pré-existente ao existirem unidades autônomas e individualizadas.

Referida providência passará a resolver as reclamações administrativas e judiciais existentes, evitando futuras demandas judiciais.

Tal situação também deve prevalecer nos casos em que requerida Certidão Negativa de Débitos ou Positiva com Efeitos de Negativa, cabendo ao contribuinte adimplir com sua quota-parte para a referida expedição, cabendo ao fisco municipal essa verificação e informação.

Conclusões:

Ante o exposto, e respondendo objetivamente à consulta formulada, assim se conclui:

1. a interpretação conferida ao *caput* do art. 130 do CTN está consolidada, no Superior Tribunal de Justiça e no Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, no sentido da inexistência de responsabilidade solidária entre os adquirentes de unidades autônomas pela dívida pretérita incidente sobre o todo maior do imóvel em que edificado o empreendimento;
2. se estabelece nova relação jurídica a partir do momento da transmissão da propriedade das unidades, cabendo ao proprietário responder de forma proporcional à sua propriedade adquirida;
3. assim sendo, responde pela quota-parte da dívida de IPTU/TCL existente em relação ao todo maior, ou seja, de forma proporcional à sua fração ideal;
4. para fins de expedição de Certidão Negativa de Débitos ou Positiva com Efeitos de Negativa, havendo dívidas do todo maior, deve o contribuinte responder pela dívida proporcional à sua fração ideal, assim calculada e indicada pela autoridade fazendária;
5. a existência da unidade autônoma e individualizada deve restar demonstrada à autoridade fazendária por matrícula registral ou outro meio idôneo, para adoção das providências internas de individualização e cobrança proporcional do IPTU/TCL, o que deve ser feito para todas as situações análogas;
6. não há necessidade de alteração da legislação municipal sobre a matéria, já que se está a tratar de interpretação de texto legal a partir do qual foram regradas as situações locais que não colidem com o exposto e interpretado;
7. as ações judiciais em tramitação devem observar o presente Parecer no que for possível e conforme o momento processual, devendo ser analisado caso a caso via expediente administrativo respectivo, sendo sugerida à PGA-AF, desde já, a edição de Súmula da PGM para reger a atuação nas demandas judiciais, na linha do aqui exposto, o que deve ser minutado pela Procuradoria Tributária para submissão ao Conselho Superior, havendo a homologação do presente.

É o parecer.

PGM/PTR, 11 de novembro de 2020.

Cristiane da Costa Nery

Procuradora-Chefe

Procuradoria Tributária**PTR/PGA-AF****OAB/RS 40.463**

[1] Agravo de Instrumento 5058775-15.2020.8.21.7000/RS, 22ª Câmara Cível do TJRS, 02/10/2020, Rel. Des. Marilene Bonzanini.

[2] Ementa: Tributário - IPTU - Incorporação imobiliária - Aquisição de quotas-partes autônomas - Solidariedade - Inexistência - Arts. 121, 143, 144, 149 e 172 do CTN - Prequestionamento - Ausência - Súmula nº 282/STF. 1. Ausente o debate sobre as teses fundamentadas nos arts. 121, 143, 144, 149 e 172, todos do CTN, o recurso especial é carente de prequestionamento nos pontos levantados, nos termos da Súmula n. 282/STF. 2. A responsabilidade tributária pela sucessão de bens imóveis, regulada no art. 130 do CTN, no âmbito do condomínio vertical, restringe-se à quota-parte especificamente adquirida e não à totalidade do empreendimento imobiliário. 3. Precedente da 1ª. Turma (REsp 783.414/SP, Rel. Ministro LUIZ FUX). 4. Recurso especial conhecido em parte e, nesta parte, não provido. Segunda Turma do STJ. Rel. Min. Eliana Calmon. 16/09/2008

[3] PROCESSO CIVIL E TRIBUTÁRIO. IPTU. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL DESMEMBRADO EM UNIDADES AUTÔNOMAS. LEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM DOS SUCESSORES PARA IMPUGNAR O CRÉDITO TRIBUTÁRIO. SOLIDARIEDADE PASSIVA TRIBUTÁRIA. INEXISTÊNCIA. 1. O sucessor, na condição de responsável tributário e, portanto, sujeito passivo da obrigação tributária principal, ostenta legitimidade ativa para impugnar o crédito tributário. Inteligência dos arts. 121, § único, e 130, do CTN. 2. O adquirente do imóvel é o responsável tributário por sucessão inter vivos relativamente aos débitos anteriores à aquisição, porquanto a relação jurídica integrada pelo alienante extinguiu-se no momento da transmissão da propriedade, tendo-se tornado, o sucessor, sujeito passivo de outra obrigação, com o mesmo conteúdo da primeira (subrogação). Por conseguinte, há a exclusão da responsabilidade do alienante, respondendo o sucessor, portanto, pelos tributos apurados ou passíveis de apuração à data da ocorrência do fenômeno sucessório. 3. Com efeito, em matéria tributária, sempre que, numa mesma relação jurídica, houver duas ou mais pessoas caracterizadas como contribuinte, cada uma delas estará obrigada pelo pagamento integral da dívida, perfazendo-se o instituto da solidariedade passiva. 4. No que pertine à responsabilidade tributária dos sucessores ou terceiros, ao revés, a solidariedade não se presume, devendo resultar, necessariamente, de lei. Isto porque feriria a lógica jurídico-tributária a integração, no pólo passivo da relação jurídica, de alguém que não tenha tido qualquer participação na ocorrência do fato gerador da obrigação. 5. O caso sub examine versa sobre propriedade horizontal, sendo cada impetrante proprietário de uma fração ideal, correspondente a 1/118 avos do terreno original, cada uma com um número de registro próprio junto à Municipalidade. Está-se diante de um condomínio edilício, direito real advindo da conjugação de dois outros direitos reais, quais sejam: a propriedade individual sobre unidades autônomas - cada uma das 118 garagens - e a co-propriedade sobre as partes comuns, nos termos do art. 1.331, do Código Civil. 6. Nesse segmento, verifica-se que, à época da ocorrência do fato gerador do IPTU relativo aos exercícios de 1987 e 1988, o imóvel objeto da presente lide era tributado por inteiro, sendo sujeito passivo da relação jurídica a Liga das Senhoras Católicas, em nome da qual encontrava-se cadastrado o imóvel. Essa relação jurídica extinguiu-se no momento da transmissão da propriedade, a qual fragmentou-se em 118 unidades autônomas, que deram titularidade debitória a 118 novos contribuintes. 7. Destarte, cada um dos adquirentes tornou-se sujeito passivo de nova relação jurídica, assumindo a dívida tributária pretérita proporcionalmente ao valor atinente à área da propriedade adquirida, razão pela qual resta inequivocamente afastada a solidariedade entre eles. 8. Transcreve-se excerto do Parecer do Ministério Público (fls.101/102), verbis: "Do primitivo terreno, que deu lugar a um edifício de certo vulto, cada impetrante e terceiros têm módica fração, que é, aliás, puramente ideal. Eles são, nessa medida, sucessores da antiga proprietária - a honorável Liga das Senhoras Católicas de São Paulo -, que, em dois exercícios consecutivos (1987 e 1988), não pagou os tributos relativos às 118 garagens, à época integrantes de um único cadastro tributário, mas cuja vida autônoma remonta à década de 60 (cf. fls. 57). Ora, tratando-se da propriedade

horizontal, a responsabilidade tributária, oriunda da sucessão, refere-se a cada unidade, isoladamente. Pouco importa que, antes de 1989, o cadastro fosse unitário. O fato é que os imóveis já eram distintos. E, para efeitos tributários, "cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos" (Lei n. 4.591/64, art. 11). No exato magistério de Silvio Rodrigues, "a natureza da unidade autônoma é a de uma propriedade imóvel comum", com limitações especiais, que não se estendem ao aspecto tributário (Cf. "Direito Civil, vol. V, 12ª ed., São Paulo: Saraiva, 1983, n. 125, pág. 215). E assim também se pronuncia Caio Mário da Silva Pereira, especialista no tema e autor, aliás, do projeto de que se originou a Lei n. 4.591/64: "No regime do condomínio especial dos edifícios coletivos (...) a idéia central reside na associação da com propriedade à propriedade exclusiva: o condomínio incide no solo, fundações, paredes mestras, saguão de entrada, corredores, portas e coisas de uso comum e teto. A propriedade exclusiva tem por objeto a unidade, seja esta o apartamento residencial, seja o conjunto ou a sala de utilização profissional, seja a loja ou o grupo de finalidade comercial (...). As unidades autônomas são tratadas objetivamente como tais, identificadas por indicação numérica ou alfabética, e respondem individualmente pelos tributos" (Cf. "Instituições de Direito Civil", vol. IV, 7ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1987, n.319, pág. 137; sem destaque no original)." 9. Recurso especial desprovido. (REsp 783.414/SP, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 13/03/2007, DJ 02/04/2007, p. 240)

[4] Apelação Cível 70080404395, Segunda Câmara Cível, TJRS, Des. Rel. Ricardo Torres Hermann, 27/02/19.



Documento assinado eletronicamente por **Cristiane Nery, Chefe de Unidade**, em 25/11/2020, às 11:50, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Eduardo da Silveira, Procurador(a)-Geral**, em 26/11/2020, às 11:11, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.procempa.com.br/autenticidade/seipmpa> informando o código verificador **12300898** e o código CRC **B1EF9E0B**.