Conselho Municipal de Contribuintes FLS. 16

PROCESSO CONTENCIOSO TRIBUTÁRIO: 675.238/2023 (Processos relacionados: PA 665.260/2023 e 665.445/2023)

Impugnante: AMÉRICO RICARDO CARDOSO FARIAS e OUTROS

Objeto: Impugnação da decisão exarada que indeferiu o pedido de transferência de cadastro imobiliário para fins fiscais.

DECISÃO

1. Relatório

Intenta o impugnante a modificação da decisão exarada nos autos do PA nº 665.260/2023 que, ao analisar o pedido de transferência da titularidade do cadastro imobiliário para fins fiscais, de nº 61.211, referente aos Lotes 01, 02, 03 e 04 da Quadra A, correspondente as matrículas nºs 40.345, 40.346, 40.347 e 40.348, indeferiu tal pedido por não ter sido apresentado pelo postulante a transferência da propriedade perante o Registro de imóveis. Atualmente referidos imóveis se encontram nos nomes de RICARDO CASTELLAR DE FARIA, BIANCA CASTELLAR DE FARIA e BEATRIZ CASTELLAR DE FARIA.

Em sua impugnação, alega o impugnante, dentre outras considerações, que entende não ser condição para a transferência da titularidade do cadastro imobiliário nº 61.211, a transferência da propriedade perante o Registro de imóveis, eis que ficou responsável pelos tributos.

Que há divergência de entendimento entre os setores da prefeitura e que prevalece o que é desfavorável ao contribuinte.

Ainda, aduz que há requerimento do ocupante do imóvel pedindo para pagar o IPTU, autos nº 665.445/2023, protocolizado em nome de Roberto Becker Fornazza, apenso aos autos de origem, de nº 665.260/2023, não havendo, assim, prejuízo ao ente público.

Analisado os autos, nos termos do art. 144 da LC 287/2018 (Código Tributário de Criciúma), não há diligências necessárias a serem realizadas.

Rua Domênico Sônego, 542, Paço Municipal Marcos Rovaris, Bairro Santa Bárbara
CEP 88.804-050 – Município de Criciúma/SC - Fone: (48) 3431.0030 - Fone/Fax: 3431.0034

Conselho Municipal de Contribuintes FLS. 17

2. DA FUNDAMENTAÇÃO

Primeiramente, em havendo pedido de terceiro interessado, autos nº 665.445/2023, apenso aos autos originários, esta julgadora analisará os dois requerimentos, a começar pela impugnação, por economia processual e por se tratarem dos mesmos imóveis, em que pese serem negócios jurídicos diversos, um decorre do outro.

Segundo, em que pese o requerente da impugnação não ser o proprietário dos imóveis, mas genitor dos proprietários, representando-os nestes autos, este aparece em momentos da negociação, o que se considerá para fins de legitimidade de postulação, aplicando-se o Princípio do Formalismo Moderado para considerá-lo representante dos proprietários referidos nas matrículas.

Destaca-se a impugnação foi aceita para processamento pela coordenação do CMC (pág. 05), nada discorrendo sobre a falta de legitimidade do impugnante.

Assim, passemos aos argumentos de impugnação apresentados nos Autos 675.238/2023 (Processo relacionado: PA 665.260/2023).

Conforme as razões já expostas pelo impugnante, este postula a transferência de cadastro imobiliário para o nome do atual ocupante do imóvel (cadastro nº 61.211).

De fato, este ente público tem como entendimento e regra não realizar a transferência de cadastro imobiliário para fins fiscais, sem a devida transferência da propriedade no Registro de Imóveis, para não haver prejuízo quando da cobrança judicial, eis que no título executivo extrajudicial (CDA) constará o nome de uma pessoa e no título de propriedade o nome de outra, o que pode ocasionar questionamento pelo Poder Judiciário.

Na impugnação não há referência expressa do nome do atual ocupante do imóvel, tampouco apresentou algum documento comprobatório para tanto. Contudo, nos autos apenso ao processo de origem, de nº 665.445/2023, protocolizado por Roberto Becker Fornazza, há pedido de transferência fundamentado em Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, firmado entre a Criciúma Construções Ltda e André Fornazza, correspondente ao mesmo cadastro unificado, de nº 61.211, dos imóveis de matrículas 40.345, 40.346, 40.347 e 40.348.

Rua Domênico Sônego, 542, Paço Municipal Marcos Rovaris, Bairro Santa Bárbara
CEP 88.804-050 – Município de Criciúma/SC - Fone: (48) 3431.0030 - Fone/Fax: 3431.0034

Conselho Municipal de Contribuintes
FLS. 13

Pois bem, analisando a decisão judicial apresentada pelo impugnante como fundamento para o pedido de transferência, a ação judicial na íntegra, acessada por esta julgadora pelo sistema E-PROC, autos 0309136-20.2015.8.24.0020, bem como, o instrumento contratual firmado entre as partes, tem-se algumas conclusões:

1) os proprietários do imóvel de cadastro 61.211, firmaram com a Criciúma Construções, instrumento particular de compromisso de construção e de permuta de imóveis, em 02.02.2009 (Evento 1 – Informação 7, pág. 7). Neste, houve a permuta dos imóveis do cadastro 61.211 com 02 (duas) salas comerciais, a serem construídas e entregues aos representados do impugnante pela referida construtora.

2) o imóvel de cadastro 61.211 foi entregue a Criciúma Construções pelos proprietários, que por sua vez, vendeu-o, em 29.07.2009, por Instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel à André Fornazza (autos 665.445/2023, págs. 06-11).

3) conforme descrito na peça inicial da ação nº 0309136-20.2015.8.24.0020, houve um desacordo comercial entre as partes, que prejudicou a transferência dos imóveis para o nome do comprador. Registra-se que até a presente data há usufruto registrado nas matrículas.

4) os filhos do impugnante, proprietários registrados nas matrículas, ingressaram com ação judicial em face de Criciúma Construções Ltda, Roberto Becker Fornazza e Mundial Autopeças Ltda, objetivando: a) rescisão do contrato; b) reintegração da posse dos bens imóveis dados no negócio, qual seja, o imóvel de cadastro 61.211, e; c) indenização por danos morais e materiais. No curso da ação foi incluído o litisconsórcio passivo, André Fornazza. Veja-se o resumo feito no relatório da sentença:

> *Ricardo Castellar de Faria, Bianca Castellar de Faria, Beatriz Castellar de Faria e Ivone Souza Castellar aforaram ação contra Criciúma Construções Ltda., Roberto Becker Fornazza e Mundial Auto Peças Ltda., alegando, em síntese, que firmaram contrato de permuta de imóveis coma primeira ré, entregando-lhe terrenos sobre os quais está edificado um galpão, prometendo a construtora edificar e entregar-lhes duas lojas a ser localizadas em prédio a ser construído, porém, a obra sequer foi iniciada e os imóveis dados pelos demandantes já estão na posse do segundo e terceira demandados, razões pelas*

Rua Domênico Sônego, 542, Paço Municipal Marcos Rovaris, Bairro Santa Bárbara
CEP 88.804-050 – Município de Criciúma/SC - Fone: (48) 3431.0030 - Fone/Fax: 3431.0034

Conselho Municipal de Contribuintes
FLS. 19

quais postulam a rescisão da avença, reintegração na posse dos bens então entregues, além de condenação por danos morais e materiais. (grifei)

5) ao sentenciar a referida ação, o magistrado de primeiro grau decidiu:

a) Julgo extinto o processo em relação a Roberto Becker Fornazza (Mundial Auto Peças Ltda.) com base no art. 485, VI do CPC;

b) Julgo improcedente o pedido em relação a André Fornazza com base no art. 1.201, parágrafo único do CC;

c) Conforme art. 475, do CC, julgo parcialmente procedente o pedido dos autores em relação à Criciúma Construções Ltda. apenas para condenar a ré a devolver-lhes a quantia pela qual recebeu os bens de matrículas 40.345, 40.346, 40.347 e 40.348, corrigida monetariamente desde a data da negociação de fls. 28/33 e acrescida de juros de mora a partir da citação, o que deverá ser apurado em liquidação de sentença;

6) analisando o comando da decisão, o processo foi extinto em relação a Roberto Becker Fornazza e Mundial Autopeças Ltda, por não ser parte legítima:

(...)

De acordo com a prova documental existente nesta actio, denota-se que Roberto Becker Fornazza (Mundial Auto Peças Ltda.) não firmou qualquer contrato com a ré Criciúma Construções Ltda. que envolva os imóveis de matrículas 40.345, 40.346, 40.347 e 40.348 entregues pelos demandantes quando pactuaram o contrato que pretendem a rescisão.

Em assim sendo, não tendo Roberto Becker Fornazza (Mundial Auto Peças Ltda.) efetuado nenhuma negociação com os autores ou com a suplicada Criciúma Construções Ltda., outra conclusão não se pode chegar que não seja a de sua ilegitimidade passiva para figurar neste demanda, diante da ausência de um dos requisitos exigidos pelo art. 17 do CPC. (grifei)

Destaca-se que Roberto Becker Fornazza alegou nos autos a sua ilegitimidade para figurar no polo passivo, alegando que foi André Fornazza que adquiriu o imóvel.

7) com relação a André Fornazza, litisconsórcio passivo incluído no início da ação, decidiu o magistrado primeiro:

Rua Domênico Sônego, 542, Paço Municipal Marcos Rovaris, Bairro Santa Bárbara
CEP 88.804-050 – Município de Criciúma/SC - Fone: (48) 3431.0030 - Fone/Fax: 3431.0034

Conselho Municipal de Contribuintes FLS. 20

> *(...) o réu André Fornazza, parte legítima, portanto, para figurar no polo passivo deste processo, adquiriu de Criciúma Construções Ltda. os imóveis de matrículas 40.345, 40.346, 40.347 e 40.348 entregue a ela pelos autores por ocasião da pactuação da avença de fls. 28/33. Assim, nos termos do art. 1.201, e respectivo parágrafo único, do Código Civil, é de ser mantida a posse e a contratação realizada pelo suplicado André Fornazza.* (grifei)

8) com relação a Criciúma Construções, determinou o magistrado que esta devolve-se aos autores da ação a quantia pela qual recebeu os bens imóveis (cadastro 61.211), como perdas e danos. Em que pese ter nos fundamentos mencionado sobre rescisão da avença firmada entre os autores da ação e a Criciúma Construções, nada dispôs no dispositivo da decisão e não houve embargos para esclarecimento deste fato. Contudo, ficou clara a manutenção da contratação realizada entre esta e André Fornazza, terceiro de boa fé, vejamos:

> *Assim, afirmando os demandantes que pretendem rescindir o contrato firmado com a empresa demandada, devido à mora no cumprimento da obrigação assumida de promover a construção dos imóveis, vislumbra-se a hipótese insculpida no art. 475 do Código Civil, razão pela qual o pleito exordial é de ser acolhido: A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.*
>
> *Ocorrendo a rescisão do contrato sem que a construtora tenham cumprido nenhuma das obrigações assumidas, é dever dela restituir aos autores o valor equivalente aos imóveis deles recebidos, visto que os bens por eles entregues já foram adquiridos por terceiro de boa-fé, consoante contrato de fls. 213/218.*
>
> *(...)*
>
> *Assim, nos termos do art. 1.201, e respectivo parágrafo único, do Código Civil, é de ser mantida a posse e a contratação realizada pelo suplicado André Fornazza.*

Destaca-se que a decisão de primeiro grau foi mantida pelo E. Tribunal de Justiça de Santa Catarina, tendo esta já transitado em julgado.

Conclui-se, assim, que a aquisição e a posse de André Fornazza foi validada como legítima pelo Poder Judiciário, sendo este, portanto, o atual "proprietário" dos imóveis de cadastro 61.211, mesmo não constando o nome do mesmo nas matrículas dos imóveis.

Rua Domênico Sônego, 542, Paço Municipal Marcos Rovaris, Bairro Santa Bárbara
CEP 88.804-050 – Município de Criciúma/SC - Fone: (48) 3431.0030 - Fone/Fax: 3431.0034

Conselho Municipal de Contribuintes
FLS. 21

Ainda, da referida decisão judicial extrai-se que nada foi discorrido quanto a propriedade em si dos imóveis, ou seja, não há comando judicial para suprir a expressão de vontade de nenhuma das partes para a transferência da propriedade dos mesmos no registro de imóveis.

Assim, até este momento, a referida transferência dar-se-ia conforme avençado no Instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel firmado entre a Criciúma Construções e André Fornazza (autos 665.445/2023, págs. 06-11).

Contudo, conforme se observa nas matrículas dos imóveis em comento, há averbação da existência de ação judicial, de nº 5018240-14.2021.8.24.0020, que trata de pedido de obrigação de fazer de cancelamento de usufruto e de outorga de procuração pública, proposta por Criciúma Construções em face de RICARDO CASTELLAR DE FARIA, BIANCA CASTELLAR DE FARIA, BEATRIZ CASTELLAR DE FARIA e IVONE SOUZA CASTELLAR, representados nesta impugnação por Américo Ricardo Cardoso de Faria.

Analisando a referida ação, esta deu-se pelo não cumprimento do contrato firmado entre a Criciúma Construções e Ricardo e Outros, por conta da existência de usufruto que não foi levantado pelos segundos, o que se conclui por conta da não entrega das salas comerciais prometidas pela primeira.

No entanto, conforme exposto na sentença, exarada em 11.05.2023, *"todas as partes constituíram procurador e reconheceram a procedência do pedido inicial (Evento 104)"*, ou seja, os réus outorgaram *"procuração pública à autora com plenos poderes para transferir e dar baixa ao usufruto narrado em relação aos imóveis objetos do processo (Evento 104)"* (decisão anexa).

Consignou ainda a decisão que *"a procuração outorgada dá poderes à autora para alienar os bens e transmitir os direitos a eles relacionados, o que alcança eventual baixa de usufruto"*, frisando que *"era dever da parte ré outorgar a escritura pública, conforme contrato celebrado e acordo de destituição de incorporador"*.

E, assim, foi o dispositivo: *"Ante o exposto, HOMOLOGO o reconhecimento da procedência do pedido deduzido na petição inicial e JULGO EXTINTO o processo com resolução de mérito, com fulcro no artigo 487, III, 'a', do CPC"*.

Como a Criciúma Construções apelou para o E. Tribunal, por entender que a procuração outorgada não atende o postulado e o cancelamento do usufruto deve ser

Rua Domênico Sônego, 542, Paço Municipal Marcos Rovaris, Bairro Santa Bárbara
CEP 88.804-050 – Município de Criciúma/SC - Fone: (48) 3431.0030 - Fone/Fax: 3431.0034

Conselho Municipal de Contribuintes FLS. 22

arcado pelos réus, a citada decisão ainda não transitou em julgado, estando a mesma sob o efeito suspensivo.

Porém, em que pese o recurso interposto, este tem a intenção de aprimorar a decisão em relação ao pedido inicial, mas não de modificá-lo, ou seja, a outorga de procuração para a retirada do usufruto e a transferência dos imóveis são determinações definitivas, até porque is representados pelo impugnante não opuserem recurso da referida decisão. Assim, após o levantamento dos usufrutos gravados, poderá ser concluída a transferência dos imóveis ao comprador, atual possuidor, André Fornazza.

Como se pode constatar, a celeuma entre as partes está caminhando para o seu final, porém, ainda não está resolvida, eis que, em que pese a decisão exarada na ação nº 5018240-14.2021.8.24.0020, a transferência da propriedade ainda não foi realizada pelas partes.

Assim, no que diz respeito aos pedidos nºs 665.260/2023 e 665.445/2023, e, desta impugnação, ante todo a conjuntura fática apresentada acima, entende esta julgadora que deve constar **como responsável tributário principal do cadastro 61.211, o Sr. André Fornazza**, contudo, **os proprietários registrais dos imóveis, Ricardo Castellar de Faria, Bianca Castellar de Faria e Beatriz Castellar de Faria devem ser mantidos como responsáveis solidários dos tributos incidentes sobre os mesmos**.

Destaca-se que se trata de situação *sui generis*[1], àquelas já analisadas pela Unidade Especializada Fiscal Tributária da PGM, não devendo ser esta decisão aplicada a outras semelhantes.

Por fim, importante consignar que tal decisão está fundamentada em dispositivos constantes do Código Tributário Municipal, Lei Complementar nº 287/2018, vejamos:

- Art. 192, §2º, c/c art. 196, permite que a exigência do tributo possa ser em face do proprietário (aquele que consta na matrícula do imóvel) e/ou do possuidor a qualquer título (do comprador sem registro na matrícula, possuidor sem documentação, etc) que detém a qualidade de *animus domini*;

- Art. 203 que prevê como obrigação do contribuinte promover ou alterar a sua inscrição em situação que, salvo melhor juízo, adequa-se ao presente caso:

1sem semelhança com nenhum outro, único no seu gênero; original, peculiar, singular. (https://www.google.com/search?q=o+que+quer+dizer+sui+generis&rlz=1C1GCEU_pt-BRBR826BR826&oq=o+que+quer+dizer+sui+generis&aqs=chrome..69i57j0i22i30l8j0i15i22i30.12693j1j15&sourceid=chrome&ie=UTF-8, data do acesso: 21.09.2023)

Rua Domênico Sônego, 542, Paço Municipal Marcos Rovaris, Bairro Santa Bárbara
CEP 88.804-050 – Município de Criciúma/SC - Fone: (48) 3431.0030 - Fone/Fax: 3431.0034

Conselho Municipal de Contribuintes
FLS. 23

Art. 203 O contribuinte é obrigado a promover ou alterar sua inscrição dentro do prazo de 30 dias, contados da:

I - convocação feita pela Prefeitura;

II - conclusão ou ocupação da edificação;

III - denominação ou perecimento das edificações ou construções existentes no terreno;

IV - aquisição ou promessa de compra de terreno ou imóvel construído;

V - aquisição ou promessa de compra de parte do terreno ou imóvel construído, desmembrada ou ideal;

VI - posse do terreno ou imóvel construído exercida a qualquer título.

3. DECISÃO

Assim, a vista de todo o exposto, decido pelo provimento parcial da impugnação para a substituição do responsável tributário principal dos imóveis de Cadastro 61.211, para o nome de **André Fornazza**, **comprador e atual possuidor do imóvel, conforme Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda (págs. 06 a 11 dos autos 665.445/2023)**, contudo, **deve ser mantido no referido cadastro, os nomes dos proprietários registrais dos imóveis, Ricardo Castellar de Faria, Bianca Castellar de Faria e Beatriz Castellar de Faria, como responsáveis solidários dos tributos incidentes sobre os imóveis, até a devida transferência dos mesmos no registro de imóveis**.

Frisa-se que referida decisão, conforme já dito acima, não deve ser aplicada a todo e qualquer caso semelhante, sem análise da situação fática e dos documentos apresentados pelas partes postulantes.

Quanto ao pedido administrativo nº 665.445/2023, apresentado por Roberto Becker Fornazza, este foi atendido por esta decisão, devendo ser transladado cópia desta para o referido autos.

Rua Domênico Sônego, 542, Paço Municipal Marcos Rovaris, Bairro Santa Bárbara
CEP 88.804-050 – Município de Criciúma/SC - Fone: (48) 3431.0030 - Fone/Fax: 3431.0034

Conselho Municipal de Contribuintes
FLS. 24

Notifique-se o impugnante do resultado desta decisão, bem como Ricardo Castellar de Faria, Bianca Castellar de Faria, Beatriz Castellar de Faria, André Fornazza e Roberto Becker Fornazza.

Após, escoado o prazo legal, disposto acima, sem manifestação, arquive-se os presentes autos.

Criciúma - SC, 21 de setembro de 2023.

PATRÍCIA TATIANA SCHMIDT
Julgadora de Primeira Instância
Matrícula 55.242

Rua Domênico Sônego, 542, Paço Municipal Marcos Rovaris, Bairro Santa Bárbara
CEP 88.804-050 – Município de Criciúma/SC - Fone: (48) 3431.0030 - Fone/Fax: 3431.0034