

EMENDA AO PL 7.312, de 2002

Acrescente-se, no art. 1º do projeto, o seguinte § 4º ao art. 500 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002- Novo Código Civil:

Art. 500.....

§ 4º Em todo ato traslativo de propriedade imobiliária serão obrigatoriamente apresentadas as certidões negativas dos feitos fiscais ajuizados nas áreas municipal, estadual e federal.

JUSTIFICATIVA

O adquirente do imóvel é o responsável pelo pagamento dos impostos (IPTU, ITR, IR), das taxas inerentes ao bem (de lixo, de água, de esgotos) e das contribuições de melhoria (face a obra pública realizada em suas redondezas) devidas pelo alienante.

A melhor forma de se proteger a Fazenda Pública é, antes de realizada a transação, exigir-se as certidões negativas de débitos fiscais e fazê-las constar no respectivo título (escritura).

Além disso, o Código Civil, ao exigir a certidão negativa em toda transferência de bens imóveis, estará normatizando um fato já consagrado na jurisprudência brasileira:

1 - É legítima a exigência da certidão negativa de débitos como condição para outorga de escritura da transmissão de imóveis.

(RE 89.175/80- STF, 2ª. Turma, Rel. Min. Leito de Abreu, RTJ 94/754)

2 - A certidão negativa tem por finalidades essenciais a garantia dos direitos dos que contratam com o contribuinte

e o resguardo da eficácia das sanções legais contra os devedores da Fazenda.

(AP 408-663-7, 1º TACiv. SP, 2ª.C, Rel. Juiz Barreto de Moura, julg.04.10.81)

3 - IPTU. Responsabilidade tributária ao adquirente, ante a falta de transcrição da certidão negativa na escritura de venda e compra do imóvel.

(AC 457.555-1, 1º TACiv. SP, 7ª. C, Rel. Juiz Ariovaldo Santini Teodoro, julg. 05.05.92)

4 - Nos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional, o adquirente de bem imóvel se torna responsável pelos tributos sobre ele incidentes. Assim, o alienante não possui legitimidade passiva para figurar no polo passivo de relação processual em que se objetiva o pagamento daqueles créditos.

(AC 94.01.27186-0/MG, TRF, 1ª.R, 3ª. T., Rel. Juiz Osmar Tognolo, DJU 10.08.95)

5 - O débito relativo ao ITR posterior à alienação do imóvel não é de responsabilidade do antigo proprietário, ainda que não tenha ele comunicado a venda ao INCRA, mediante a entrega da Declaração Anual para Cadastro de Imóvel Rural.

(AC 95.01.02330-3/BA. TRF, 1ª. R, 3ª. T., Rel. Juiz Tourinho Neto, DJU 30.03.95)

6 - O adquirente do imóvel que proporcionou o fato gerador do ITR é o responsável pelas respectivas dívidas tributárias que vierem a ocorrer após a alienação do imóvel.

(AC 93.01.09922-5/MG, TRF, 1ª. R., 4ª. T., Rel. Juiz Nelson Gomes da Silva, DJU 30.09.93)

7 - Relativamente ao tributo incidente sobre o imóvel adquirido, os adquirentes não são terceiros, mas devedores principais, nos termos do art. 130 do CTN, a quem compete a obrigação acessória de comunicação de mudança de sujeito passivo ao Fisco. Deixando de assim proceder, não

podem invocar sua condição de terceiros em relação ao débito existente na ação proposta contra o anterior proprietário.

(AP 319.422. 1º TACiv SP, 7ª C, Rel. Juiz Régis de Oliveira, RT 581/127).

8 - A taxa de pavimentação reveste natureza real, subrogando-se na pessoa dos adquirentes dos imóveis que lhe dizem respeito.

(RE 89.175-7/GO, STF, 2ª. T., Rel. Min. Leito de Abreu, RT 549/248)

9 - O promitente cessionário do expropriado responde por tributos devidos ao expropriante se, na escritura de desapropriação amigável, não constou a quitação dos mesmos.

(AP 242473, 1ª. TACiv. SP, Rel. Juiz Carlos Ortiz, RT 513/164)

10 - O promitente comprador, que anui em escritura definitiva outorgada a terceiro, responde perante este pelos impostos atrasados, e a que estava obrigado em virtude do contrato de compromisso.

(AP 210974, 1ª TACiv. SP, 6ª. C., Rel. Juiz G. Vinhaes, RT 480/130)

11 - O patrimônio do devedor é representado pelo valor da arrematação em hasta pública, menos os impostos devidos e com incidência sobre o imóvel arrematado.

(AP 256.331, TJSP, 1ª. Cciv, Rel. Desor. Andrade Junqueira, RT 498/102)

12 - O cessionário de direito de arrematação responde pelos tributos incidentes sobre o imóvel arrematado.

(AP 206.888, 1ª TACiv. SP, 6ª. C, Rel. Juiz Boumouldo Ribeiro, RT 475/130)

A certidão de feitos ajuizados apenas vem ratificar o que prevê o § 2º do art. 1º da Lei nº7.433/85 em assunto já sedimentado pelo

Colendo Supremo Tribunal Federal que, há décadas, já se pronunciou acerca do tema em precisa advertência do culto e eminente Min. ALIOMAR BALEEIRO quando do julgamento do RE 71.836, in verbis: "*... qualquer pessoa medianamente sensata não compra imóvel sem certidão negativa dos distribuidores da Justiça.*"

A referida lei especial já exige a certidão de feitos ajuizados em face dos alienantes como condição de validade da escritura pública. Razão pela qual sua transcrição faz-se mister e isto o Código Civil, ao normatizar, estará beneficiando o comprador de boa fé ao reduzir as chances de negócios obscuros.

Sala das Sessões, em 28 de novembro de 2002