



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
Rua Álvaro Mendes, 2294 - Centro - CEP nº 64000-060 – Teresina – PI

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 245/2011

REF. F.A. Nº 0111-001.792-8

RECLAMANTE: JOAQUIM JOSÉ MARQUES DA SILVA

RECLAMADO: ALPHAVILLE URBANISMO S/A

PARECER

I. RELATÓRIO

Trata-se de processo administrativo instaurado, nos termos da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), bem como do art. 33 e seguintes do Decreto Federal nº 2.181/97, pelo Programa de Proteção e Defesa do Consumidor (PROCON), órgão integrante do Ministério Público do Estado do Piauí, visando apurar indício de perpetração infrativa às relações de consumo por parte do fornecedor ALPHAVILLE URBANISMO S/A.

O Consumidor, no dia 25/03/11, principiou reclamação por intermédio da ficha de atendimento supra (fls. 03/04) alegando ser promitente comprador dos lotes G7 e G8, oferecidos pelo demandado. Assentou que, no contrato firmado, há a presença de cláusula abusiva e ilegal, no que tange à cobrança de Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU). Discorreu que inexistente viabilidade nesta exação, porquanto ainda não é proprietário do imóvel, nem detém o seu domínio útil. Asseverou que, ao serem repassadas as áreas dos lotes para a prefeitura, estas foram maliciosamente majoradas de 459,28 m² para 767,91 m², ocasionando o aumento nos valores dos tributos cobrados. Assim, solicitou, na reclamação inicial, com amparo no Código de Defesa do Consumidor, a nulidade da referida cláusula, por se materializar em desvantagem injusta.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
Rua Álvaro Mendes, 2294 - Centro - CEP nº 64000-060 – Teresina – PI

Na audiência designada para o dia 14/04/11 (fls. 17/18), o postulante ratificou os termos da exordial, e acrescentou que: i) no próprio contrato há cláusula prevendo a posse dos promitentes compradores, desde sua adesão, configurando-se igualmente como abusiva; ii) a área social do condomínio fora desproporcionalmente repartida entre os adquirentes; iii) é arbitrária a incidência, durante a fase de obras, do índice do IGPM-2, devendo ser utilizado o INCC. Por sua vez, o fornecedor aduziu estar em análise o pleito do reclamante; citando, inclusive, que, em relação ao IPTU, está ocorrendo um erro conceitual de interpretação da Prefeitura.

Ante a impossibilidade de composição amigável, o autor fora orientado a buscar o Poder Judiciário. Sua arguição fora então classificada como Fundamentada Não Atendida. Determinou-se a instauração do Processo Administrativo nº 245/2011 (fls. 19/20).

Cientificou-se, no dia 29/04/11, a juntada defesa escrita no prazo legal (fls. 40). Em anteparo, o reclamado sustentou que, conforme o art. 13 da Lei Complementar Municipal de Teresina, o promitente comprador do imóvel pode ser sujeito passivo do IPTU, independente de ter a posse direta ou indireta do imóvel, consubstanciando-se em cláusula do instrumento contratual. Salientou que o aumento da área dos lotes ocorreu em função de equivocado entendimento da Prefeitura de Teresina sobre o conceito de loteamento para o lançamento do IPTU, visto que o ente político tratou o loteamento Alphaville como se condomínio fosse. Citou que a Prefeitura tratou as ruas e outras áreas pública do loteamento como condomínio que seria criado pelos promissários compradoras, razão pela qual fracionou o valor correspondente a estas áreas no IPTU. Sustentou não concordar com o posicionamento da prefeitura, com sustentáculo na Lei Federal nº 6.766/1979 e na Lei Complementar do Município de Teresina nº 3.561/2006, as quais prelecionam que, após a inscrição no registro de imóveis, as áreas públicas dos loteamento passam ao domínio do município, contra o qual cabe qualquer ação relacionada. Discorreu sobre a legalidade da previsão contratual do IGPM, por se tratar de índice que melhor reflete a desvalorização da moeda gerada pela inflação no decorrer do tempo do financiamento, de sorte que não se aplica o INCC, por não envolver o objeto contratual na construção de imóvel, mas sim em alienação de um lote em loteamento. Por fim, requereu o arquivamento do procedimento administrativo.

Após, vieram os autos conclusos para análise.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
Rua Álvaro Mendes, 2294 - Centro - CEP nº 64000-060 – Teresina – PI

II. FUNDAMENTAÇÃO

II.A – DA IMPOSIÇÃO PARA PAGAMENTO DO IPTU ANTES DA ENTREGA DO IMÓVEL

O primeiro ponto a ser enfrentado neste parece concerne à análise de eventual ilegalidade na transferência da obrigação tributário no pagamento Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), de competência dos Municípios.

Denominada exação encontra-se delineada no Código Tributário Nacional, que, em seu art. 32, *in verbis*, define seu fato gerador:

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

Empós, mais especificamente no art. 34 do citado códex, são descritos os contribuintes do imposto que são “o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título”.

Debruçando-se sobre o tema, o Superior Tribunal de Justiça, guardião da legislação infraconstitucional, editou, sob o rito dos recursos repetitivos, a Súmula nº 399, a qual dispõe que “cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU”.

Sucedo que o município de Teresina, através da Lei Complementar Municipal nº 3.606/2006, incluiu todo e qualquer possuidor indireto como responsável pelo pagamento do IPTU.

Para maior elucidação, traz-se à colação ementa de julgamento paradigmático do Superior Tribunal de Justiça, no qual se reconhece a obrigação do pagamento da exação pelo promitente comprador:

TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR). 1. Segundo o art. 34 do CTN, consideram-se contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título. 2. *A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU.* Precedentes:



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
Rua Álvaro Mendes, 2294 - Centro - CEP nº 64000-060 – Teresina – PI

RESP n.º 979.970/SP, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, DJ de 18.6.2008; AgRg no REsp 1022614 / SP, Rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, DJ de 17.4.2008; REsp 712.998/RJ, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJ 8.2.2008 ; REsp 759.279/RJ, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Segunda Turma, DJ de 11.9.2007; REsp 868.826/RJ, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJ 1º.8.2007; REsp 793073/RS, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJ 20.2.2006. 3. "Ao legislador municipal cabe eleger o sujeito passivo do tributo, contemplando qualquer das situações previstas no CTN. Definindo a lei como contribuinte o proprietário, o titular do domínio útil, ou o possuidor a qualquer título, pode a autoridade administrativa optar por um ou por outro visando a facilitar o procedimento de arrecadação" (REsp 475.078/SP, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, DJ 27.9.2004). 4. Recurso especial provido. Acórdão sujeito ao regime do art. 543-C do CPC e da Resolução STJ 08/08 (STJ, Relator: Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, Data de Julgamento: 10/06/2009, S1 - PRIMEIRA SEÇÃO) (grifou-se)

Nestes termos, conclui-se, sem prejuízo de alteração do entendimento perfilhado, como lícita a cláusula contratual que impingiu ao consumidor o pagamento do tributo questionado.

II.B – DO AUMENTO DA ÁREA DO LOTE – LOTEAMENTO OU CONDOMÍNIO

Para deslinde da controvérsia ora posta, breves considerações contendo as diferenças fundamentais entre “condomínio” e “loteamento” são imprescindíveis.

Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, a teor do art. 2º, parágrafo primeiro, da Lei nº 6.766/1979 – que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.

Por sua vez, o condomínio – regido pelo Código Civil e pela Lei nº 4.591/64 (que dispõe sobre o condomínio em edificação e as incorporações imobiliárias) – caracteriza-se pela propriedade exclusiva dos condôminos quanto à sua respectiva fração ideal, e propriedade comum sobre as demais áreas.

As duas modalidades de parcelamento do solo urbanos são similares, mormente quando se cotejam as figuras do loteamento fechado e do condomínio



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
Rua Álvaro Mendes, 2294 - Centro - CEP nº 64000-060 – Teresina – PI

horizontal de lotes, entretanto estas se distinguem na medida em que naquele ocorre a transferência de parcela de suas dimensões (ruas, áreas verdadeiras e áreas institucionais) para o poder público municipal, com a consequente concessão de uso destas áreas para o empreendedor, ao passo de que nestas modalidade – *condomínio horizontal de lotes* – as áreas que seriam destinadas à municipalidade permanecem particulares.

No caso em apreço, vislumbra-se que o dissenso entre a Prefeitura de Teresina e o Alphaville reside justamente no enquadramento do empreendimento na condição de “loteamento” ou de “condomínio”, cuja diferenciação ocasiona consequências diretas na esfera patrimonial do consumidor.

Sucedendo que, para o êxito deste desiderato, em homenagem aos princípios Constitucionais do contraditório e ampla defesa, seria necessária a inclusão da Prefeitura Municipal no polo passivo da demanda, o que não ocorreu na hipótese.

Logo, neste ponto, não se afigura lícita a aplicação de qualquer penalidade ao reclamado.

II.C – DA LEGALIDADE DA UTILIZAÇÃO DO ÍNDICE DO IGPM

Por derradeiro e sem muitas digressões, sem adentrar no mérito de sua periodicidade, merece guarida a utilização pelo demandado do índice do Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM), porquanto deveras repõe as perdas decorrentes da desvalorização da moeda no lapso temporal transcorrido, de modo que o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) não é aplicável, por não se tratar de construção de imóvel.

Ademais, calha anotar que os Tribunais Estaduais (salvante engano, o Superior Tribunal de Justiça ainda não enfrentou a contenda) consideram como legal a aplicação do IGPM no contrato de promessa de compra e venda de lotes.

Segue abaixo a transcrição de algumas ementas:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. BEM IMÓVEL. LOTEAMENTO JARDIM ESPLANADA. CORREÇÃO MONETÁRIA. **IGP-M**. JUROS REMUNERATÓRIOS NÃO COBRADOS. JUROS MORATÓRIOS. 1% AO



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
Rua Álvaro Mendes, 2294 - Centro - CEP nº 64000-060 – Teresina – PI

MÊS. COMISSÃO DE PERMANÊNCIA NÃO CONTRATADA. MULTA DE 2%. **ABUSIVIDADES NÃO VERIFICADAS.** NEGADO PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70030166995, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nara Leonor Castro Garcia, Julgado em 17/02/2011) (TJ-RS - AC: 70030166995 RS , Relator: Nara Leonor Castro Garcia, Data de Julgamento: 17/02/2011, Décima Oitava Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 23/02/2011) (grifou-se)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Loteamento irregular- Ação revisional Improcedência-Inexistência de qualquer abusividade ou onerosidade excessiva na avença- Questões relativas à irregularidade do loteamento não dão ensejo à revisão do preço, quando muito ao pedido de rescisão ou de obrigação de fazer Precedentes- **Legalidade da utilização do índice IGPM para a atualização das parcelas e do saldo devedor**- Ausência de qualquer indexação pelo salário mínimo-Abusividade da multa moratória de 10%- Limitação a 2%, nos termos do art. 52, § 1º do CDC- Recurso parcialmente provido. (TJ-SP - APL: 358612120048260224 SP 0035861-21.2004.8.26.0224, Relator: Moreira Viegas, Data de Julgamento: 03/10/2012, 5ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 05/10/2012) (grifou-se)

AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL. LOTEAMENTO. VALOR DO IMÓVEL. SUPERVALORIZAÇÃO DO LOTE NÃO COMPROVADA. **CORREÇÃO MONETÁRIA PELO IGPM. LEGALIDADE.** APLICAÇÃO JUROS. TAXA DE JUROS 0%. PEDIDO PREJUDICADO. CUMULAÇÃO DE PERDAS E DANOS COM CLÁUSULA PENAL. MANUTENÇÃO. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. FORMA SIMPLES. PEDIDO DE ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA. DEFERIMENTO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. NECESSIDADE REDUÇÃO. RECURSO DE APELAÇÃO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (TJ-PR - AC: 6168667 PR 0616866-7, Relator: Joatan Marcos de Carvalho, Data de Julgamento: 29/06/2010, 7ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 476) (grifou-se)

III. CONCLUSÃO

Ante o exposto, por se afigurar como temerária a aplicação, neste momento, de sanção administrativa, no que atine aos tópicos acima elencados, opino pelo arquivamento do feito em face do demandado.

É o parecer. À apreciação superior.

Teresina-PI, 07 de outubro de 2013.

Antônio Lima Bacelar Júnior
PROCON/MP-PI – Mat. 107



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
Rua Álvaro Mendes, 2294 - Centro - CEP nº 64000-060 – Teresina – PI

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 245/2011

REF. F.A. Nº 0111-001.792-8

RECLAMANTE: JOAQUIM JOSÉ MARQUES DA SILVA

RECLAMADO: ALPHAVILLE URBANISMO S/A

DECISÃO

Analisando-se com percuciência e acuidade os autos em apreço, acolho o parecer exarado pelo M.D. Técnico Ministerial, motivo pelo qual julgo insubsistente a reclamação.

Outrossim, com fulcro no art. 26 da Lei Complementar Estadual nº 36/2004, determino a remessa dos autos à Junta Recursal.

Teresina-PI, 08 de outubro de 2013.

Dr. CLEANDRO ALVES DE MOURA
Promotor de Justiça
Coordenador Geral do PROCON/MP-PI