



COBRANÇA INDEVIDA IPTU SÃO CAETANO DO SUL

Por José Eduardo Erédia

Em janeiro de 2019 muitos proprietários de imóveis receberam da Secretaria da Fazenda do município de São Caetano do Sul - SP um "aviso de cobrança" de débitos de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) dos exercícios de 1990 a 2013, que acrescido de correção e juros representa um valor exorbitante.

No caso em que tive oportunidade de analisar, e que inspirou esse artigo, pude verificar que a Prefeitura de São Caetano está cobrando dívidas prescritas, ou seja, que não podem mais ser exigidas. Essa comunicação solicita ao contribuinte se dirigir ao posto fiscal de atendimento para apresentar comprovantes de pagamento ou fazer acordos, o que pode confundir as pessoas menos informadas e que não tem dívidas, a fazer acordo e tornar uma dívida inexistente no reconhecimento de uma nova dívida (novação).

A atitude da Prefeitura pode levar ao induzimento de que quem não possui os comprovantes de pagamento passados 20 anos teria aquela dívida. Queremos esclarecer que ninguém é obrigado a manter os comprovantes de pagamento acima do tempo que a lei prevê, e no caso do IPTU são CINCO ANOS, que é o prazo máximo para a ocorrência da PRESCRIÇÃO da dívida, previsto no art. 174 do Código Tributário Nacional.

CONHEÇA SEUS DIREITOS: O art. 174 art. do Código Tributário Nacional prevê que as dívidas tributárias "prescrevem" em 05 (cinco) anos da data do fato constitutivo de qualquer tributo. No "juridiquês": "**Prescrição é a perda da pretensão de reparação do direito violado em virtude da inércia de seu titular no prazo previsto em lei.**", ou seja, aquele que não fez a cobrança no tempo que a lei determina, perde o direito de fazê-lo.

O Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU -, tem seu prazo prescricional de cinco anos, contados da data da constituição definitiva do crédito, qual seja o primeiro dia do exercício fiscal. Assim, passados mais de cinco anos da constituição definitiva do crédito sem que ocorra a citação da parte devedora, impõe-se o reconhecimento da prescrição.

Devemos aqui observar que a regra acima contém condições. Para que um crédito tributário não seja exigível, além do prazo prescricional, a municipalidade não pode ter ajuizado ação de cobrança contra o devedor, pois o ajuizamento de uma ação judicial é causa interruptiva do lapso prescricional.

Para saber se existe dívida ajuizada contra o proprietário, basta consultar o site do Tribunal de Justiça (www.tjsp.jus.br), observando que essa busca deve ser realizada também em nome do antigo proprietário.

Este artigo tem a finalidade de ALERTAR, o induzimento das pessoas menos esclarecidas em assuntos tributários, sobre cobranças de dívidas sobre as quais não tem mais condição de apresentar recibos de pagamento de período superior a cinco anos, induzindo que se trata de uma dívida legítima e fazer o contribuinte a assinar uma confissão de dívida prescrita, ou até paga, tornando-a em uma dívida válida.

AO QUE FAZER? As pessoas que forem notificadas devem primeiro verificar se a dívida é anterior a 2013. Depois devem verificar no site do TJSP se existe processo judicial ajuizado pela prefeitura contra o proprietário. Se a dívida for anterior a 2013 e não tiver processo ajuizado, aconselhamos a notificar a prefeitura informando que não deve, sendo importante tal providencia para que no futuro a prefeitura não alegue desconhecimento da oposição à cobrança e passe a responder por danos materiais e os morais em que eventuais atos de inscrição no quadro de devedores possa causar.

Se a prefeitura não der baixa automaticamente nas dívidas prescritas, o contribuinte deve **procurar um advogado** para ingressar com ação declaratória de inexigibilidade de dívida. Essa medida é imprescindível, pois se não o fizer, quando se for fazer algum negócio com o imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis, em especial a escritura pública de compra e venda, o cartório pode se negar a registrar sobre o argumento de que só pode fazê-lo com a quitação do IPTU. Esclarece que o STJ - Supremo Tribunal Federal já declarou a inconstitucionalidade do art. 1º, IV, da Lei Federal nº 7.711/1988, que estabelecia a exigência de comprovação da quitação de créditos tributários para registro de escritura pública de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis, porém, na prática é o que os Cartórios fazem, o que, para não perder o negócio, o vendedor acaba fazendo esse pagamento do IPTU para não perder o negócio.

JOSÉ EDUARDO ERÉDIA

Advogado OAB 120.222