



Órgão : 3ª TURMA CÍVEL
Classe : APELAÇÃO
N. Processo : **20120310126550APC**
(0012277-53.2012.8.07.0003)
Apelante(s) : FRANCISCO DE SOUZA TAVARES NETO
Apelado(s) : ANA MARIA MARTINS
Relator : Desembargador GILBERTO PEREIRA DE OLIVEIRA
Revisor : Desembargador ALFEU MACHADO
Acórdão N. : 848606

E M E N T A

CIVIL. PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE ALIENAÇÃO DE BEM COMUM. CONDOMÍNIO. BEM IMÓVEL. COISA INDIVISA. PAGAMENTO DE IPTU. RESPONSABILIDADE DE AMBOS EX-CONJUGES. OBRIGAÇÃO DE CONSERVAÇÃO DO BEM. ABATIMENTO DE 50% DE VALOR. POSSIBILIDADE.

Nos termos do art. 1.315 do Código Civil, o condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

Conforme art. 32 do Código Tributário Nacional, o IPTU tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel.

Restando fartamente comprovado nos autos que ambos ex-cônjuges exerceram condomínio sobre um único bem imóvel, subentende-se que a responsabilidade pelo pagamento do IPTU era de ambos os proprietários.

Se na hipótese dos autos a ex-esposa comprova pagamento do valor integral do IPTU durante anos, correta é a sentença que determina o abatimento de 50% (cinquenta por cento) do valor a ser atribuído ao ex-marido após a venda do imóvel, pois este se manteve inerte na obrigação que também lhe cabia; sob pena de enriquecimento sem causa.

Recurso conhecido e improvido.

A C Ó R D ã O

Acordam os Senhores Desembargadores da **3ª TURMA CÍVEL** do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, **GILBERTO PEREIRA DE OLIVEIRA** - Relator, **ALFEU MACHADO** - Revisor, **FÁTIMA RAFAEL** - 1º Vogal, sob a presidência do Senhor Desembargador **GILBERTO PEREIRA DE OLIVEIRA**, em proferir a seguinte decisão: **CONHECER E NEGAR PROVIMENTO, UNÂNIME.**, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília(DF), 4 de Fevereiro de 2015.

Documento Assinado Eletronicamente
GILBERTO PEREIRA DE OLIVEIRA
Relator

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação (fls. 141/146) interposto por FRANCISCO DE SOUZA TAVARES NETO contra sentença que julgou parcialmente procedente pedido formulado em desfavor de ANA MARIA MARTINS, determinando a alienação de bem imóvel comum do casal, a ser dividido em valores iguais para as partes, mas consignando também o abatimento de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos pela requerida a título de IPTU (fls. 138/139).

Consta dos autos que restou consignada a partilha da casa na sentença que decretou o divórcio das partes, sendo que a esposa ficou com usufruto do imóvel, nele habitando com os filhos. Também foi decidido que o bem somente seria alienado quando o filho mais novo completasse 18 anos, evento que ocorreu no ano 2000. Finda a instrução, o MM. juiz da 2ª Vara Cível de Ceilândia julgou parcialmente procedente o pedido, concedendo a divisão igualitária do produto da venda do imóvel, mas abatendo-se o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do referido imposto, retroativamente ao ano de 1993.

Insatisfeito com essa última parte do julgado, o autor apela. Alega que houve julgamento *ultra petita*, pois a requerida não teria postulado o abatimento na sede própria, qual seja, em reconvenção. Assim, requer a reforma da decisão, com vistas a ser decotada da sentença a parte que reduz o *quantum* a que faz jus na hipótese.

Sem preparo, haja vista a gratuidade de justiça (fl. 23).

Recurso recebido no duplo efeito (fl 148).

Em contrarrazões, fls. 149/152, a apelada afirma que o apelante abandonou o imóvel, deixando-a com os filhos, e nunca arcou com o pagamento do tributo, que seria de responsabilidade de ambos. Pugna, assim, pelo improvimento do apelo.

É o relatório.

V O T O S

O Senhor Desembargador GILBERTO PEREIRA DE OLIVEIRA - Relator

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Insurge-se o apelante contra o capítulo da sentença que determinou o abatimento de 50% (cinquenta por cento) do valor do IPTU, pago unicamente pela apelada, do quinhão que lhe caberá após alienação de imóvel comum às partes. Entende que o julgado é *ultra petita*, seja porque não teria havido pedido nesse sentido; seja porque, se houve, este foi formulado em sede processual inadequada. É a síntese.

Para melhor deslinde da controvérsia, transcrevo parte da sentença contra a qual se insurge o apelante:

A presente ação de alienação judicial visa precipuamente extinguir o condomínio existente entre as partes, nos termos do art. 1.177 do Código de Processo Civil e art. 1.322 do Código Civil.

Condomínio é o exercício conjunto da propriedade, sendo, portanto, direito potestativo do condômino requer o seu desfazimento.

Não havendo consenso sobre a extinção da copropriedade, deve ser extinta no molde legalmente estabelecido, ou seja, mediante a alienação judicial do imóvel na forma estabelecida pelos artigos 1.117 e 1.118 do CPC, assegurado o direito de preferência resguardado aos condôminos, conforme preceituado o legislador de direito material (CC, art. 1.320).

Por seu turno, reza o art. 1.322, do mesmo diploma legal, que, quando a coisa for indivisível e não existir acordo para a adjudicação a um só dos condôminos, a coisa será vendida e repartido o preço na proporção que lhes cabe, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho.

O exame dos dispositivos citados faz ver que a comunhão quando não interessar a qualquer dos condôminos deve ser

extinta. Neste sentido, ensina HUMBERTO TEODORO JÚNIOR: "Sendo contrária à índole exclusivista do direito de propriedade, nenhuma comunhão pode, em princípio, ser imposta indefinidamente aos condôminos, de modo que, mesmos nos casos de condomínio sobre bens física ou juridicamente indivisíveis, há sempre uma forma de fazer cessar a incomoda situação reinante entre os comunheiros" (THEODORO JÚNIOR, HUMBERTO, Curso de Direito Processual Civil, Ed. Forense, 2ª Edição, pág. 1877). Assim, se há condomínio e a coisa não comporta divisão cômoda, bem como inexiste interesse em manter a situação, necessária a sua venda judicial, ante a ausência de acordo entre os condôminos.

Nesses termos, a procedência do pedido de alienação judicial é medida que se impõe, até porque a única condição imposta pelo acordo realizado entre as partes, maioria da filha mais nova, completou a maioria em 23/12/2000.

Quanto ao pagamento das benfeitorias realizadas no imóvel não há o que deferir, pois nenhuma nota fiscal ou recibo foi juntado aos autos para comprovar a realização de alguma obra no imóvel.

Em relação ao pagamento de IPTU/TLP, entendo que o autor, na qualidade de condômino, deve suportar a metade dos valores pagos pela ré a esse título, pois se trata de imposto incidente sobre a propriedade imóvel, que a ambos pertence.

Nesse sentido previu o art. 1.315 do Código Civil: "O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita."

Assim, os valores do IPTU/TLP devidamente pagos e comprovados nos autos pela parte requerida, posteriores a 1993 (data da separação de fato do casal - fl. 11) devem ser rateados entre as partes, cujos valores serão abatidos do valor que o autor terá direito de receber em caso de sucesso na alienação do imóvel.

Com relação às prestações do bem, não há o que deferir em

favor da requerida, pois se compensam com a exclusividade com que a posse do imóvel era por ela exercida. (Grifo nosso)

Pois bem. Não há dúvida de que o casal, ora apelante e apelada, celebrou acordo, quando do divórcio, para a partilha do bem imóvel comum; instrumento que foi devidamente homologado no mesmo ato. Desse termo de audiência (fl. 11) consta o seguinte registro, *verbis*:

"CLÁUSULA SÉTIMA: O casal possui um imóvel sito na QNO 11, conjunto J, casa 28, em Ceilândia/DF, que será partilhado no equivalente a 50% para cada um dos cônjuges. Ficará o cônjuge virago com o usufruto do referido bem até que o filho caçula atinja a maioridade".

É certo também que a apelada efetuou o pagamento do IPTU relativo ao imóvel em questão desde o ano de 1993, quando houve a separação do casal. Os documentos de fls. 38/100 comprovam a quitação, por um lado, e, por outro, não houve prova em sentido contrário; ou seja, não existe informação de que o apelante tenha contribuído com os pagamentos.

Cotejando os elementos probatórios constantes dos autos, entendo que andou bem o magistrado sentenciante, ao determinar o abatimento de 50% (cinquenta por cento) do preço vertido a título de pagamento do IPTU. É que esse tributo está diretamente relacionado ao direito de propriedade. E, de acordo com os documentos colacionados ao processo, conclui-se que as partes mantiveram um condomínio sobre o imóvel, isto é, o bem pertencia aos dois ex-cônjuges. Consequentemente, caberia a ambos a responsabilidade pelo pagamento do imposto.

A despeito da discordância do apelante, este também era devedor do IPTU, porquanto também proprietário do imóvel em questão, conforme prevê o art. 32 do Código Tributário Nacional:

*"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".*

O apelante, na qualidade de co-proprietário do imóvel, é obrigado principal pelo pagamento do imposto. Nesse sentido, seu pedido não merece acolhimento, pois, por vias transversas, faz atribuir à apelada, que detém apenas metade do imóvel, a responsabilidade pelo pagamento da totalidade do imposto. Vale dizer: a pretensão do apelante legitima a idéia de que sua ex-esposa deveria pagar inclusive pelo tributo cuja obrigação era dele. Isso é ilegal, além de ser um verdadeiro contra-senso.

No julgamento do REsp 1124685/RJ, o e. Ministro Luiz Fux deixa claro que, em se tratando de propriedade comum, a obrigação pelo pagamento do IPTU cabe a todos os co-proprietários: **"...7. In casu, incontroverso que a ora recorrente é co-proprietária do imóvel tributado, do mesmo modo, irrefragável que os lançamentos de ofício do IPTU e da TLCVLP foram realizados exclusivamente em nome do "de cujus", por opção do fisco municipal, que poderia tê-los realizado em nome dos co-proprietários"**(REsp 1124685/RJ, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 21/10/2010, DJe 03/11/2010).

Este e. Tribunal já se debruçou sobre essa matéria e concluiu nesse mesmo sentido, conforme precedentes que cito:

CIVIL - TAXA CONDOMINIAL E IPTU - RESPONSABILIDADE DOS EX-CÔNJUGES PELAS DESPESAS DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL COMUM - CONDENAÇÃO DA RÉ AO PAGAMENTO DE CINQUENTA POR CENTO DO MONTANTE DESPENDIDO PELO AUTOR - SENTENÇA MANTIDA.

1. Aresponsabilidade pelas taxas condominiais pertence aos proprietários, não se desobrigando a mulher, por estar

separada de fato, uma vez que o imóvel constitui propriedade comum dos cônjuges.

2. Restando comprovado o pagamento, pelo autor, de taxas condominiais e do IPTU relativos ao imóvel comum, indiscutível a obrigação da co-proprietária de ressarcir metade do montante gasto.

3. Recurso conhecido e improvido.

(Acórdão n.481230, 20070111296537APC, Relator: HUMBERTO ADJUTO ULHÔA, Revisor: JOÃO BATISTA TEIXEIRA, 3ª Turma Cível, Data de Julgamento: 09/02/2011, Publicado no DJE: 18/02/2011. Pág.: 129). Grifo nosso.

PROCESSUAL CIVIL - EXECUÇÃO FISCAL - IPTU - MULHER CASADA - EMBARGOS DE TERCEIRO - PATRIMÔNIO COMUM - NATUREZA DA OBRIGAÇÃO.

Enquanto co-proprietária do imóvel sobre o qual incide o tributo cobrado (IPTU), não pode a mulher casada valer-se da ação de embargos de terceiro na defesa de sua meação. Cuida-se de obrigação propter rem, que vincula ambos os titulares do direito.

(Acórdão n.118923, APC5101898, Relator: SÉRGIO BITTENCOURT, Revisor: LECIR MANOEL DA LUZ, 4ª Turma Cível, Data de Julgamento: 14/06/1999, Publicado no DJU SECAO 3: 27/10/1999. Pág.: 37). Grifo nosso.

Ademais, importa salientar que, nos termos do art. 1.315 do Código Civil, ***"o condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita"***. Em outras palavras, mesmo que não se tratasse de pagamento de tributo, ambos os cônjuges tinham obrigação de concorrer para a manutenção do bom estado da coisa.

Acrescento ainda o fato de o IPTU ser obrigação *propter rem*, que vincula o proprietário à coisa, de sorte que a relação em si é geradora de vínculo obrigacional. Nesse tipo de relação, ao dono ou possuidor da coisa é imposto o dever de adimplir as despesas dela decorrentes.

Forte em tais argumentos, concluo que não há qualquer reparo a ser

feito na r. sentença, que mantenho por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, conheço e **nego provimento** ao recurso interposto por **FRANCISCO DE SOUZA TAVARES NETO**.

É como voto.

O Senhor Desembargador ALFEU MACHADO - Revisor

Com o relator

A Senhora Desembargadora FÁTIMA RAFAEL - Vogal

Com o relator

D E C I S Ã O

CONHECER E NEGAR PROVIMENTO, UNÂNIME.