



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0255367-08.2009.8.19.0001
APTE. DELFIN RIO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO
APDO. MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO
RELATOR: DESEMBARGADOR MAURICIO CALDAS LOPES

Embargos à execução fiscal.

IPTU e TCDL.

Sentença de improcedência.

Apelação.

O fato gerador do IPTU pode se configurar nos termos do art. 32, §1º, do CTN, quando, na zona em que se insere o imóvel tributado, existirem dois ou mais melhoramentos dentre aqueles indicados nos seus incisos; ou, nos termos do art. 32, §2º, do CTN, quando a lei municipal considerar como zona urbana áreas urbanizáveis ou de expansão urbana constantes de loteamentos aprovados destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.

"A incidência do IPTU sobre imóvel situado em área considerada pela lei local como urbanizável ou de expansão urbana não está condicionada à existência dos melhoramentos elencados no art. 32, §1º, do CTN." (Súmula 626 - STJ). Imóvel indubitavelmente urbano por se tratar de um empreendimento habitacional, o qual recebeu o "habite-se", tanto mais que localizado em área urbana por determinação do Decreto 3.046 de 1981 (Zona Especial 5/ Subzona/A-8).

O Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana incide sobre os imóveis nos quais ainda não tenha havido edificações ou cujas edificações tenham sido objeto de demolição, desabamento, incêndio, ou estejam em ruínas -- Artigo 59 do Código Tributário do Estado do Rio de Janeiro.

Inacessibilidade dos agentes ao imóvel e, conseqüente, impossibilidade de uso do serviço público evidenciada pelo abandono do imóvel pelo embargante.

Taxa cobrada a título de seu uso potencial.

Recurso não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da **Apelação**
Cível nº 0255367-08.2009.8.19.0001 em que é apelante DELFIN RIO S/A

1





CRÉDITO IMOBILIÁRIO e apelado **MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO**, **ACORDAM** os Desembargadores que integram a Décima Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, à unanimidade de votos, em **negar provimento** ao recurso, Custas e honorários como disposto no item 5.1, infra.

Assim decidem, na conformidade do relatório e voto do relator.

RELATÓRIO

1. **EMBARGOS À EXECUÇÃO** apresentados por **DELFIN RIO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO** em frente à execução fiscal que lhe é movida pelo **MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO**, que o eminente juiz de 1º grau, com lastro no laudo pericial e demais documentos anexados aos autos, julgara improcedentes, submetido o embargante ao pagamento das despesas processuais e dos honorários apurados sobre o valor por ele atribuído à causa, calculados pelo percentual mínimo de cada faixa fixada nos incisos do §3º do artigo 85 do CPC.

1.1 Daí o apelo, que é do executado, que se bate pela inexigibilidade dos créditos tributários cuja execução ora se busca sob o argumento de que não estão configuradas, no caso concreto, as hipóteses de incidência do IPTU e da TCDL. Aduz que, malgrado a exigência do Município embargado no sentido de que, para aprovação do loteamento, fossem construídos todos os equipamentos públicos, de modo que, assim que concluídos e doados pelo embargante, caberia ao ente público a respectiva manutenção, tal atividade de conservação nunca ocorreu. Daí porque, argumenta incabível a cobrança de IPTU, na medida em que

2





somente incidível sobre os imóveis localizados em “zona urbana”, assim entendida a área em que existam dois ou mais melhoramentos urbanos construídos ou mantidos pelo Poder Público.

Ressalta que inexistente lei municipal equiparando aquele local à área de expansão urbana ou urbanizável, de modo a afastar o enquadramento da hipótese ao §2º do art. 32 do CTN, por isso que ao intuir a adequação do caso ao dispositivo por mera indicação de decreto, feriu o juízo de piso o princípio da legalidade tributária.

Sustenta que o serviço público de coleta domiciliar de lixo não é sequer posto à disposição do embargante, estando a área em que se encerra o imóvel inacessível aos agentes coletores do lixo, de modo a afastar a referibilidade necessária para a cobrança da TCDL.

Assevera que, o trânsito em julgado da ação anulatória, de nº 0142590-12.2011.8.19.0001, que proferiu decisão nulificando todos os lançamentos de IPTU e TCDL, inerentes ao empreendimento imobiliário destacado, do exercício de 2006 e seguintes, ocorreu somente em 2018, sem menção ao laudo pericial elaborado no ano de 2014 que sancionou a manutenção do estado de ruína do local e a insubsistência dos requisitos materiais intrínsecos à concretização da hipótese de incidência dos tributos cobrados.

1.2 As contrarrazões prestigiam o acerto da sentença e pugnam pela condenação do apelante aos honorários advocatícios recursais.

1.3 Este o relatório.





VOTO DO RELATOR

2. Presentes os requisitos objetivos e subjetivos da respectiva admissibilidade, conheço do recurso, cuja controvérsia versa acerca da incidência do ITPU e da TCDL referentes aos exercidos de 2004 a 2006, de imóvel situado à Estrada de Jacarepaguá, nº 3145, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ.

2.1 Aduz o embargante, em síntese, que o imóvel é parte componente do empreendimento habitacional por ele erguido nos idos de 1980, com previsão de construção de 3.420 unidades de apartamentos, distribuídas em 21 blocos de 12 e 6 pavimentos, das quais 972 unidades foram construídas em 6 blocos distintos, com autorização municipal de "habite-se" frente à implementação das obras exigidas pelo Decreto Municipal "E" nº 3.800/70, na redação do Decreto Municipal nº 5.726/86, com a subsequente transferência dos equipamentos comunitários à municipalidade, quais sejam a rede de abastecimento de água potável, de coleta de esgoto, de energia elétrica; a implantação e pavimentação das vias de circulação; a demarcação dos lotes em piquetes de material resistente, quadras e logradouros públicos; e obra de escoamento de águas pluviais.

Ocorre que, em meados de 1991, o imóvel foi invadido e milhares de pessoas passaram a ocupar não apenas as unidades de apartamento, como também toda a extensão do terreno contíguo aos prédios, depredando todo o patrimônio do embargante e o levando ao ajuizamento da competente ação de reintegração de posse, distribuída ao





MM. Juízo da 73 Vara Federal da Seção Judiciária do Estado do Rio de Janeiro, autuada sob o Processo nº 1991.008009-8.

Ressalta que o laudo de engenharia produzido nos autos da ação declaratória de nº 0109924-36.2003.8.19.0001 constatou que os equipamentos construídos e doados pelo embargante *"nunca foram mantidos pela embargada"*, estando em *"absoluto estado de ruína"* desde 1991, e que a vistoria local realizada pela perita judicial revelou inexistir dois ou mais dos melhoramentos descritos pelo §1º do art. 32 do CTN, e repetidos pelo artigo 53 do CTM, necessários para a caracterização da zona como "urbana", condição sem a qual o imóvel não subsume à hipótese de incidência do IPTU.

Anota que ocorreu a deterioração integral de todo o sistema de saneamento básico, com destruição das instalações de fornecimento de água, gás encanado e de escoamento e tratamento do esgoto e águas pluviais, bem como, dos equipamentos de coleta e eliminação de lixo, tudo se encontrando em meio ao matagal que tomou conta de toda a área ao entorno do empreendimento, de forma a afastar a "REFERIBILIDADE" necessária entre a "OBRIGACÃO TRIBUTÁRIA DE PAGAR A TAXA" e a "DISPOSIÇÃO DO SERVIÇO PÚBLICO DE COLETA DE LIXO DOMICILIAR", que constitui elemento material do fato gerador da TCDL, nos termos do art. 1º da Lei 2.687/98.

Por fim, imputa ao Município a exclusiva omissão quanto à realização da manutenção dos equipamentos públicos, de modo a gerar a inviabilização do acesso dos agentes coletores aos prédios e o abandono do múnus público sanitário desde então.





3. Sobre a hipótese de incidência do IPTU, o art. 32 do Código Tributário Nacional dispõe:

"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.

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior."

3.1 Da simples leitura do dispositivo, percebe-se que, em tese, o fato gerador do IPTU pode se configurar nos termos do art. 32, §1º, do CTN, quando, na zona em que se insere o imóvel tributado, existirem dois ou mais melhoramentos dentre aqueles indicados nos seus incisos; ou, nos termos do art. 32, §2º, do CTN, quando a lei municipal considerar como zona urbana áreas urbanizáveis ou de expansão urbana constantes de loteamentos aprovados destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.



Bem, é firme o entendimento do E. Superior Tribunal de Justiça no sentido de que *“A incidência do IPTU sobre imóvel situado em área considerada pela lei local como urbanizável ou de expansão urbana não está condicionada à existência dos melhoramentos elencados no art. 32, §1º, do CTN.” (Súmula 626).*

3.2 No âmbito do Município do Rio de Janeiro, a hipótese autorizada pelo art. 32, §2º, do CTN foi implementada por meio dos arts. 53 e 54 do Código Tributário Municipal — CTM, *in verbis*:

“Art. 53. Para os efeitos do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, entende-se como zona urbana toda área em que existam melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

Parágrafo único. Consideram-se também urbanas as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelo órgão municipal competente, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio.

Art. 54. As disposições desta lei são extensivas aos imóveis localizados fora da zona rural que, face à sua destinação ou área, sejam considerados urbanos para efeito de tributação”.

4. Da análise das provas constantes nos autos recolhe-se que, o imóvel objeto de tal controvérsia é indubitavelmente urbano por se tratar de um empreendimento habitacional, que recebeu o "habite-se" (fls.





74 a 76 do índice eletrônico 81), e também por localizar-se em área urbana por determinação do Decreto 3.046 de 1981 (Zona Especial 5/ Subzona/A-8) (fls. 158 a 160 do índice eletrônico 148).

4.1 E nem se acene com a inexistência de lei municipal equiparando aquele local à área de expansão urbana ou urbanizável, por isso que o Decreto nº 3.046 de 27 de abril de 1981 consolida as Instruções Normativas e os demais atos complementares baixados para disciplinar a ocupação do solo na área da Zona Especial 5 (ZE-5), definida e delimitada pelo Decreto nº 322, de 03/03/1976, que, por sua vez, aprova o Regulamento de Zoneamento do Município do Rio de Janeiro.

4.2 É verdade que está evidenciado o estado de ruína e a necessidade de reforma e manutenção da propriedade, não só pelas fotografias acostadas aos índices eletrônicos 98 e 125, mas também pelo decurso do tempo em que abandonado o imóvel depois das invasões, mas não se pode atribuir o ocorrido exclusivamente ao Município, por isso que o próprio laudo pericial, trazido pelo embargante, informa que as melhorias doadas ao Município precisam ser reconstruídas, explicitando, ademais, que:

"Após vistoriar o local e os imóveis, analisar os documentos anexados aos autos e realizar todas as diligências e pesquisas necessárias à elaboração do laudo, constatamos que:

Desde a invasão ocorrida em 1991, conforme mostram fotografias e reportagens em jornal da época em anexo, verificou-se que houve uma grande destruição das partes comuns internas e externas dos prédios e das unidades privativas.

As instalações de combate a incêndio foram completamente destruídas, inclusive portas corta-fogo, instalações de interfone, telefone, campainha,





luz, foram arrancadas, as louças dos banheiros foram arrancadas ou quebradas e por serem de cor não há como recompor sem prejuízo estético, chuveiros, descargas, metais, aquecedores, imprestáveis ou inexistentes, esquadrias de alumínio e vidro danificadas, revestimento de formiplac, teto de gesso, pintura, sem condições de aproveitamento.

Para colocar os prédios em condições de habitualidade, será necessário reconstruir as partes comuns e privativas pois no estado em que ficaram não há condições de habitabilidade, serviços essenciais tais como: força, luz, telefone, gás, água, esgoto, combate a incêndio, etc, não podem ser prestados desde 1991 pois as instalações foram destruídas durante a invasão.

Não obstante a destruição interna das partes comuns e privativas, que por si só já tornaram os imóveis inabitáveis, a enchente ocorrida em 1996 destruiu o que havia restado das melhorias entregues ao Município por ocasião do habite-se, as quais não sofrem manutenção desde a invasão de 1991.

Na data da vistoria encontramos no local vestígios de algumas das melhorias, em meio a um matagal que tomou conta de toda área no entorno dos blocos de prédios, suprimindo o acesso aos prédios."

4.3 Ressalte-se que nem mesmo o estado de ruína obsta a incidência do imposto, por isso que o artigo 59 do Código Tributário do Estado do Rio de Janeiro dispõe que: "O Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana incide sobre os imóveis nos quais ainda não tenha havido edificações ou cujas edificações tenham sido objeto de demolição, desabamento, incêndio, ou estejam em ruínas."

Daí porque não se haveria mesmo afastar o enquadramento da hipótese ao §2º do art. 32 do CTN, sobretudo porque, malgrado todas as objeções do embargante, não se permite construções de blocos de prédios multifamiliares em áreas rurais.



5. Exibe-se também inconsistente o pedido anulação das cobranças referentes à TCDL – *taxa de coleta domiciliar de lixo* --, por isso que, **como já dito**, a inacessibilidade dos agentes ao imóvel e consequente impossibilidade de uso do serviço público, decorreu exclusivamente do abandono do imóvel pelo embargante, e sua incidência se contenta com o uso potencial do serviço posto à disposição do contribuinte.

5.1 De improcedência a sentença, os honorários, no mínimo de 10% incidirão sobre o valor da ação de embargos, e correm, tal como as custas, à conta do desditoso embargante.

6. Sem outras considerações, **nega-se provimento** ao recurso. Custas e honorários como disposto no item 5.1, supra.

Intimem-se.

Rio de Janeiro, 17 de julho de 2019.

Desembargador Mauricio Caldas Lopes
Relator

