

**TJDFT**

Poder Judiciário da União  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS  
TERRITÓRIOS

**Órgão** 6ª Turma Cível

**Processo N.** APELAÇÃO CÍVEL 0700030-36.2021.8.07.0018

**APELANTE(S)** DISTRITO FEDERAL

**APELADO(S)** PNB - CONSTRUÇOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

**Relator** Desembargador ARQUIBALDO CARNEIRO

**Acórdão N°** 1381970

## EMENTA

**APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO ADMINISTRATIVO E TRIBUTÁRIO. TAXA DE EXECUÇÃO DE OBRA. FATO GERADOR. EXERCÍCIO DO PODER DE POLÍCIA. SUSPENSÃO A PARTIR DA COMPROVAÇÃO DE COMUNICAÇÃO DO TÉRMINO DA EXECUÇÃO DA OBRA. INCIDÊNCIA ANUAL.**

1. O art. 21 da Lei Complementar Distrital nº 783/2008 dispõe que *“a Taxa de Execução de Obras - TEO tem como fato gerador o poder de polícia regularmente exercido pela administração pública sobre a execução de qualquer obra de construção, demolição, reforma ou parcelamento de área, no âmbito do Distrito Federal, verificando a adequação delas à legislação vigente. Parágrafo único. Considera-se o exercício regular do poder de polícia a prática permanente, por agentes e pessoas jurídicas de direito público competentes, de atos administrativos de licenciamento, prevenção, orientação ou fiscalização”*.
2. O Art. 22 da Lei Complementar nº 783 de 30/10/2008 assinala que *“o período de incidência TEO é anual e, para todos os efeitos legais, considera-se ocorrido o fato gerador na data de início da execução de obra de construção, demolição, reforma ou parcelamento de área”*. Já o artigo 25 da Lei Complementar Distrital nº 783/2008 prevê que o lançamento da referida Taxa deverá ser realizado *“II - de ofício, à vista de elementos constantes dos cadastros fiscais ou apurados em ação fiscal: a) em 1º de janeiro de cada exercício, a partir do ano subsequente ao de início da execução de obra de construção, demolição, reforma ou parcelamento de área”*, bem como que *“§ 1º A paralisação e o reinício da execução de obra de construção, demolição, reforma ou parcelamento de área deverão ser declarados à fiscalização”*.
3. É anual a incidência da Taxa de Execução de Obras e deve ser paga integralmente pelo particular no exercício de 2021 diante da comunicação de término da obra apenas dia 06/01/2021, bem como da ausência de apresentação de habite-se com comprovação da finalização em data prévia.

#### 4. Deu-se parcial provimento ao apelo.

### ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 6ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, ARQUIBALDO CARNEIRO - Relator, VERA ANDRIGHI - 1º Vogal e ESDRAS NEVES - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador ESDRAS NEVES, em proferir a seguinte decisão: CONHECIDO. PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 03 de Novembro de 2021

**Desembargador ARQUIBALDO CARNEIRO**  
Relator

### RELATÓRIO

Cuida-se de apelação cível interposta pelo DISTRITO FEDERAL contra a r. sentença (ID 28410294) proferida pelo Juízo da 6ª Vara da Fazenda Pública do DF que, em ação anulatória, com pedido de restituição de valores, ajuizada por PNB - CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, julgou parcialmente procedentes os pedidos, conforme o dispositivo a seguir transcrito (ID 28410294 - Pág. 5 e 6):

*“ANTE O EXPOSTO, julgo PROCEDENTES em parte os pedidos deduzidos pela autora na petição inicial, para reconhecer a suspensão da cobrança da TEO impugnada somente a partir de 06/01/2021, anulando-se as cobranças posteriores, se feitas pelo réu. Por conseguinte, resolvo o mérito da lide, na forma do art. 487, inc. I, do Código de Processo Civil. Pelo princípio da causalidade, condeno a parte autora a pagar as custas e os honorários advocatícios, arbitrados, com força no art. 85, § 3º, inc. I, e § 4º, inc. III, em 10% sobre o valor atualizado da causa.”*

O DISTRITO FEDERAL interpôs recurso de apelação (ID 28410297), sem preparo em razão de isenção legal.

Em suas razões recursais, o réu afirma que, diferentemente do que foi reconhecido na r. sentença, o particular não pagou integralmente a taxa de execução de obra – TEO até 2020, havendo cotas em aberto desde o ano de 2018.

Afirma, ainda, que o lançamento da TEO é realizado por declaração ou de ofício em 1º de janeiro de cada exercício e que permanece válido o lançamento do ano de 2021, tendo em vista que a comunicação de encerramento da obra somente ocorreu em 06/01/2021.

Requer, desse modo, “*que a sentença seja reformada para que reste fixado que o particular não quitou integralmente os créditos até 2020 e que o lançamento de 2021 ainda permanece vigente*” (ID 28410297 - Pág. 4).

Contrarrazões apresentadas (ID 28410302).

É o relatório.

## VOTOS

### O Senhor Desembargador ARQUIBALDO CARNEIRO - Relator

Uma vez preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço da apelação e a recebo nos efeitos suspensivo e devolutivo, conforme estabelece o artigo 1.012, *caput*, do Código de Processo Civil.

Adoto, em parte, o relatório da r. sentença recorrida (ID 28193845):

*“Consta da petição inicial substitutiva de ID 81327076 que a parte autora tem a posse e a propriedade do imóvel situado na Quadra 17, Conjunto 09, Lote 01, no Paranoá/DF, onde edificou um prédio locado, em parte, para a empresa Atlântida Móveis, de 23 de fevereiro de 2016 a 21 de fevereiro de 2021, e, em parte, para a Secretaria de Educação do Distrito Federal, conforme contrato nº 18/2017, de 6 de março de 2017. Diz, a autora, que, apesar da conclusão da obra, vem incidindo anualmente a cobrança de Taxa de Execução de Obra - TEO, cujos valores pagos indevidamente já somam R\$ 8.622,90 e está em aberta a importância de R\$ 2.100,84. Afirma que a cobrança é ilegal, pois qualquer valor pago relativo à TEO depois da conclusão da obra é indevido, pois o marco temporal é a locação do prédio ao INSS. Depois de expor as razões jurídicas, a autora pede a concessão da tutela de urgência, para a suspensão da cobrança da TEO e, em definitivo, a anulação do ato, com a condenação do réu a lhe restituir a importância de R\$ 6.522,06. Foi atribuído à causa o valor de R\$ 6.522,06. Recebida a emenda substitutiva (ID 81389779), a tutela de urgência requerida pelo autor foi indeferida. Na contestação (ID 86366555), o réu aventa a litigância de má-fé da autora e se defende com base nos seguintes argumentos: não foi localizado qualquer lançamento de TEO em desfavor da autora; não houve comunicação do encerramento da obra pela empresa autora e não houve vistoria no local; não há cobrança em nome da autora. Réplica da autora no ID 86852648. O réu foi intimado (ID 88164232) para informar documentalmente o lançamento de TEO vinculada ao contribuinte Pedro B. Rodrigues,*

*sócio administrador da autora. O réu, ao ID 90565847, informa que Pedro B. Rodrigues realizou o parcial pagamento da dívida, mas restam parcelas em aberto. Diz que ele comunicou à Fazenda Pública a conclusão das obras apenas em 6 de janeiro de 2021, mas não apresentou a carta de 'habite-se', que deve ser considerada como a data do término da obra."*

O MM. Juízo da 6ª Vara da Fazenda Pública do DF julgou parcialmente procedente o pedido, conforme o dispositivo a seguir transcrito (ID 28410294 - Pág. 5 e 6):

*“ANTE O EXPOSTO, julgo PROCEDENTES em parte os pedidos deduzidos pela autora na petição inicial, para reconhecer a suspensão da cobrança da TEO impugnada somente a partir de 06/01/2021, anulando-se as cobranças posteriores, se feitas pelo réu. Por conseguinte, resolvo o mérito da lide, na forma do art. 487, inc. I, do Código de Processo Civil. Pelo princípio da causalidade, condeno a parte autora a pagar as custas e os honorários advocatícios, arbitrados, com força no art. 85, § 3º, inc. I, e § 4º, inc. III, em 10% sobre o valor atualizado da causa.”*

O requerido pede em seu recurso *“que a sentença seja reformada para que reste fixado que o particular não quitou integralmente os créditos até 2020 e que o lançamento de 2021 ainda permanece vigente”* (ID 28410297 - Pág. 4).

#### **Assiste parcial razão ao Distrito Federal.**

O art. 21 da Lei Complementar Distrital nº 783/2008 assinala o seguinte acerca da Taxa de Execução de Obras – TEO:

*“Art.21 ATaxadeExecuçãode Obras -TEOtem como fato gerador o poder de polícia regularmente exercido pela administração pública sobre aexecuçãode qualquerobrade construção, demolição, reforma ou parcelamento de área, no âmbito do Distrito Federal, verificando a adequação delas à legislação vigente. Parágrafo único. Considera-se o exercício regular do poder de polícia a prática permanente, por agentes e pessoas jurídicas de direito público competentes, de atos administrativos de licenciamento, prevenção, orientação ou fiscalização”.*

No caso em apreço, em razão da ausência de carta de Habite-se que comprovasse o término da obra, o MM. Juízo a quo reconheceu *“que a suspensão da cobrança da TEO deve guardar consonância com a data do requerimento, que, no caso vertente, ocorreu em 06/01/2021, conforme se extrai do § 7º do art. 23 do Decreto nº 30.036/2009, que, ao dispor sobre o seu lançamento, preceitua: Na hipótese de emissão de RVH com exigências que configurem a necessidade de nova aprovação de projeto, a cobrança da TEO fica suspensa desde a protocolização do pedido de aprovação até manifestação do órgão licenciador, mediante requerimento à AGEFIS.”* (ID 28410294 - Pág. 4 e 5).

Quanto ao primeiro pedido relacionado à possibilidade de exigência da Taxa no ano 2020 e nos anos anteriores, o dispositivo da r. sentença não deixa dúvidas quanto à suspensão da cobrança da TaxadeExecuçãode Obras - TEO somente a partir de 06/01/2021. Vejamos: *“ANTE O EXPOSTO,*

*julgo PROCEDENTES em parte os pedidos deduzidos pela autora na petição inicial, para reconhecer a suspensão da cobrança da TEO impugnada somente a partir de 06/01/2021, anulando-se as cobranças posteriores, se feitas pelo réu.” (ID 28410294 - Pág. 5 e 6):*

Ou seja, de acordo com o dispositivo de sentença, foram julgados improcedentes os pedidos de suspensão da Taxa de Execução de obras no período antecedente a 06/01/2021.

Cumpra esclarecer, por oportuno, que pedidos de esclarecimento, alegação de omissão, contradição em relação aos fundamentos da sentença são questões que deveriam ter sido tratadas em sede de embargos de declaração.

**Quanto ao segundo ponto da apelação**, o Distrito Federal entende que o tributo deve incidir integralmente no ano de 2021, tendo em vista que o lançamento ocorreu de ofício em 1º de janeiro desse ano.

Dessa forma, apesar de reconhecer o marco interruptivo do requerimento realizado pelo particular em 06/01/2021, o recorrente entende que todas as cotas do TEO podem ser exigidas pelo ente público no referido exercício.

De fato, o Art. 22 da Lei Complementar nº 783 de 30/10/2008 assinala que “*o período de incidência TEO é anual e, para todos os efeitos legais, considera-se ocorrido o fato gerador na data de início da execução de obra de construção, demolição, reforma ou parcelamento de área*”.

Ato contínuo, o artigo 25 da Lei Complementar Distrital nº 783/2008 dispõe que o lançamento da referida Taxa deverá ser realizado “*II - de ofício, à vista de elementos constantes dos cadastros fiscais ou apurados em ação fiscal: a) em 1º de janeiro de cada exercício, a partir do ano subsequente ao de início da execução de obra de construção, demolição, reforma ou parcelamento de área*”, bem como que “*§ 1º A paralisação e o reinício da execução de obra de construção, demolição, reforma ou parcelamento de área deverão ser declarados à fiscalização*”.

Assim, diante da interpretação dos referidos dispositivos, a jurisprudência deste egrégio Tribunal de Justiça entende que é anual a incidência da referida taxa, devendo ser paga integralmente no ano de 2021 diante da realização de requerimento apenas dia 06/01/2021. Vejamos alguns julgados sobre o tema:

*“JUIZADO ESPECIAL DA FAZENDA PÚBLICA. TAXA DE EXECUÇÃO DE OBRA - TEO. TERMO FINAL. COMUNICADO DE CONCLUSÃO DE OBRA. NECESSIDADE DE INFORMAR A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA PARA VIABILIZAR A FISCALIZAÇÃO QUANTO AO TÉRMINO DA OBRA. INCIDÊNCIA DA TAXA ENQUANTO PENDENTE A COMUNICAÇÃO. DEMONSTRAÇÃO DE UTILIZAÇÃO E ALUGUEL DO BEM EM MOMENTO ANTERIOR INSUFICIENTES PARA AFASTAR A INCIDÊNCIA DO TRIBUTO. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. I. Trata-se de recurso inominado interposto pela parte autora em face da sentença que julgou improcedentes os pedidos formulados na inicial para que fossem anulados os débitos pendentes relativos à Taxa de Execução de Obra - TEO, bem como a condenação da parte ré à repetição do indébito referente a valores indevidamente pagos a título de Taxa de Execução de Obra. Em seu recurso questiona a continuidade da incidência anual da Taxa de Execução de Obra - TEO, uma vez que já concluiu a obra, conforme fotos e contrato de locação do bem para o INSS desde 10/01/2013. Desse modo, ressalta que a TEO tem como pressuposto a subsistência de obra em execução, o que ausente no caso concreto, face a conclusão da obra comprovada desde o dia 10/01/2013. Esclarece que o imóvel se encontra em área de regularização fundiária, sendo dispensável a carta de habite-se, bem como que a ausência de comunicação acerca da conclusão da obra não enseja a*

presunção absoluta de continuidade da obra, visto que o término da obra deve ser fiscalizado no local pela administração pública, não podendo a parte autora ser responsabilizada pela inércia na aferição da conclusão da obra. Enfim, assinala que a cobrança da taxa após o término da obra caracteriza enriquecimento sem causa. II. Recurso próprio, tempestivo e com preparo regular (ID 25221911-25221914). Contrarrazões apresentadas (ID 25221918). III. O art. 21 da Lei Complementar Distrital nº 783/2008 (e artigo 20 do Decreto nº 30.036/2009) assinalam que "ATaxa de Execução de Obras - TEO tem como fato gerador o poder de polícia regularmente exercido pela administração pública sobre a execução de qualquer obra de construção, demolição, reforma ou parcelamento de área, no âmbito do Distrito Federal, verificando a adequação delas à legislação vigente. Parágrafo único. Considera-se o exercício regular do poder de polícia a prática permanente, por agentes e pessoas jurídicas de direito público competentes, de atos administrativos de licenciamento, prevenção, orientação ou fiscalização". IV. O artigo 57 do Código de Edificações do Distrito Federal vigente até o ano de 2018 (Lei nº 2.105/98) estabelecia que a conclusão da obra ocorreria com a expedição da carta de habite-se ou com o atestado de conclusão, o que foi reiterado na redação do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal - COE (Lei nº 6.138/2018), que assim estabelece: "A conclusão da obra é caracterizada pela de emissão dos seguintes documentos: I - carta de habite-se; II - atestado de conclusão". V. Ademais, o artigo 25 da Lei Complementar Distrital nº 783/2008 assinala que o lançamento do tributo deverá ser realizado "II - de ofício, à vista de elementos constantes dos cadastros fiscais ou apurados em ação fiscal: a) em 1º de janeiro de cada exercício, a partir do ano subsequente ao de início da execução de obra de construção, demolição, reforma ou parcelamento de área", bem como que "§ 1º A paralisação e o reinício da execução de obra de construção, demolição, reforma ou parcelamento de área deverão ser declarados à fiscalização". VI. Assim, é ônus do administrado comunicar a conclusão da obra para afastar a incidência da TEO, uma vez que a partir da comunicação quanto ao término da obra é que a administração poderá promover a fiscalização para apurar a regularidade da conclusão noticiada. Desse modo, não obstante a alegação da parte autora de que as fotografias e o contrato do aluguel do imóvel no ano de 2013 confirmam o término da obra naquela ocasião, constata-se que a taxa decorrente do exercício de poder de polícia deve incidir até o seu termo final, que somente ocorre com a notificação da conclusão ou suspensão da obra. Todavia, a parte autora não demonstra que tenha comunicado a administração a conclusão da obra, o que justifica a continuidade da cobrança da Taxa de Execução de Obra. VII. No mesmo sentido: (Acórdão 1306688, 07042545720208070016, Relator: FABRÍCIO FONTOURA BEZERRA, Primeira Turma Recursal, data de julgamento: 27/11/2020, publicado no PJe: 18/12/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.) e (Acórdão 1304731, 07033789620208070018, Relator: CARLOS ALBERTO MARTINS FILHO, Terceira Turma Recursal, data de julgamento: 1/12/2020, publicado no DJE: 11/12/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.) VIII. Enfim, não se desincumbido a parte autora do seu dever de comunicar o término da obra, não prospera a tese de que deveria a administração pública averiguar a sua conclusão, inclusive porque somente o responsável pela obra é quem sabe identificar o momento em que finaliza a sua construção. Portanto, diante da regularidade da continuidade da incidência da TEO, não prospera a alegação de enriquecimento ilícito da administração, uma vez que ainda remanesce a necessidade de pagamento da taxa para a continuidade da fiscalização da obra enquanto pendente a comunicação da sua conclusão perante a administração pública. IX. Recurso conhecido e não provido. Sentença mantida. Custas recolhidas. Condeno a parte recorrente vencida ao pagamento de honorários advocatícios que fixo em 10% do valor corrigido da causa. X. A súmula de julgamento servirá de acórdão, consoante disposto no artigo 46 da Lei nº 9.099/95.(Acórdão 1351580, 07000286620218070018, Relator: ANA CLAUDIA LOIOLA DE MORAIS MENDES, Segunda Turma Recursal, data de julgamento: 28/6/2021, publicado no DJE: 8/7/2021.)”

*“JUIZADOS ESPECIAIS DA FAZENDA PÚBLICA. TRIBUTÁRIO. TAXA DE EXECUÇÃO DE OBRA. FATO GERADOR. EXERCÍCIO DO PODER DE POLÍCIA. NÃO COMPROVAÇÃO DE COMUNICAÇÃO DO TÉRMINO DA EXECUÇÃO DA OBRA. PRELIMINAR DE NULIDADE POR CERCEAMENTO DE DEFESA REJEITADA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. 1. O juiz é o destinatário das provas, não sendo imperativo o deferimento da produção de todas aquelas que foram requeridas pelas partes, sobretudo quando o ônus probatório recai sobre o autor que, no caso concreto, deveria demonstrar a comunicação ao Poder Público da conclusão da obra. Preliminar de nulidade por cerceamento de defesa rejeitada. 2. O demandante interpôs recurso inominado contra sentença que julgou improcedente pedido de declaração de inexigibilidade da cobrança de TEO a partir do ano de 2012. 3. O fato gerador da Taxa de Execução de Obra (TEO) é o exercício do poder de polícia regularmente exercido pela administração pública sobre a execução de qualquer obra de construção, demolição, reforma ou parcelamento de área, no âmbito do Distrito Federal, verificando a adequação delas à legislação vigente (art. 21 da LC 783/2008). O período de incidência TEO é anual e, para todos os efeitos legais, considera-se ocorrido o fato gerador na data de início da execução de obra de construção, demolição, reforma ou parcelamento de área (art. 22 da LC 783/2008). 4. Ocorre que a paralisação e o reinício da execução de obra de construção, demolição, reforma ou parcelamento de área deverão ser declarados pelo contribuinte ao órgão fiscalizador (artigo 25, §1º, da LC 783/2008). 5. Assim, cumpria ao contribuinte comunicar a conclusão da obra ao Poder Público de modo a possibilitar a confirmação pela Administração acerca da exatidão da informação prestada e afastar futuras cobranças de TEO, fato que não restou demonstrado no presente caso. 6. O TJDF tem acolhido o entendimento de que o termo final de incidência da TEO está vinculado à comunicação pelo contribuinte da conclusão ou suspensão da obra ao Poder Público (Acórdão n.1130496, 07003794420188070018, Relator: GILBERTO PEREIRA DE OLIVEIRA 3ª Turma Cível, Data de Julgamento: 11/10/2018, Publicado no PJe: 18/10/2018). 7. Não tendo o autor colacionado ao feito documento que pudesse comprovar que a obra realizada no imóvel descrito na exordial foi concluída em 2012 e que tal circunstância foi oportunamente comunicada à Administração Pública, não resta caracterizada qualquer ilegalidade ou abusividade na cobrança da Taxa de Execução de Obra do ano de 2012 e seguintes. 8. Tais os fundamentos, não merece reforma a sentença objurgada. 9. Recurso conhecido. Preliminar rejeitada. Improvido. 10. Condenado o recorrente vencido no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da causa (Lei n. 9099/95, Art. 55). 11. A súmula de julgamento servirá de acórdão, conforme regra dos artigos 27 da Lei n.º 12.153/09 e 46 da Lei n.º 9.099/95. (Acórdão 1304731, 07033789620208070018, Relator: CARLOS ALBERTO MARTINS FILHO, Terceira Turma Recursal, data de julgamento: 1/12/2020, publicado no DJE: 11/12/2020.)”*

Ante o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso de apelação apenas para determinar que a suspensão do TEO a partir de 06/01/2021 não afaste a incidência do tributo no exercício do ano de 2021.

Sem majoração de honorários recursais, por força da orientação firmada pelo c. STJ no julgamento do AgInt nos EREsp 1.539.725/DF.

É o meu voto.

**A Senhora Desembargadora VERA ANDRIGHI - 1º Vogal**  
Com o relator

**O Senhor Desembargador ESDRAS NEVES - 2º Vogal**  
Com o relator

**DECISÃO**

CONHECIDO. PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME.