

MANDADO DE SEGURANÇA

INTERDIÇÃO DE ESTABELECIMENTO

IPTU — IMÓVEL RURAL - CONDOMÍNIO HORIZONTAL - ISENÇÃO TRIBUTÁRIA - LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO - DUPLO GRAU OBRIGATÓRIO DE JURISDIÇÃO

EMENTA

ACÓRDÃO: Direito Tributário. Lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano sobre Imóvel (Condomínio) construído em área de terras situada em Zona Rural. Cadastramento da área no INCRA. Ação de mandado de segurança para reconhecer o direito líquido e certo da impetrante do IPTU não ser lançado sobre o condomínio. Liminar concedida para suspender o lançamento do IPTU. Ausência de informações da impetrada. Parecer ministerial pela denegação da segurança porque a área é de expansão urbana, devendo incidir o IPTU. Sentença que acolhe o pedido para conceder a segurança de modo a manter a área classificada como área rural, abstendo-se a municipalidade da cobrança do IPTU, e a submete ao reexame necessário. O Ministério Público, no primeiro grau, ratifica a opinião anterior entendendo que deve ser denegada a segurança. Parecer ministerial, em segundo grau, no sentido de ser mantida a r. sentença porque não foi editada Lei Municipal definindo a área da impetrante como zona urbana ou de expansão urbana, não houve prévia audiência do INCRA, determinada pela Lei nº 6.766/79, e a aprovação do projeto de condomínio para a área não a transforma em urbana. A mudança de área rural em urbana, ainda que por expansão, exige a edição de Lei Municipal (art. 32 do CTN) e audiência prévia do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA (art. 53 da Lei nº 6.766/79). Desprovisionamento do apelo em reexame necessário. Vistos, relatados e discutidos os autos do duplo grau obrigatório de Jurisdição nº 82/2002, em que é Impetrante Jaguará Empreendimentos Imobiliários Ltda., e Impetrado Município de São José do Vale do Rio Preto. Acordam os desembargadores que compõem a c. Sétima Câmara Cível do e. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, no exercício do duplo grau obrigatório de jurisdição, por unanimidade, em confirmar-se a sentença, em duplo grau obrigatório de jurisdição. Sob o jugo do reexame necessário, questiona-se acerca de aprovação de projeto para implantação de condomínio horizontal, denominado Condomínio Ninho das Corujas, junto à Prefeitura Municipal de São José do Vale do Rio Preto, e posterior transformação daquele empreendimento em loteamento e da gleba rural, onde o imóvel se situa, em urbana, com o provável lançamento do IPTU sobre o bem. Além da autoridade impetrada não haver prestado as informações necessárias à regular instrução do presente writ, há que considerar, como bem decidiu a r. sentença apelada e na linha do entendimento da ilustre Procuradora de Justiça Dra. MARIA EUGÊNIA M. CAVALCANTI, que a Municipalidade não editou lei definindo a área, em que situa o indigitado condomínio, como área urbana ou de expansão urbana. Descumpriu-se, assim, a regra contida no art. 32 § 1º, do Código Tributário Nacional, verbis, quando trata do Imposto Predial e Territorial Urbano: 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:

.....' A respeito da necessidade de se editar lei municipal definidora da área urbana ou de sua expansão, comentam os colaboradores de IVES GANDRA DA SILVA MARTINS nos Comentários ao Código Tributário Nacional, Ed. Saraiva, 3ª. ed., 2002, p. 242: "Entende-se como zona urbana - na linguagem do Código - "a definida em lei municipal", expressão essa que levou, uns poucos, à errônea interpretação de que as comunas estariam obrigadas, paralelamente, à observação - como requisito mínimo, da existência de pelo menos dois dos melhoramentos indicados pelo CTN (o que já seria definir zona urbana) e à delimitação do perímetro urbano, por lei municipal, como se este fosse imprescindível à definição daquela." Não se deve perder de vista, igualmente, da obrigatoriedade de se consultar o INCRA

para se alterar o uso do solo rural para fins urbanos, o que não foi observado no presente caso. Está expresso, com todas as letras, a necessidade de ser realizada a prévia audiência daquele órgão, como dispõe o art. 53 da Lei nº 6.766/79, ora transcrito: "Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura Municipal,