

RESPONSABILIDADE DO ESTADO

CEMITÉRIO PÚBLICO MUNICIPAL

Recurso Apelação Cível 5.131/98
Tribunal STJ
Relator MARIA AUGUSTA VAZ

UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA — IPTU - MUDANÇA DA CLASSIFICAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL PARA NÃO RESIDENCIAL - MODIFICAÇÃO DO LANÇAMENTO DO TRIBUTO "EX OFFICIO" - INADMISSIBILIDADE

EMENTA

ACÓRDÃO: Pode o município alterar a classificação de categorias dos imóveis de residenciais para não residenciais para fins de lançamento do IPTU, desde que tenha havido erro de fato quanto ao lançamento anterior, ou alteração de estado de fato, e sempre precedida de procedimento administrativo, assegurado o contraditório. Veda-se a presunção, genérica e indiscriminada, para alterar a destinação do uso do bem considerando que no Direito Tributário não se aplica o princípio da presunção de legalidade do ato administrativo, e sim, o princípio da legalidade em sentido estrito. Vistos, relatados e discutidos estes autos da Uniformização de Jurisprudência nº 001/02, em que é Requerente Egrégia Décima Primeira Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, Interessado 1) Companhia Imobiliária Mauá e Outros e Interessado 2) Município do Estado do Rio de Janeiro. Acordam os Desembargadores que compõem o Egrégio Órgão Especial do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por maioria de votos, acolher a uniformização referente à inadmissibilidade da mudança de classificação do imóvel residencial para não residencial por admitir-se o princípio da imutabilidade. Trata-se de Uniformização de Jurisprudência, oriunda do acolhimento do Incidente de Uniformização de Jurisprudência suscitado pela Companhia Imobiliária Mauá e outros perante a e. Décima Primeira Câmara Cível deste Tribunal. A divergência existe entre o julgado do extinto II Grupo de Câmaras Cíveis, nos Embargos Infringentes na Apelação Cível nº 00075/2000, em votação unânime, Relatora Des. MARIA AUGUSTA VAZ, do seguinte teor: "Unidade de apart-hotel. Alteração de IPTU e taxas ocorrida no ano de 1987, em relação à unidade imobiliária de apart-hotel, passando a vigorar a classificação residencial, ocorrendo com isso majoração no tributo e encargos. Inadmissibilidade na mudança de classificação do imóvel de residencial para não residencial, por admitir-se o princípio da imutabilidade, do lançamento tributário, bem como por não estar demonstrada ocorrência de erro de fato no anterior lançamento", com o julgado do também extinto VII Grupo de Câmaras Cíveis, nos Embargos Infringentes na Apelação Cível nº 5.131/98, por maioria, Relatora Des. MARIA INÊS GASPARG, do seguinte teor: "Alteração do critério de destinação do imóvel de residencial para não residencial. É admissível a mudança dos critérios de classificação no lançamento do IPTU, quando verificada a ocorrência de situação fática diversa daquela que o motivou. Os lançamentos de tributos, por versarem atos administrativos, gozam de presunção de veracidade, que diz respeito à certeza dos fatos, admitindo, todavia, prova em contrário, resultando, ainda, como efeito de tal presunção, a inversão do ônus probatório a contento, não logrando demonstrar fossem os imóveis de natureza residencial, ônus que lhe competia." VOTO Destaque-se, desde logo, que o Município transformou ex officio, o IPTU/residencial em IPTU/comercial, com referência a todos os apart-hotéis, da cidade do Rio de Janeiro, indistintamente e de forma genérica, somente nos anos de 1987 a 1990, para, posteriormente, ser revisto tal posicionamento, com revogação do ato e retomo à natureza residencial do tributo. A questão versada no âmbito desta Uniformização de Jurisprudência não é o da possibilidade de transformar-se IPTU/residencial em IPTU/comercial, na hipótese em que ficasse, devidamente comprovada a utilização, pelo proprietário da unidade autônoma, para fins comerciais. O Município, ao conceder o alvará de funcionamento dos

apart-hotéis, sempre mencionou a sua destinação residencial, não havendo sequer um único caso de concessão de alvará permitindo que nas unidades dos apart-hotéis se instalassem consultórios, escritórios de advocacia, etc..., em atendimento ao critério de utilização adotado em matéria tributária. É fato notório que a destinação dos apart-hotéis é presumidamente residencial, podendo, como é curial, o proprietário locar sua unidade, para temporada, ou não, o que de modo algum transformará a destinação da unidade para comercial. Relevante é o fato de as locações das unidades dos apart-hotéis não serem regidas pela Lei do Inquilinato - Lei nº 8.245/91, e, sim, pelo Código Civil, a afastar a possibilidade de modificação de sua destinação residencial. Inúmeros condomínios, à semelhança dos apart-hotéis, têm serviços de bar, restaurante e de lavanderia e as unidades são de destinação residencial, razão pela qua