IMPÔSTO PREDIAL — REVISÃO DE LANÇAMENTO

— Sendo o prédio ocupado pelo proprietário, sem renda, serve de base para o cálculo do impôsto o valor dado por ocasião da inscrição.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL

Pedro Paulo Pena e Costa *versus* Prefeitura do Distrito Federal
Apelação cível n.º 39.380 — Relator: Sr. Desembargador
FERNANDO MAXIMILIANO

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos êstes autos de apelação cível n.º 39.380, em que é apelante o Dr. Pedro Paulo Pena e Costa, e apelada a Prefeitura do Distrito Federal.

Acordam os Juízes da Oitava Câmara Cível, considerando como parte integrante dêste o relatório de fls. 50, por una-

nimidade de votos, dar provimento à apelação para, reformando a respeitável sentença, julgar procedente a ação decretando a anulação do novo lançamento do apartamento n.º 501 da rua Gomes Carneiro n.º 161, que continua a ser ocupado pelo seu proprietário.

O impôsto predial criado entre nós pelo alvará de 27 de junho de 1808, como ensina Veiga Filho (*Ciência das Finanças*, § 73), correspondia a 10% da renda líquida do imóvel, havendo, em geral, pequena diferença em favor dos prédios habitados pelo proprietário".

Por ser o impôsto chamado de "Décima", devia ser calculado sôbre a renda líquida. As leis estabeleciam e estabelecem que o imóvel ficará isento no todo ou ao menos em parte, atualmente, quando o prédio fôr destruído, demolido, desocupado.

Aqui no Distrito Federal, determina a lei no art. 8.º que o proprietário comunique as alterações inclusive "demolição, desabamento, incêndio, ruína, condenação, desocupação" (art. 9.º), a fim de gozar da diminuição ou da exoneração do pagamento de importância correspondente a tantos 24 avos quantos forem os meses da vacância ou da exoneração completa (arts. 9.º e 11).

Critério igual adotam as leis estrangeiras, como se vê, relendo F. Nitti (*Science des Finances* 2.º vol., fls. 50).

Mesmo na falta de dispositivo expresso, a tradição administrativa foi no sentido de não se alterar o lançamento dos prédios que não davam renda por estarem ocupados pelos seus proprietários.

Fiel a essa tradição, o Decreto-lei n.º 157, de 1937, no art. 5.º, expressamente determinou que se tomasse para base do cálculo do impôsto do prédio ocupado pelo proprietário, o valor declarado "por ocasião da inscrição" e aceito pela Prefeitura, enquanto não se verificasse a variação de destino, que deveria ser comunicada, nos têrmos do art. 8.º.

O arbitramento só é admissível, em se tratando de prédio ocupado pelo proprietário, quando êste não faz a declaração ou quando esta é evidente e comprovadamente inexata (parágrafo único do art 5.º). A lei é de meridiana clareza: "Art. 5.º Parágrafo único. À falta de declaração do valor locativo, ou sendo esta evidente ou comprovadamente inexata, adotar-se-á para o cálculo do impôsto predial o valor locativo apurado pela Subdiretoria da Renda Imobiliária (SD-RI)".

No caso vertente, se foi aceita a declaração feita "por ocasião da inscrição do prédio" (art. 5.º), o impôsto anual será pelo valor dado calculado, só vindo a variar quando o proprietário fizer comunicação de qualquer variação no seu destino ou que importe em aumento ou diminuição do valor inicial.

A respeitável sentença julgou improcedente a ação, por ter admitido o pressuposto de que anualmente se faz a inscrição do prédio e que, portanto, anualmente poderá a Prefeitura, na falta de nova declaração, proceder ao arbitramento previsto no parágrafo único do art. 5.º. Não é, *data venia*, o que se depreende do exame dos arts. 5.º, 7.º e 8.º do Decreto-lei n.º 157.

O referido Decreto n.º 157 não se afastou da nossa tradição, nessa parte. Não havia razão para que o fizesse, justamente quando o Govêrno vem adotando a política de favorecer a aquisição da casa própria, financiando e promovendo a isenção do pagamento dos impostos ou ao menos a redução para que não venha a tornar ilusório o que promete. A boa orientação é, realmente, a seguida pelo Decreto-lei n.º 157, devendo, também, ser reduzido o impôsto de transmissão *causa mortis*, a fim de que os herdeiros do que adquiriu, com enormes sacrifícios, nos Institutos e Caixas, o seu prédio para moradia da família, não se vejam obrigados, na hora em que dêle mais precisam, a vendê-lo para pagar os onerosos impostos vigentes.

A interpretação adotada pelo MM. Juiz está em desacôrdo com a lição dos mestres: "Pressupõe-se ter havido o maior cuidado ao redigir as disposições em que se estabelecem impostos ou taxas, designadas, em linguagem clara e precisa, as pessoas e coisas alvejadas

pelo tributo, bem determinados o modo, lugar e tempo do lançamento e da arrecadação, assim como quaisquer outras circunstâncias referentes à incidência e à cobrança" (Carlos Maximiliano, *Hermenêutica e Aplicação do Direito*, n.º 400, I, fls. 409, 8.ª edição).

A lei é clara, mas, se dúvida tivéssemos, devíamos invocar o brocardo: *in dubio contra fiscum* (Carlos Maximiliano, op. cit., fl. 410).

Custas na forma da lei.

Rio de Janeiro, 6 de dezembro de 1957. — *Eduardo de Sousa Santos*, Presidente. — *Fernando Maximiliano*, Relator. — *Ernesto Stampa Berg*.

RELATÓRIO

I — O Dr. Pedro Paulo Pena da Costa, fundado no Decreto-lei n.º 157, de 31-12-37 pede, nesta ação ordinária, seja anulado o Lançamento de Impôsto Predial de seu apartamento n.º 501 do Edifício Rivamar, na rua Gomes Carneiro n.º 161, pelos seguintes motivos: *a*) que seu apartamento, inscrito sob n.º 892.167, no Departamento de Renda Imobiliária, pagava de impôsto e taxas Cr$ 4.020,00; *b*) que, ao receber a guia para 1955, foi surpreendido com a abusiva majoração para Cr$ 52.800,00, de valor locativo, o que eleva o impôsto para Cr$ 8.340,00, isto é, em mais de cem por cento; *c*) que a ilegalidade do ato da majoração decorre do fato de não prever a legislação a hipótese de revisão do Cálculo do Impôsto Predial, pois que a lei prevê a variação do impôsto quando variar o aluguel, nada estabelecendo para o caso em que é o apartamento ocupado pelo proprietário; *d*) que, em se tratando de prédio ocupado pelo proprietário, o fixado só poderá ser alterado se vier a ser alugado por mais, como se vê na apelação cível n.º 20.450, relatado pelo eminente Des. Homero Pinho (*Revista Jurisprudência Brasileira*, vol. 105, pág. 31, 1954).

2. Contestando a fls. 13, disse o ilustre representante da Prefeitura, em resumo, preliminarmente, que a ação ordinária é imprópria, pois que o contribuinte tem o direito de se defender na ação executiva (Decreto-lei n.º 960, de 1938). *De meritis*: que o aumento do impôsto decorreu da avaliação feita, pois que os demais apartamentos do prédio estão lançados por mais (fls. 15); que o art. 6.º, parágrafo único, do Decreto-lei n.º 157, admite o arbitramento, e o art. 48 determina uma fiscalização periódica; que o Decreto n.º 9.179, de 1948, no art. 23, também determina uma vistoria periódica.

3. Replicou o autor a fls. 20, admitindo a valorização de seu imóvel como conseqüência da desvalorização da moeda, mas insistindo em que o aumento só se admite quando "há mudança de destinação", tal como locação, sublocação.

4. No saneador de fls. 24 foi rejeitada a preliminar de impropriedade da ação.

5. Na sentença de fls. 25, o ilustre Dr. Fontes de Faria, julgou improcedente, pois que o Decreto-lei n.º 157 permite novo arbitramento em cada exercício, e não havendo prova de que tenha sido injusto, o feito no caso deve ser mantido.

6. O autor apelou a fls. 34, renovando suas alegações.

7. A Prefeitura apresentou suas razões a fls. 39.

8. A egrégia Procuradoria opinou pela confirmação da sentença, visto ser a revisão do lançamento autorizada por lei.

9. Ao Exmo. Sr. Des. Revisor.

Rio de Janeiro, 28 de maio de 1957. — *F. Maximiliano*.