IMPÔSTO PREDIAL — MAJORAÇÃO — REVISÃO DO VALOR LOCATIVO

— Vedado o aumento de aluguel, por fôrça da lei do inquilinato, não é lícita a revisão do valor locativo do imóvel para o efeito de lançamento do impôsto predial.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL

Prefeitura do Distrito Federal *versus* Mercedes Guimarães Masset
Apelação Cível n.º 388 — Relator: Sr. Desembargador

ANTÔNIO MARINS PEIXOTO

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos êstes autos de Apelação Cível n.º 388, em que são Apelantes — 1.º) o Juízo da 1.ª Vara da Fazenda Pública e 2.º) a Prefeitura do Distrito Federal e Apelada — Mercedes Guimarães Masset:

Acordam os Juízes da 8.ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal, por unanimidade de votos, negar provimento a ambos os recursos, para confirmar a sentença recorrida, parte integrante dêste julgado, pelos seus fundamentos, que são jurídicos e estão de acôrdo com a prova dos autos.

Custas na forma da lei.

Rio de Janeiro, 7 de julho de 1959. — *Dr. Miguel Maria de Serpa Lopes*, Presidente. — *Antônio Marins Peixoto*, Relator. — *Moacyr Rebello Horta*.

Ciente: 5-8-59 — *Mauricio Eduardo Rabello*.

SENTENÇA DE FL. 41

Vistos, etc.

I — Mercedes Guimarães Masset move esta ação consignatória contra a Prefeitura do Distrito Federal, para a compelir a receber o impôsto predial do imóvel n.º 73 da Rua D. Mariana, de propriedade da autora, pelo valor tributário de 1950, data em que foi êle locado ao seu atual inquilino, mediante o aluguel de Cr$ 25.200,00 anuais.

Alega que êste é que é o valor para a tributação, visto que esta não pode ser alterada se o prédio continua alugado, sem a possibilidade legal de aumentar a sua renda.

Pede a condenação da ré em honorários de advogado.

A ré contesta o pedido, alegando que a sua recusa em receber o pagamento oferecido pela autora, é justa, uma vez que não é êle integral, aumentado que foi o valor tributário do imóvel para Cr$

62.400,00, em revisão que se fêz tendo em conta o valor locativo atual e a circunstância de ser o locatário genro da locadora.

A autora replicou e, saneado o processo, realizou-se a audiência de instrução e julgamento em que ocorreu o constante do têrmo por cópia a fls. 40.

II — Pôsto isto:

A autora provou que, pelo menos desde 1948, o valor locativo do seu imóvel, sôbre a qual assenta o impôsto predial, é de Cr$ 25.200,00 (doc. de fls. 5).

Provou, também, que o prédio foi alugado, em março de 1950, antes da Lei 1.300, de 28 de dezembro daquele ano, pelo valor locativo taxado pela ré (doc. de fls. 4).

A Prefeitura, para alterar o valor tributário, baseou-se na circunstância de ser o locatário parente em 1.º grau da locadora, do que deduziu ter havido fraude no contrato de locação, que taxou de gracioso (fls. 19).

Gracioso por que?

Fôsse o locatário de então estranho às relações de família ou de amizade de autora, podia ela ter alugado por melhor preço o prédio em causa?

Permitia-o a lei então vigente, o Decreto-Lei n.º 9.669, de 1946?

Será que a Prefeitura ignora que constituia contravenção penal o aumento de aluguel naquela oportunidade?

E, alugado o prédio, na vigência daquele decreto-lei, e vindo a locação até agora vinculada ao contrato inicial, pode a locadora aumentar o aluguel, seja ou não parente seu o locatário?

A resposta a essas perguntas, demonstra a graciosidade não do contrato de fls. 4, mas do fundamento da revisão do valor locativo.

Que significação tem o fato de, já em 1950, o valor locativo poder ser de Cr$ 10.000,00, como se argumenta a fls. 19, se esta era a situação da maioria dos imóveis da categoria do prédio em causa, mas todos com o aluguel congelado?

É evidente, pois, que o argumento do Inspetor do D. R. I., acolhido na citada passagem da contestação, é leviano. Tem em mira o propósito de majorar o valor tributário, esqueceu-se aquêle funcionário do impedimento legal de alteração do valor locativo, até o momento atual.

Pouco importa seja o locatário parente da locadora. Essa circunstância não o pode colocar em situação da inferioridade a um estranho.

Não ocorre, pois, na espécie, qualquer daquelas hipóteses em que o parágrafo único, art. 6.º, do Decreto-lei 157, de 1937, autoriza recorrer a elementos outros que não o contrato de locação, mormente quando êste está conforme ao valor locativo taxado pela própria Prefeitura.

É, portanto, ilegal a nova tributação e injusta a recusa em receber o pagamento oferecido.

O procedimento manifestamente ilegal da ré, autoriza a condenação em honorários de advogado (art. 64 do Cód. de Proc. Civil), os quais arbitro em 20% sôbre o valor dado à causa.

III — Atento ao exposto:

Julgo a ação procedente, subsistentes os depósitos e o pagamento realizado.

Condeno a ré nas custas e em 20% de honorários de advogado.

Recorro de ofício.

P. e R.

Rio de Janeiro, em 29 de julho de 1958. — *Raymundo Ferreira de Macedo*, Juiz de Direito.