



CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

Processo nº 04/00.000.563/2006  
Data da Autuação: 10/02/2006  
Rubrica: fls. 89

## Acórdão nº 11.336

Sessão do dia 03 de dezembro de 2009.

### **RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 10.885**

Recorrente: **CLUBE DOS CAIÇARAS**

Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E  
JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**

Relator: Conselheiro **ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR**

Representante da Fazenda: **FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA**

### ***IPTU – VALOR VENAL***

*A base de cálculo do imposto é o valor da unidade imobiliária, considerando o valor que esta alcançaria para compra e venda à vista, segundo as condições de mercado, na forma dos artigos 56 e 62, parágrafo único, da Lei nº 691/84. Recurso voluntário improvido. Decisão unânime.*

### ***IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA***

## **R E L A T Ó R I O**

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 68/70, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por CLUBE DOS CAIÇARAS, localizado na Avenida Eptácio Pessoa, sem número, face à decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, que julgou improcedente a impugnação apresentada e manteve o lançamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), relativo ao exercício de 2005, para a inscrição nº 1.806.803-1 (instalações esportivas).

### Acórdão nº 11.336

A Taxa de Coleta Domiciliar de Lixo (TCL) foi quitada, conforme Guia juntada, à fl. 65.

A análise dos documentos acostados pelo Recorrente, neste e nos demais processos<sup>1</sup> em que, igualmente, impugnou lançamentos de IPTU e Taxas Fundiárias de diversos exercícios, revela a situação jurídica de todo o imóvel atualmente ocupado pelo Clube dos Caiçaras.

Em 23/12/1923, o Recorrente assinou Termo de Ocupação, a título precário, da ilha onde se encontra instalada sua sede.

Em 03/06/1938, por Carta de Traspasse e Aforamento, a Prefeitura do então Distrito Federal concedeu, mediante o foro anual de 600.000 réis, o domínio útil do terreno da Ilha dos Caiçaras.

Em 19/04/1960, pelo “Certificado de Remissão de Foro nº 4566”, ficou assentado que, mediante o pagamento de Cr\$ 12.000,00 (doze mil cruzeiros), o foro que onerava a ilha havia sido remido e, em consequência, transferido ao proprietário do seu domínio útil, o domínio direto do citado imóvel.

A dita remição foi concedida sob as seguintes condições:

– “Primeira: Fica o Club dos Caiçaras obrigado a inscrever nos seus Estatutos a condição de reverter ao patrimônio municipal a área aforada e benfeitorias de qualquer espécie, na hipótese de se verificar a dissolução do referido Club ou de ser feita fusão com outra pessoa jurídica de direito privado, seja qual for a sua natureza”;

– “Segunda: Na conformidade do que está estabelecido na cláusula precedente, fica assegurado à Prefeitura o direito de adjudicar o imóvel nos casos de dissolução ou de fusão referidos na citada cláusula”;

---

<sup>1</sup> Processos nºs 04/00.000.896/93, 04/00.000.897/93, 04/99.001.504/93, 04/99.001.505/93, 04/99.000.114/94, 04/00.000.692/95, 04/00.000.691/95, 04/99.000.726/96, 04/99.000.725/96, 04/00.001.204/97, 04/00.001.205/97, 04/00.000.173/98, 04/00.000.174/98, 04/02.000.045/99, 04/02.000.046/99, 04/02.000.174/00, 04/03.000.191/01, 04/03.000.192/01, 04/00.000.472/02, 04/00.000.567/02 e 04/00.000.614/03.

### Acórdão nº 11.336

Em 26/12/1980, foi levada a registro, junto ao 5º Ofício do Registro de Imóveis (matrícula nº 47541) “área acrescida por aterro, à Ilha dos Caiçaras, tendo o acréscimo a área de 11.341 m<sup>2</sup>, e a forma de polígono irregular, confrontando em parte com área da linha primitiva de propriedade do Clube dos Caiçaras e nos demais limites, com a lagoa”.

No registro originário do imóvel objeto da área acrescida por aterro, este foi definido e caracterizado como de propriedade do Estado do Rio de Janeiro.

Em 30/11/92, por Termo de Cessão de Uso, o Estado do Rio de Janeiro cedeu ao Clube o uso desse acréscimo e também de outro, com área de 2.092 m<sup>2</sup>, produto de aterro realizado sem a autorização da Superintendência Estadual de Rios e Lagoas (SERLA). Sobre esta área acrescida, da qual a Recorrente é cessionária, encontram-se construídas as instalações esportivas.

O imóvel recebeu, junto ao cadastro imobiliário municipal, duas inscrições, a de nº 1.801.409-2, referente à sede social, e a de nº 1.806.803-1, referente às instalações esportivas. Os presentes autos cuidam da tributação da última delas.

No Recurso Voluntário interposto, tempestivamente, as alegações do recorrente, são, em síntese:

– Na determinação da base de cálculo do IPTU devem ser levadas em consideração todas as características ou circunstâncias, como aspectos físicos (idade e localização do imóvel, qualidade da construção e outros) ou jurídicos, que possam afetar o valor que o mercado ofereceria pelo imóvel;

– Na determinação do valor venal, para apurar-se o preço que o imóvel alcançaria numa operação à vista, é indispensável ter-se em conta as características do título de propriedade, pois, os ônus e restrições impostos ao proprietário afetam o valor de mercado do imóvel;

– Ao conceder a remição do foro, o governo municipal de então (hoje estadual), o fez *intuitu personae*, impondo ao Recorrente um ônus que atinge fundamentalmente seu direito de propriedade, na medida em que só o Recorrente pode utilizar aquela área sob pena de reversão do imóvel ao patrimônio público;

– Assim, se hipoteticamente o Recorrente pusesse à venda a área que ocupa na Lagoa Rodrigo de Freitas, o mercado lhe ofereceria preço zero;

### Acórdão nº 11.336

– Não se pode simplesmente desconsiderar as características do imóvel, dentre elas, o ônus de sua reversão ao patrimônio municipal, em caso de alienação, sob pena de obter-se valor não correspondente à realidade de mercado, ou seja, resultado diverso do conceito de valor venal, que é, efetivamente, a base de cálculo do imposto;

– O fato de o caput do art. 62 do CTM estabelecer que são contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título não equivaleria a uma faculdade de o Município cobrar o IPTU de qualquer um desses contribuintes por mera conveniência arrecadatória;

– A Segunda Turma do STJ já decidiu que há um só contribuinte do IPTU, que pode ser o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor, nesta ordem (Resp nº 172.522-SP);

– O Município não poderia exigir o IPTU do Recorrente, já que tal exigência pressuporia uma escolha de sujeito passivo que o STJ repele, uma vez que não seria crível que a União Federal ou o Estado, proprietários dos imóveis cedidos não pudessem ser localizados.

Requer, ao final, seja dado provimento ao Recurso Voluntário, com a consequente extinção do crédito tributário.”

A Representação da Fazenda opina pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

**Acórdão nº 11.336**

**V O T O**

Trata-se de impugnação ao lançamento do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Urbana - IPTU incidente sobre a inscrição imobiliária nº 1.806.803-1 (instalações esportivas do Clube dos Caiçaras), relativos ao exercício de 2005.

A pretensão do Recorrente é que se reconheça o Estado do Rio de Janeiro como proprietário pleno do imóvel, isto é, dos terrenos acrescidos por aterro, a fim de que para o ente estadual seja direcionada a cobrança do respectivo IPTU.

As construções que foram realizadas nas áreas acrescidas por aterro, de propriedade do Estado do Rio de Janeiro e cujo uso foi cedido ao Recorrente, se amoldam com perfeição ao comando do artigo 56 da Lei nº 691/84, vazado nos seguintes termos:

Art. 56. O Imposto sobre a Propriedade Predial incide sobre os imóveis edificadas, com “habite-se”, ocupados ou não, e ainda que a construção tenha sido licenciada por terceiros ou feita em terreno alheio.

O Recorrente, por sua vez, se traduz como sujeito passivo do imposto, na forma do art. 62 e seu parágrafo único, da Lei nº 691/84, que cuidam de definir o contribuinte do IPTU:

Art. 62. Contribuinte do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana é o proprietário do imóvel, o titular de seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.

Parágrafo único. São também contribuintes os promitentes compradores imitados na posse, os posseiros, ocupantes ou comodatários de imóveis pertencentes à União, aos Estados, aos Municípios, ou a quaisquer outras pessoas isentas do imposto ou a ele imunes.

À luz do dispositivo reproduzido, não resta dúvida de que o Recorrente é o contribuinte do IPTU, na condição de ocupante da porção aterrada da ilha, de propriedade do Estado do Rio de Janeiro.



CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

Processo nº 04/00.000.563/2006  
Data da Autuação: 10/02/2006  
Rubrica: fls. 89

### Acórdão nº 11.336

Sobre a incidência do IPTU sobre o Clube Caiçaras, assim já se manifestou o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, através de sua 11ª Câmara Cível:

Embargos à Execução. IPTU. Taxa de Lixo e Taxa de Iluminação Pública. [...] Descabimento da postulação do contribuinte de nada pagar pelo IPTU, porque no seu título constou que o bem reverteria para o Município caso o Clube fosse dissolvido, considerando-se que ele é sujeito passivo do tributo, na condição de possuidor. Ademais, o valor venal deve ser entendido como aquele hipotético de mercado, embora capaz de onerar o imóvel. Desprovimento dos Recursos. Decisão unânime (Aplação Cível nº 10.546/2005).

Ante o exposto, voto por **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso voluntário.

## A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **CLUBE DOS CAIÇARAS** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**.

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, negar provimento ao recurso voluntário, nos termos do voto do Relator.



CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

Processo nº 04/00.000.563/2006

Data da Autuação: 10/02/2006

Rubrica: fls. 89

### **Acórdão nº 11.336**

Ausentes da votação os Conselheiros ANDRÉ LUIZ FARIA MIRANDA e FERNANDO DA COSTA GUIMARÃES, este substituído pela Suplente ANDREA VELOSO CORREIA.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 14 de janeiro de 2010.

**DENISE CAMOLEZ**  
PRESIDENTE

**ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR**  
CONSELHEIRO RELATOR