

## ADVOGADOS



12-2008 001 049552-0 Sort 179 030308 1753 FP12 21857NARCIA

**FARRNSA**

## **I – DO OBJETIVO DA PRESENTE AÇÃO ANULATÓRIA**

o de

Cumpre salientar que a presente ação terá por objetivo também a defesa nas execuções fiscais de n.ºs 2007.001.136352-9, 2007.001.130877-4, 2007.001.162453-2, 2007.001.141833-6, 2007.001.140826-4, que para tanto, deverá ser apensada a presente para um correto processamento.

## II – DOS FATOS E FUNDAMENTOS

A Autora é proprietária dos imóveis situados na Rua do Carmo, n.º 08, pavimentos 4.º, 5.º e 7.º e dos imóveis situados na Rua da Assembléia, n.º 19, pavimentos 4.º, 5.º e 7.º, ambos no Centro da cidade do Rio de Janeiro.

Ocorre que até o ano de 1998 a Autora vinha efetuando o recolhimento do IPTU dos imóveis relacionados quando observou a discrepância das cobranças em relação as áreas consideradas pelo município como tributadas, de maneira que naquele ano ingressou perante a municipalidade diversos processos administrativos para a correção das respectivas áreas tributadas dos imóveis em questão.

Os argumentos trazidos nos processos administrativos foram reconhecidos pela municipalidade, corrigindo, conseqüentemente, as áreas de cada unidade nos anos de 1999 a 2005.

No entanto em dezembro de 2005 a municipalidade cancelou as decisões nos processos administrativos e retornou para a metragem das áreas anteriormente cadastradas, ou seja, as áreas que não refletiam a realidade do imóvel, como será demonstrado em subitem próprio. Posteriormente novas decisões alteraram as áreas, porém o que ainda não condiz com a verdadeira realidade das salas.

Para sanar qualquer dúvida a respeito da metragem das áreas dos imóveis a autora solicitou a uma profissional habilitada para que emitisse respectivo laudo técnico auferindo as verdadeiras metragens, como será posteriormente demonstrado.

### II.1 – DAS SALAS COMERCIAIS DA RUA DO CARMO N.º 08

No que refere-se as salas comerciais localizadas na Rua do Carmo, n.º 08 todas elas têm a mesma área, vez que são imóveis situados no mesmo prédio.

só que em andares diferentes. São as respectivas inscrições imobiliárias de cada imóvel:<sup>3</sup>

**Sala comercial do 4.º pavimento: 2022711-2**

**Sala comercial do 5.º pavimento: 0558584-9**

**Sala comercial do 7.º pavimento: 1948066-4**

Como já abordado as áreas da cada sala comercial são idênticas, haja vista que são apenas em andares diferentes. No entanto, a municipalidade dimensiona diferentes áreas para cada imóvel, como se verifica na tabela a seguir:

ANO	ÁREA – 4.º PAV.	ÁREA – 5.º PAV.	ÁREA – 7.º PAV
1998	337,00	337,00	337,00
1999	270,00	270,00	270,00
2000	270,00	270,00	270,00
2001	270,00	270,00	270,00
2002	270,00	270,00	270,00
2003	270,00	270,00	270,00
2004	270,00	270,00	270,00
2005	270,00	270,00	270,00
2006	314,00	337,00	357,00
2007	314,00	337,00	357,00

Note que há discrepância entre as áreas de cada imóvel, o que demonstra incorreção, haja vista que as salas são idênticas no que tange a área tributada, como demonstrado pela i. expert, que, através de seu trabalho, demonstrou que a área tributada é de 270,00 m<sup>2</sup> e não 357m<sup>2</sup>, como será visto em capítulo próprio.

## II.2 – DAS SALAS COMERCIAIS DA RUA DA ASSEMBLÉIA N.º 19

No que refere-se as salas comerciais localizadas na Rua da Assembléia, n.º 19 todas elas têm a mesma área, vez que são imóveis situados no mesmo prédio só que em andares diferentes. São as respectivas inscrições imobiliárias de cada imóvel:

Sala comercial do 4.º pavimento: 0535526-8

Sala comercial do 5.º pavimento: 0535522-7

Sala comercial do 7.º pavimento: 1950589-0

Como já abordado, as áreas da cada sala comercial são idênticas, haja vista que são apenas em andares diferentes. No entanto, a municipalidade dimensiona diferentes áreas para cada imóvel, como se verifica na tabela a seguir:

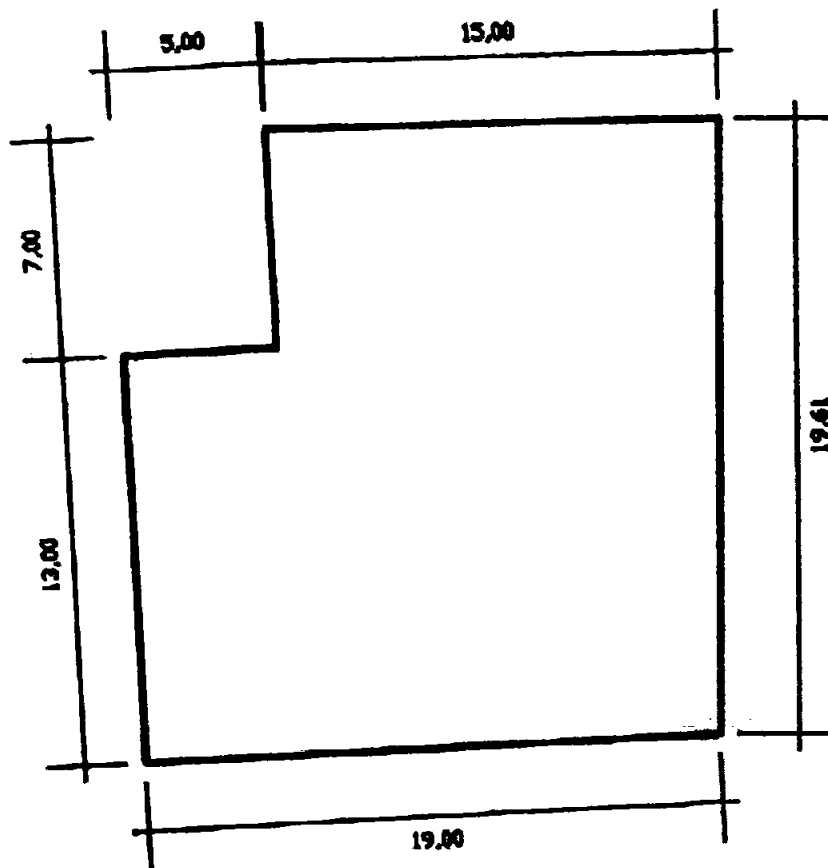
ANO	ÁREA – 4.º PAV.	ÁREA – 5.º PAV.	ÁREA – 7.º PAV
1998	163,00	243,00	218,00
1999	197,00	197,00	197,00
2000	197,00	197,00	197,00
2001	197,00	197,00	197,00
2002	197,00	197,00	197,00
2003	197,00	197,00	197,00
2004	197,00	197,00	197,00
2005	197,00	197,00	197,00
2006	197,00	197,00	225,00
2007	197,00	197,00	225,00

Note que há discrepância entre as áreas de cada imóvel, o que demonstra incorreção haja vista que as salas são idênticas, no que tange a área tributada, como demonstrado pela i. expert, que, através de seu trabalho, demonstrou que a área tributada é de 225,00 e não 197,00, como será visto em capítulo próprio.

### III.3 – DAS DISCREPANCIA DAS METRAGENS DAS ÁREAS E O LAUDO PERICIAL.

O terreno da edificação localizada na Rua do Carmo, n.º 08 possui as seguintes dimensões, conforme Certidão do Registro Geral de Imóveis em anexo ao laudo apresentado, 19 metros de testada pela Rua da Assembléia; 19,61 metros pela Rua do Carmo; 15 metros da linha lateral direita (oposta o observador da Rua do Carmo olhando para o imóvel) ou seja, na linha oposta a testada para Rua da Assembléia, onde confronta com os imóveis n.ºs 24, 26, 28 e 30 da Rua São José, e com o prédio n.º 06 da Rua do Carmo, e na linha dos fundos (oposta a testada da Rua do Carmo), mede 25 metros em três segmentos de 7m + 5m + 13m onde confronta

com o Edifício Mercantil da Rua da Assembléia n.º 17/19, totalizando em área total<sup>5</sup> de 352,28 m2. Conforme a planta a seguir, para uma melhor elucidação:



Área do Terreno 352,28 m²

O terreno da edificação localizada na Rua da Assembléia n.º 19, possui as seguintes dimensões, conforme Certidão do Registro Geral de Imóveis, em anexo ao laudo apresentado, 18,90 metros de frente; 6,20 metros mais 0,60 metros mais 12,60 metros na linha dos fundos; 19,80 metros na divisa à direita; e 20,40 metros na divisa a esquerda incluindo a área coletiva aos fundos, bem como a galeria, sendo que subtraindo desse total a área coletiva, as dimensões passam a ser 18,90 metros de frente e fundos por 13 metros de extensão de ambos os lados, totalizando, desta forma a área total do terreno em 247,70 m².

Como observado os terrenos da Rua do Carmo e da Assembléia medem respectivamente 352,28 e 247,70 metros quadrados e desta forma apresenta a primeira discrepância, uma vez que a municipalidade considera como área tributada até 357 metros quadrados num imóvel na Rua do Carmo e até 225 metros quadrados num imóvel da Rua da Assembléia.

6  
Outra discrepância existente é que a municipalidade considera como área tributada áreas de uso comum, constituindo-se de 2 (dois) elevadores, escada interna, elevador privativo, hall dos elevadores e escadas, compartimento de lixo e armários de medidores.

As áreas tributadas indevidamente pela municipalidade correspondem às áreas edificadas, como a escada, elevadores e prismas de ventilação, ou seja, áreas de utilização comum a todos os condôminos, não sendo, portanto área privativa de uso da autora, área esta que não deve ser tributada à autora a título de IPTU.

Na legislação do imposto em questão tais áreas não poderiam ser computadas, haja vista a falta de previsão legal, conforme determinado no Regulamento do IPTU, a seguir:

Art. 20 - A área é obtida através dos contornos externos das paredes ou pilares computando-se também a superfície:

I - das sacadas;

II - das varandas cobertas ou descobertas;

III - dos terraços cobertos ou descobertos em níveis diferentes ao do solo, com acesso permanente;

IV - dos jiraus e mezaninos;

V - do sótão e porão desde que constituam compartimentos habitáveis;

VI - das garagens;

VII - das vagas de garagem cobertas com estruturas permanentes;

VIII - das quadras de esporte que não se caracterizem como terreno original;

IX - das áreas edificadas destinadas ao lazer, cobertas ou descobertas, inclusive piscinas;

X - das áreas abrigadas sob estruturas em balanço que não constituam beirais, desde que tenham destinação útil permanente;

XI - dos telheiros

§ 1º - São definidos como:

1 - Jirau: Piso elevado no interior de um compartimento com altura mínima de 1,90 m tanto para a parte inferior quanto para a parte superior;

2 - Mezanino: Piso elevado no interior de um compartimento cujos elementos estruturais fazem parte da estrutura do prédio que o comporta; e

3 - Telheiro: Construção constituída apenas por uma cobertura apoiada, pelo menos em parte, por colunas e aberta em seu perímetro, exceto se for apoiada em paredes de divisas ou de outra edificação.

§ 2º - Não serão enquadrados no inciso IX os decks de piscinas e play-grounds descobertos, situados no pavimento térreo.

Art. 21 - As pérgulas não serão computadas como área edificada.

Art. 22 - Não serão consideradas as partes dos sótãos, porões e terraços, destinadas a abrigo de equipamentos hidráulicos ou elétricos, ou que venham a ser utilizadas como depósito, com acesso móvel ou escada vertical tipo marinheiro.

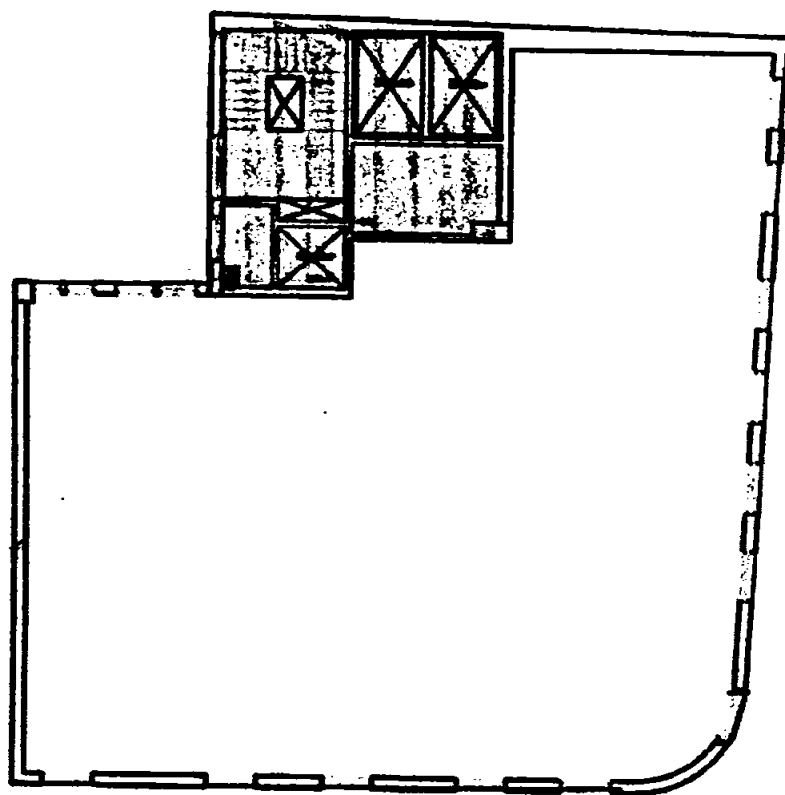
Art. 23 - Não serão computadas as áreas de edículas destinadas ao abrigo de medidores de consumo de água, gás, energia e assemelhados.

Art. 24 - Serão consideradas como unidades autônomas as áreas construídas destinadas a estacionamento de uso de terceiros, bem como os prédios destinados à garagem comercial ou box-garagem, nos termos do art. 31.

Parágrafo único - Não serão computadas as áreas de vagas de garagem em edificações com diversas unidades autônomas, situadas em áreas destinadas ao uso dos condôminos.

Se for procedida a exclusão destas áreas indevidamente incluídas na área tributada, que deveria ser considerada apenas a área privativa, chega-se a 270,00 metros quadrados o imóvel situado na Rua do Carmo e 197,00 metros quadrados o imóvel situado na Rua da Assembléia, conforme encontrado pela ilustre expert. Conforme planta a seguir:

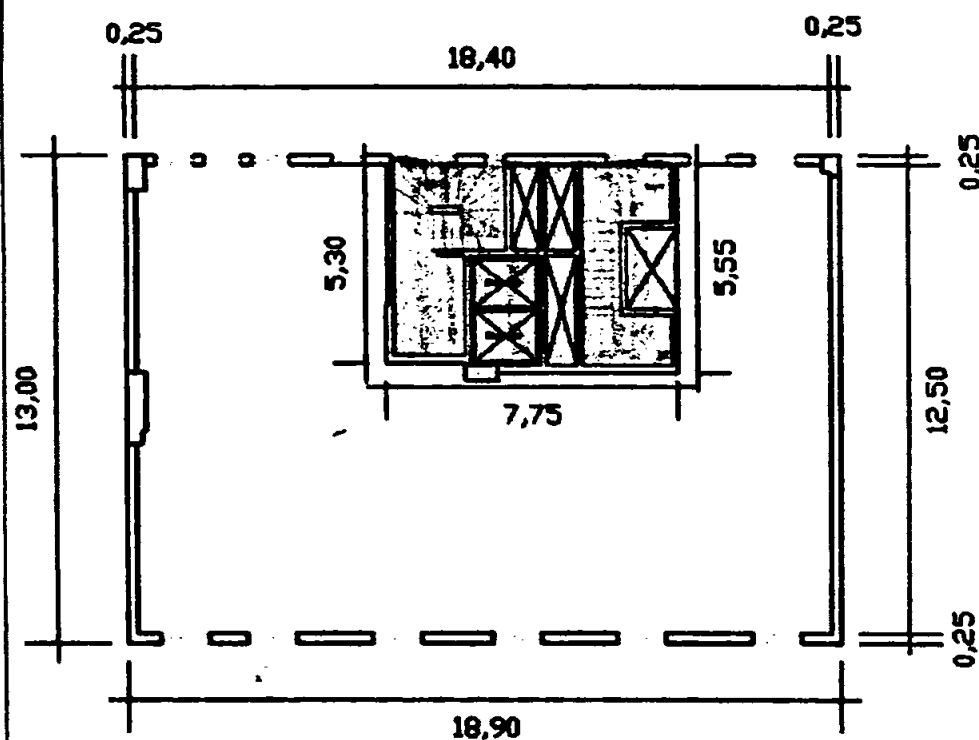
Rua do Carmo:



Área Construída 350,07 m<sup>2</sup>

Área Privativa 270,00 m<sup>2</sup>

Rua da Assembléia:



Conforme demonstrado pela ilustre expert, as áreas de cada imóvel nos carnes de IPTU não condiz com a realidade fática dos bens, haja vista que o município considerou como tributada área de uso comum, o que é vedado legalmente.

#### IV – DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS A PARTIR DE 2006

Em 2006 a municipalidade alterou a os valores venais dos imóveis supra mencionados da autora, ocorrendo uma majoração da base de cálculo do tributo de forma ilegal, uma vez que considerando a majoração das áreas, há majoração da base de cálculo, mesmo tributados nas áreas corretas.

Ou seja, a área do imóvel influencia a formação do valor venal, que será a base de cálculo de todo o tributo devido.



Assim, se apenas excluirmos a tributação das áreas que não<sup>9</sup> deveriam ser tributadas, como as áreas de utilização comum, anteriormente destacada, ainda assim as áreas tributadas corretamente (que é a de utilização privativa) ter-se-ia um aumento abusivo no valor venal do imóvel que serve para a base de cálculo e formação do valor do tributo. O município utiliza a seguinte formula para o cálculo do valor venal:

$$V = A \times V_c \times T \times INR$$

Onde:

V = Valor Venal

A = Área do imóvel, dado lançado incorretamente

V<sub>c</sub> = Valor unitário padrão não-residencial, segundo a Planta de Valores do Município = 1.376,0823 UFIR's – Rua do Carmo, 1.453,1480 – Rua da Assembléia, valores corretamente adotados pela municipalidade.

T = Fator Tipologia não residencial = 0,50 – dado lançado corretamente nos carnes do IPTU

INR = Fator de idade = 0,70 – dado lançado corretamente nos carnes do IPTU.

A i. expert procedeu os cálculos da mencionada diferença da base de cálculo ocorrida a partir de 2006 e chegou ao valor de pagamento indevido no montante de R\$ 13.664,37 (treze mil, seiscentos e sessenta e quatro reais e trinta e sete centavos), conforme amplamente demonstrado no laudo pericial em anexo.

#### V – DOS DÉBITOS A SEREM ANULADOS

Cumpra ressaltar que a autora possui diversos processos administrativos, uns que originaram execuções fiscais e outros não, ainda em fase administrativa, conforme se verificará.

A municipalidade ingressou com diversas execuções fiscais em face da autora, a seguir relacionadas respectivamente com cada endereço dos imóveis correspondentes:

Execução Fiscal	Endereço do imóvel
2007.001.140826-4	R. Assembléia, 19, 4.º pavimento
2007.001.136352-9	R. Assembléia, 19, 5.º pavimento
2007.001.162453-2	R. Assembléia, 19, 7.º pavimento
2007.001.130877-4	R. Carmo, 8, 4.º pavimento

2007.001.141833-6	R. Carmo, 8, 7.º pavimento
-------------------	----------------------------

A autora promoverá o depósito judicial em todos as execuções, estando aguardando o retorno dos autos do contador para averiguação dos corretos valores a serem depositados.

Note que quase todos os pavimentos estão com execução fiscal correspondente, com exceção ao imóvel situado na Rua do Carmo, 08, 05.º pavimento, vez que a discussão ainda encontra-se no processo administrativo n.º 04/00/001.853/2004.

Diversos processos administrativos correm por discutir lançamentos de IPTU dos imóveis acima identificados, no entanto as discrepâncias são tantas, vez que o contribuinte não foi notificado de qualquer decisão nos respectivos processos administrativos, com exceção de um, do imóvel do processo administrativo do imóvel da Rua do Carmo, 08, 4.º pavimento, que após o ingresso da execução fiscal o contribuinte, três meses depois, recebeu a respectiva decisão administrativa.

O que causa maior espanto a autora é que no caso do imóvel situado na Rua do Carmo, 08, 4.º pavimento a autoridade administrativa cancelou o débito originado pela guia 01/2003, conforme consta na certidão enfiteutica do imóvel e na cópia da decisão administrativa em anexo, tendo em vista ter-se operado a decadência. Note que a própria guia 01/2003 gerou a execução fiscal n.º 2007.001.130877-4, em andamento perante esta vara.

Em todos os processos administrativos a autora sequer recebeu a decisão administrativa antes do ingresso da presente execução, o que gera nulidade da respectiva Certidão da Dívida Ativa, vez que sequer havia findado a fase administrativa do respectivo crédito tributário.

Em outros processos, como é caso do 04/00/001858/2004 a autora sequer teve acesso ao próprio processo administrativo, tendo solicitado cópias diversas vezes e em nunca sendo atendida.

Cumpre relacionar os seguintes processos administrativos:

04/00/001851/2004

04/00/001852/2004

04/00/001853/2004

04/00/001854/2004

04/00/001856/2004

04/00/001857/2004

04/00/001585/2004

Para uma melhor compreensão dos fatos ocorridos, necessário que o município traga aos autos cópias dos respectivos processos que originaram os respectivos débitos tributários relacionados nas execuções fiscais acima relacionadas, vez que a autora sequer foi notificada de qualquer decisão dos processos administrativos, bem como em alguns deles não conseguiu sequer cópia do processo administrativo.

Outros débitos que serão discutidos na presente ação anulatória de débito fiscal são os relacionados ao exercício de 2008 dos imóveis supra mencionados.

Quanto a este exercício (2008), a autora promoveu depósito administrativo perante o município na própria Secretaria Municipal de Fazenda, conforme preceituado no artigo 171, parágrafo 1.º do Processo Administrativo Tributário, Decreto 14.096/96, *in verbis*:

**Decreto 14.096/96 (Processo Administrativo Tributário do município do Rio de Janeiro)**

**Art. 171.** - O sujeito passivo poderá proceder ao depósito total ou parcial do crédito tributário impugnado, administrativa ou judicialmente, ou referente à questão tributária sob exame em procedimento de consulta, pedido de reconhecimento de imunidade, não incidência ou isenção.

**§ 1º - O depósito também será admitido se, em requerimento apresentado na Divisão de Fiscalização que administra o tributo, o contribuinte declarar que impugnará judicialmente a legitimidade de crédito tributário no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que efetuar o depósito. (sem grifos no original)**

Desta forma a autora procedeu os depósitos através dos respectivos processos administrativos: 04/66/302257/2008, 04/66/302258/2008, 04/66/302259/2008, 04/66/302260/2008, 04/66/302261/2008 e 04/66/302262/2008. Depositando, desta forma, o valor integral do IPTU e respectivas taxas devidas a cada imóvel, a fim de discutir os débitos na presente ação anulatória.

## VI – DA NECESSIDADE DE PERÍCIA JUDICIAL

Conforme demonstrado, há a necessidade plena de realização de perícia judicial para elucidação do presente caso, vez que deverá ser demonstrado a verdadeira área do imóvel a fim de tributação de IPTU, bem como o impacto gerado do valor venal dos imóveis nos cálculos do imposto em comento, valor este pago a maior pela autora e possível restituição do indébito tributário.

Desta forma, terá a perícia o objetivo de calcular as verdadeiras áreas do imóvel, para verificar se as áreas de utilização comum, ou seja, área condominial está ou não incluídas nos valores cobrados de IPTU dos respectivos imóveis.

Outro ponto a ser analisado pelo perito será, como já asseverado, o impacto que estas áreas geraram na formação do valor venal do imóvel, base de cálculo do mencionado imposto municipal – IPTU e possíveis valores a serem restituídos pelo município a autora.

## VII – DOS PEDIDOS

Diante de todo exposto, requer a autora:

- A) Que seja apensado a presente ação anulatória todas as execuções fiscais envolvendo os imóveis da Rua do Carmo, 08 e da Rua da Assembléia, 19, que até o presente momento são as de n.ºs 2007.001.140826-4, 2007.001.136352-9, 2007.001.162453-2, 2007.001.130877-4 e 2007.001.141833-6 e outras possíveis a serem impetradas;
- B) Que seja a ré citada, para no prazo legal, querendo, apresentar respectiva defesa a presente ação anulatória;
- C) Que seja a ré intimada para fornecer na presente ação anulatória cópia de todos os processos administrativos que originaram os débitos das mencionadas execuções fiscais, bem como eventuais processos administrativos que discutam o IPTU dos imóveis objeto da presente;

- 14
- D) Que seja ao final, julgado procedentes os pedidos da ação, para reconhecer a verdadeira metragem dos imóveis situados na Rua do Carmo, 08, 4.º, 5.º e 7.º pavimentos e na Rua da Assembléia, 19, 4.º, 5.º e 7.º pavimentos a fim de tributação de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU;
- E) Que seja ao final julgado procedentes os pedidos da ação, para restituir o indébito tributário gerados pelo pagamento a maior, haja vista majoração ilegal da base de cálculo do tributo em comento, pela utilização indevida das áreas na procedência dos cálculos;
- F) Que seja ao final julgado procedente os pedidos da ação, extinguindo todas as execuções fiscais mencionadas, haja vista flagrante ilegalidade, por falta de intimação do término dos respectivos processos administrativos;
- G) Que seja a ré condenada nas custas e honorários sucumbenciais na forma da lei.

### VIII – DAS PROVAS

Requer a autora a produção de todos os meios de prova admitidos em direito, na amplitude do artigo 332 do Código de Processo Civil, inclusive prova pericial, documental superveniente e demais que se fizerem necessárias.

### IX – DO VALOR DA CAUSA

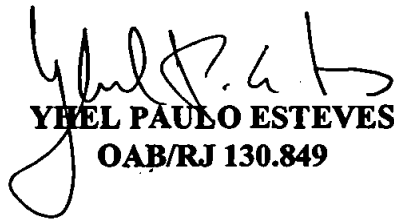
Dá-se a causa para efeitos fiscais o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

N. Termos

P. Deferimento

Rio de Janeiro, 03 de março de 2008.

**PEDRO HENRIQUE PEREZ**  
OAB/RJ 81.000

  
**YVEL PAULO ESTEVES**  
OAB/RJ 130.849