

Fls.

Processo: 0036473-21.2016.8.19.0001

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Ação Civil Pública - Competência Tributária / Limitações ao Poder de Tributar
Autor: MINISTÉRIO PÚBLICO
Réu: MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Leonardo Grandmasson Ferreira Chaves

Em 04/02/2016

Decisão

Cuida-se de ação civil pública deduzida pelo Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro em face do MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO, objetivando cessar a cobrança de "mais valia" em razão do envidraçamento de varanda através do sistema retrátil de cortina de vidro. Sustenta o Ministério Público que o envidraçamento não acarreta o fechamento em definitivo da área, mas sim temporário, não acarretando acréscimo de área a justificar a cobrança de "mais valia".

A jurisprudência do TJERJ vem encampando a tese ministerial para afastar a cobrança de "mais valia" nessas hipóteses. Nesse sentido:

0349270-29.2011.8.19.0001 - APELACAO

1ª Ementa

DES. MALDONADO DE CARVALHO - Julgamento: 24/09/2013 - PRIMEIRA CAMARA CIVEL

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. 1. Não há no acórdão pontos obscuros, duvidosos, contraditórios ou omissos, sendo indistigável o propósito do embargante de questionar matéria clara e explicitamente dirimida no julgado. 2. A decisão colegiada resolveu todas as questões apresentadas, incorrendo, pois, qualquer dos vícios lógicos ensejadores de suprimento declaratório, como previstos no art. 535 do Código de Processo Civil. 3. A utilização de envidraçamento retrátil não corresponde a fechamento ou envidraçamento definitivo da varanda do chão ao teto, não se vislumbrando, assim, o alegado aumento de área útil, já que não retira das áreas objeto da lide o caráter de varanda, não se sujeitando, portanto, a cobrança de "mais valia". DESPROVIMENTO DO RECURSO.

0340513-80.2010.8.19.0001

1ª Ementa - APELACAO DES. MARIA REGINA NOVA ALVES - Julgamento: 24/07/2012 - QUINTA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DE PROPRIEDADE. LIMITAÇÃO ADMINISTRATIVA. INSTALAÇÃO DE CORTINA DE VIDRO RETRÁTIL EM VARANDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PENALIDADE APLICADA PELO MUNICIPIO EM RAZÃO DA AUSÊNCIA DE LICENCIAMENTO. PEDIDO DE

DECLARAÇÃO DE NULIDADE DA MULTA COMINADA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. RECURSO INTERPOSTO PELO MUNICÍPIO. MANUTENÇÃO DO JULGADO. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL QUE CONDICIONE A INSTALAÇÃO DO MECANISMO À PRÉVIA AUTORIZAÇÃO E QUE NÃO SE CONFUNDE COM A COBRANÇA DE MAIS VALIA. SISTEMA DE ENVIDRAÇAMENTO QUE NÃO SE CARACTERIZA COMO REALIZAÇÃO DE OBRA A EXIGIR PRÉVIA LICENÇA. RECURSO CONHECIDO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO.

Ademais, em diversos outros julgados, sem adentrar à questão do pagamento de "mais valia", este Tribunal de Justiça entendeu pela ausência de aumento de área útil nessas hipóteses:

0293064-92.2011.8.19.0001

2ª Ementa - APELACAO DES. JOSE CARLOS PAES - Julgamento: 08/05/2013 - DECIMA QUARTA CAMARA CIVEL

LIMITACAO AO DIREITO DE PROPRIEDADE
FECHAMENTO DE VARANDA
ALTERACAO DA FACHADA
INOCORRENCIA

DELIBERACAO DA ASSEMBLEIA DE CONDOMINOS

AGRAVO INOMINADO NA APELAÇÃO CÍVEL. LIMITAÇÃO ADMINISTRATIVA À PROPRIEDADE. RECEPÇÃO. CORTINAS DE VIDRO. INSTALAÇÃO. ALTERAÇÃO DE FACHADA. AUMENTO DE ÁREA EDIFICADA. FECHAMENTO E ENVIDRAÇAMENTO. INOCORRÊNCIA. 1. O direito à propriedade não é absoluto, razão pela qual sua limitação é admitida na ordem jurídica brasileira, para que, então, a propriedade atenda a sua função social, podendo sofrer as limitações que a própria Constituição da República permite, sobretudo no tocante às construções e modificações. 2. As restrições introduzidas pela legislação local são admitidas pela ordem constitucional vigente, e foram, portanto, recepcionadas pela Constituição da República de 1988. 3. A instalação das "cortinas de vidro" não importa em alteração de fachada do edifício, haja vista que não corresponde a fechamento ou envidraçamento definitivos de varanda de chão a teto. Trata-se, em verdade, de proteção temporária, transparente e retrátil, que além de não provocar aumento na área do imóvel, contou com a aprovação unânime da assembleia condominial, possibilitando a redução dos ruídos, da entrada de poeira e detritos trazidos pelo ar, bem como a proteção do vento e demais intempéries. Precedentes do TJRJ. 4. Inconstitucionalidade de dispositivo legal local afastada. 5. Recurso não provido.

0334235-63.2010.8.19.0001

1ª Ementa - APELACAO DES. PAULO SERGIO PRESTES - Julgamento: 19/06/2013 - SEGUNDA CAMARA CIVEL

ALTERACAO DA FACHADA
LICENCA PREVIA DA PREFEITURA
DESNECESSIDADE
AUSENCIA DE ALTERACAO DO CONJUNTO ARQUITETONICO
ABUSO DE PODER
CANCELAMENTO DO AUTO DE INFRACAO

APELAÇÃO CÍVEL. INSTALAÇÃO DE CORTINAS DE VIDRO NA VARANDA. ALEGAÇÃO DO MUNICÍPIO DE QUE HOUVE ALTERAÇÃO DA FACHADA E AUMENTO DA ÁREA EDIFICADA. . INOCORRÊNCIA. A INSTALAÇÃO DAS "CORTINAS DE VIDRO" NÃO IMPORTA EM ALTERAÇÃO DE FACHADA DO EDIFÍCIO, HAJA VISTA QUE NÃO CORRESPONDE A FECHAMENTO OU ENVIDRAÇAMENTO DEFINITIVOS DE VARANDA DO CHÃO A TETO. AUSÊNCIA DE ALTERAÇÃO DO CONJUNTO ARQUITETÔNICO. A UTILIZAÇÃO DO SISTEMA DE ENVIDRAÇAMENTO RETRÁTIL DE VARANDAS NÃO VIOLA A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

POR NÃO SE TRATAR DE FECHAMENTO DEFINITIVO, NÃO HAVENDO QUE SE FALAR EM AUMENTO DE ÁREA EDIFICADA. SENTENÇA QUE DEU AO LITIGIO A SOLUÇÃO QUE SE IMPUNHA, NÃO MERECENDO REFORMA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

0102391-79.2010.8.19.0001

2ª Ementa - APELACAO DES. MARIA HENRIQUETA LOBO - Julgamento: 28/11/2012 - SETIMA CAMARA CIVEL

RECURSO - AGRAVO INOMINADO - ARTIGO 557, §1º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL - INCONFORMISMO MANIFESTADO CONTRA DECISÃO DA RELATORIA QUE DEU PROVIMENTO AO RECURSO PARA JULGAR PROCEDENTE O PEDIDO, INVERTIDOS OS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. ADMINISTRATIVO - FECHAMENTO DE VARANDAS INOCORRÊNCIA DE VIOLAÇÃO DAS POSTURAS MUNICIPAIS QUANDO UTILIZADO O SISTEMA DE ENVIDRAÇAMENTO RETRÁTIL - PROCEDÊNCIA DO PEDIDO AUTORAL A utilização do sistema de envidraçamento retrátil de varandas não viola a legislação municipal por não se tratar de fechamento definitivo, não havendo que se falar em aumento de área edificada nem em desvio de finalidade do espaço correspondente. Desprovimento do recurso.

Ademais, verifico que a Lei Complementar n.º 145/2014, regulamentada pelo Decreto n.º 39.345/14, exclui a área da zona sul da Cidade, permitindo que nessa região possa ser instalada a cortina retrátil, sem a consequente cobrança de "mais valia", o que fere o princípio da igualdade, como bem sustentado pelo Parquet. Desta forma, reconhece-se, incidentalmente, a inconstitucionalidade de tais diplomas legais.

Considerando, pois, que a utilização de cortina retrátil não caracteriza aumento de área útil, entendo pela impossibilidade de o Município cobrar taxa referente à "mais valia" nessas hipótese, razão pela qual DEFIRO O PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA para suspender a cobrança de "mais valia" na hipótese de fechamento de varanda através do sistema de cortina retrátil.

Cite-se o Município Réu através de sua Procuradoria, que deverá expedir aviso de cumprimento da ordem para os órgãos de fiscalização do Município.

P.R.I.

Rio de Janeiro, 04/02/2016.

Leonardo Grandmasson Ferreira Chaves - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Leonardo Grandmasson Ferreira Chaves

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4Y93.IGFE.PZBU.FDZA**
Este código pode ser verificado em: <http://www4.tjrj.jus.br/CertidaoCNJ/validacao.do>

Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Central de Assessoramento Fazendario
Rua Erasmo Braga, 115 LI s/418 BI F - Centro - Rio de Janeiro - RJ

