

Isenção tributária de imóveis particulares locados à Câmara Municipal

Parecer nº 03/00-SAFF

Ementa: Direito Tributário. Imóveis particulares utilizados pela Administração Pública em virtude de contrato de locação. Isenção de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, por força de lei municipal recepcionada pela Constituição Federal de 1988. Parecer pela aplicabilidade da isenção, com sugestão de envio de ofício à Secretaria Municipal de Fazenda.

Senhor Procurador-Geral

Trata o presente processo de consulta solicitada pelo Exmº Sr. Primeiro Secretário desta Casa Legislativa, por sugestão da diligente Divisão de Contabilidade.

1. Histórico

Através do Ofício DC/nº 41/99, o zeloso Diretor da Divisão de Contabilidade sugere a realização de procedimentos que viabilizem o reconhecimento da isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) dos imóveis atualmente ocupados por setores administrativos desta Câmara Municipal, através de contrato de locação com particulares (fls. 2). Junta ao referido Ofício cópia dos citados contratos (fls. 08-29). Chegando o administrativo ao Exmº Sr. Primeiro Secretário (fls. 32), este o encaminha a esta Procuradoria-Geral para exame e pronunciamento, onde Vossa Excelência o distribui ao signatário deste, que opinará a seguir.

2. Apreciação

O IPTU é um imposto de natureza real, ou seja, tem como fato gerador a propriedade do imóvel urbano. Nada obstante, a palavra “propriedade” contida na denominação do tributo não é de molde a se lhe reconhecer uma interpretação restritiva, ou seja, de que somente o proprietário poderia ser o responsável pelo pagamento. O próprio Código Tributário Nacional, no seu art. 34, veicula conceito mais amplo que “propriedade” no que tange ao IPTU. Confira-se:

“Art. 34. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título”,

tendo idêntica redação o art. 62 do Código Tributário do Município do Rio de Janeiro.

A legislação tributária, portanto, adotou um conceito próprio de sujeito passivo deste imposto, que não se identifica necessariamente com o conceito civilista de “proprietário”. E, além disso, a lei tributária não veda que, através de contrato, seja repassado o ônus tributário a terceiro, como habitualmente ocorre nos contratos de locação.

Assim, é comum que o locador faça inserir nos contratos de locação dispositivo que transfere ao locatário o ônus de arcar com o IPTU. A situação daí resultante é que, em sendo o locatário a própria Municipalidade, acaba por se realizar uma operação circular de transferência de recursos: o Município paga ao locador que em seguida paga ao próprio Município o valor do IPTU.

Diante da evidência de que esta operação representaria mera circulação de recursos que, desembolsados pela Municipalidade, a ela voltariam, o legislador municipal procurou a solução no instituto da isenção tributária. Este instituto, na correta enunciação de HUGO DE BRITO MACHADO é “a exceção feita por lei à regra jurídica da tributação”¹, sendo ainda certo que a isenção só pode ser concedida por lei do ente federativo que tem competência para instituir o tributo. E assim o fez o legislador municipal, ao enunciar o art. 61-XIII do mesmo Código Tributário Municipal:

“art. 61 - Estão isentos do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana:

XIII - os imóveis cedidos ao Município a qualquer título, desde que o contrato estabeleça o repasse do ônus tributário, observado o § 2º deste artigo;

§ 2º - Na hipótese do inciso XIII, a isenção prevalecerá a partir do ano seguinte ao da ocorrência do fato mencionado e será suspensa no exercício posterior ao da rescisão ou do término do contrato de cessão.”,

havendo iguais disposições quanto à taxa de coleta de lixo e limpeza pública (atual taxa de coleta domiciliar de lixo) no art. 105-III.

Estes dispositivos do Código Tributário Municipal, conquanto anteriores a 1988, foram recepcionados pela nova Carta e permanecem em plena vigência.

Conclui-se portanto que, como bem intuiu o zeloso Diretor da Divisão de Contabilidade, os imóveis atualmente locados à Câmara Municipal do Rio de Janeiro devem ser isentados do IPTU e da taxa de coleta de lixo.

Ocorre, porém, que esta isenção não opera automaticamente, até porque a repar-

¹ MACHADO, Hugo de Brito. *Curso de direito tributário*. 13. ed. São Paulo : Malheiros, 1998. p. 154.

² Embora seja obrigatória a publicação do extrato contratual da locação, as informações assim obtidas não seriam sistematicamente atualizadas.

tição fazendária municipal não teria como saber, sistematicamente, que determinado imóvel está locado ao Legislativo Municipal⁷. Assim, é recomendável a expedição de ofício, para que a Secretaria Municipal de Fazenda anote, junto à inscrição dos referidos imóveis, a isenção. Deverão acompanhar tal ofício a lista dos números de inscrição dos imóveis citados e dos respectivos contratos de locação, ou seja, cópia das fls. 2 e 8 a 29 deste processo.

Por outro lado, é imperioso que a cada alteração da situação (término de um contrato de locação ou início de um novo), aquele órgão seja informado, para que a isenção se dê desde o início do contrato.

3. Conclusão

De todo o exposto, podemos concluir que podem ser isentos do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana e da Taxa de Coleta de Lixo os imóveis locados à Câmara Municipal do Rio de Janeiro, cabendo a expedição de ofício à Secretaria Municipal de Fazenda com tal solicitação.

É o nosso parecer, submetido à elevada consideração de Vossa Excelência.

Rio de Janeiro, 21 de fevereiro de 2000.

Sérgio Antônio Ferrari Filho
Procurador da Câmara Municipal do Rio de Janeiro

1. **Visto.** Aprovo o parecer nº 03/00-SAFF, em que o insigne Procurador Sérgio Antônio Ferrari Filho, à vista dos contratos de locação de bens imóveis referidos à folha 2 – todos com cláusula de transferência a esta Casa de Leis (na qualidade de locatária) dos ônus tributários correspondentes –, conclui pela incidência das normas de isenção do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana e da Taxa de coleta de Lixo.

2. Destarte, opino pela expedição de ofício à Secretaria Municipal de Fazenda objetivando o reconhecimento do benefício tributário, na forma da minuta de folha 32.

3. Restitua-se ao ilustre Consulante, o Excelentíssimo Senhor Primeiro Secretário.