



Poder Judiciário do Estado de Goiás

3ª Vara da Fazenda Pública Municipal e Registros Públicos

Comarca de Goiânia

mProcesso digital: 5493254-91.2020.8.09.0051

Natureza: Ação Civil Pública

Autor(a)(s): Defensoria Publica Do Estado De Goias

Requerido(a)(s): Municipio De Goiania

DECISÃO

Trata-se de AÇÃO CIVIL PÚBLICA com pedido liminar, ajuizada pela DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE GOIÁS, em desfavor do MUNICÍPIO DE GOIÂNIA, ambos com qualificação nos autos.

Afirma a Defensoria Pública, em resumo, que instaurou Procedimento Preparatório para Propositura de Ações Coletivas – PROPAC, por meio da Portaria nº 001/2019, para averiguar as informações cobranças do Requerido a título de Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU de imóveis pertencentes ao Programa de Arrendamento Residencial – PAR e arrendados para terceiros.

Destaca, que tal requerimento foi realizado considerando que o Supremo Tribunal Federal, no dia 17/10/2018, firmou em sede de repercussão geral a tese de que “os bens e direitos que integram o patrimônio do fundo vinculado ao Programa de Arrendamento Residencial – PAR, criado pela Lei 10.188/2001, beneficiam-se de imunidade tributária prevista no art. 150, VI, a, da Constituição Federal”.

Aponta que a Caixa Econômica Federal informou que os empreendimentos Jardim do Cerrado Fase 6; Nelson Mandela (Conjunto Vera Cruz); Portal dos Ipês I, II e III; Buena Vista I e III; Residencial Antonio Carlos Pires; Jardim do Cerrado MOD I, II, III e IV; Conjunto Residencial Bertim Belchior I e II e Residencial Irisville I e II, foram construídos em Goiânia pelo programa Minha Casa Minha Vida por intermédio do Programa de Arrendamento Residencial – PAR.

Prossegue, dizendo que tentou solucionar a questão de forma extrajudicial com o Município, que manifestou-se da seguinte maneira: “tem-se que a garantia constitucional incide apenas sobre aqueles imóveis que estão em posse do Fundo de Arrendamento Residencial e ainda não foram alienados, ou por algum motivo, após a alienação, tenham retornado à posse de tal Fundo”, cujo entendimento foi retificado pelo Superintendente Municipal de Administração Tributária.

Destaca, no entanto, que os imóveis do Programa de Arrendamento Residencial – PAR objeto de contrato de arrendamento não podem sofrer incidência do IPTU enquanto não efetivada a opção de compra, motivo pelo qual busca o amparo do Poder Judiciário.

Requer, dessa forma, a concessão de tutela de urgência para suspender imediatamente a exigibilidade do IPTU de todos os imóveis arrendados vinculados ao Programa de Arrendamento Residencial - PAR, localizados na circunscrição do Requerido, ainda de propriedade do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR.

Juntou documentos com a inicial.

Regularmente intimado nos termos do artigo 2º da Lei nº 8.437/92, o Município de Goiânia compareceu no evento nº 17 dizendo que no julgamento da Repercussão Geral – Tema 884, no voto do Ministro Edson Fachin, ficou claro que “não se aplica a diretriz jurisprudencial aqui segundo a qual o caráter real do imposto cederia em função da dimensão econômica concorrencial de um bem imóvel público, em posse precária de pessoa jurídica particular”.

Defende que na ocasião do julgamento do RE 928.902 sob a sistemática da repercussão geral, decidiu-se tão somente acerca da incidência de IPTU sobre recursos (imóveis de propriedade fiduciária, temporária, portanto, da Caixa Econômica Federal), e não sobre os proprietários/arrendatários de futuros contratos de arrendamento com opção de compra, celebrados pelos arrendatários/proprietários com a Caixa Econômica Federal, contratos esses que preveem a responsabilidade do arrendatário quanto ao IPTU e aos tributos.

Argumenta, ainda, acerca do julgamento do tema 385 – RE 594.015 também pela sistemática da repercussão geral, no qual restou decidido que “a imunidade recíproca, prevista no art. 150, VI, a, da Constituição não se estende a empresa privada arrendatária de imóvel público, quando seja ela exploradora de atividade econômica com fins lucrativos. Nessa hipótese é constitucional a cobrança do IPTU pelo Município.”

Assevera que o precedente limita a incidência imunidade recíproca prevista no artigo 150, inciso VI, a, da Constituição Federal nos casos em que o bem imóvel da União foi arrendado (alugado) por uma Sociedade de Economia Mista e entende hígida a exigência de IPTU.

Discorre acerca da imunidade tributária, destacando que declarar imune todo e qualquer imóvel, ainda que já alienado fiduciariamente/arrendado ao particular seria conceder uma imunidade de forma objetiva, e não subjetiva. Isso porque a imunidade é do Fundo de Arrendamento Residencial, enquanto gestor das unidades ociosas em processo de ocupação, e não dos beneficiários do Programa Habitacional. E também sobre as diferenças da natureza jurídica dos contratos oriundos de tal programa, que podem ser de arrendamento mercantil ou alienação fiduciária, reforçando que em todos os casos o imóvel não mais integra o Patrimônio do fundo vinculado ao Programa de Arrendamento Residencial, de modo que não há se falar em imunidade constitucional recíproca.

Pugna, dessa forma, pelo indeferimento da medida liminar pleiteada.

É o breve relatório e decido.

Sabe-se que é perfeitamente admissível a concessão de medida liminar em sede de ação civil pública, com ou sem justificação prévia, na forma do artigo 12, da Lei nº 7.347/85, desde que presentes os pressupostos típicos das tutelas de urgência, consistentes no *fumus boni iuris* e no *periculum in mora*, o primeiro caracterizado pela relevância jurídica dos argumentos deduzidos na inicial, e o segundo marcado pelo perigo da demora da prestação jurisdicional.

Vale dizer, ainda, que a concessão da liminar não implica em compromisso com a solução final, assim como o seu indeferimento não antecipa o malogro da pretensão inaugural.

Outrossim, cumpre destacar que a ação civil pública possui procedimento especial ditado pela Lei nº 7.347/85, aplicando-se somente de forma subsidiária as normas trazidas pelo Novo Código de Processo Civil – Lei nº 13.105/15.

Com efeito, o Governo Federal, por meio da Lei nº 10.188/2001, lançou o programa habitacional chamado “Programa de Arrendamento Residencial” (PAR), com o objetivo de viabilizar a aquisição de moradia pela população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra.

Neste programa habitacional, o imóvel pode ser disponibilizado por meio de arrendamento mercantil, ou leasing, no qual o imóvel compõe o patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial

(FAR) e permanece sob a propriedade fiduciária da Caixa Econômica Federal, isto é, a CEF é o agente executor do programa e o FAR é o agente financiador.

Vale ressaltar, por oportuno, que nos termos do § 3º do artigo 2º da Lei nº 10.188/2001, também é “ facultada a alienação, sem prévio arrendamento, ou a cessão de direitos dos imóveis adquiridos no âmbito do Programa”.

Pois bem.

Consoante julgamento realizado pelo Supremo Tribunal Federal (RE 928.902), em sede de repercussão geral, ao apreciar a questão – existência ou não de imunidade tributária para efeito de incidência de IPTU, no tocante a bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da CEF, mas que não se comunicam com seu patrimônio, segundo a Lei nº 10.188/01, porque integrados ao Programa de Arrendamento Residencial - PAR, criado e mantido pela União, nos termos da referida lei – decidiu o Tema 884, em julgamento realizado em 17/10/2018, nos seguintes termos:

"Os bens e direitos que integram o patrimônio do fundo vinculado ao Programa de Arrendamento Residencial - PAR, criado pela Lei nº 10.188/2001, beneficiam-se da imunidade tributária prevista no artigo 150, inciso VI, a, da Constituição Federal".

Ora, o contrato de arrendamento mercantil, cujas normas se aplicam ao arrendamento residencial, consoante artigo 10 da Lei nº 10.188/01, é regulado atualmente pela Lei nº 7.132/1983, que alterou a Lei nº 6.099/1974, e consiste, em resumo, na transferência da posse do bem móvel ou imóvel ao arrendatário, mediante pagamento mensal ao arrendador, sendo que a propriedade do bem continua a cargo do arrendador. Ao final do prazo estabelecido em contrato, o arrendatário conta com três opções: renovação do contrato de arrendamento, a critério do arrendador; devolução do bem arrendado; ou quitação do valor do bem para aquisição deste.

Na prática, no Programa de Arrendamento Residencial (PAR) o imóvel pertence à União e é administrado pela Caixa Econômica Federal, sendo que o beneficiário do programa paga mensalmente uma taxa de arrendamento, pelo período estipulado e, ao final deste período, o beneficiário pode optar pela aquisição do imóvel por meio da quitação ou financiamento do valor restante ou pela devolução do imóvel e encerramento do contrato. Desta forma, em nenhum momento a propriedade do imóvel é transferida ao beneficiário durante o arrendamento, apenas ao final do contrato se assim o desejar, desde que adquira legalmente o imóvel, pelos meios acima descritos.

Ora os imóveis que integram o Programa de Arrendamento Residencial são de propriedade da União, ainda que na posse de terceiros, sendo, portanto, abrangidos pelo instituto da imunidade tributária recíproca disposto no artigo 150, inciso VI, alínea "a", da Constituição Federal, que traz uma série de garantias asseguradas ao contribuinte, por meio de limitações ao poder de tributar do Estado.

Neste sentido, cite-se:

EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. PATRIMÔNIO DO FUNDO VINCULADO AO PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - PAR. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. IMUNIDADE RECÍPROCA. 1. A Caixa Econômica Federal, na condição de detentora da propriedade do bem objeto de alienação financeira, é a responsável tributária até a quitação do contrato pelo devedor fiduciante. 2. Não há falar em decadência se do exercício a que se refere o tributo até a data da inscrição do débito em dívida ativa não decorreu o prazo de cinco anos de que trata o art.173 do CTN, como no caso. 3. O Supremo Tribunal Federal, ao julgar o RE 928902, entendeu que os bens e direitos que integram o patrimônio do fundo vinculado ao Programa de Arrendamento Residencial - PAR, criado pela Lei nº 10.188/2001, beneficiam-se da imunidade tributária prevista no artigo 150, VI, "a", da Constituição Federal - TEMA 884. 4. A imunidade recíproca diz respeito unicamente aos impostos,

subsistindo, assim, a exigência das taxas exequendas. 5. Apelação parcialmente provida. (TRF4, AC 5069919-23.2016.4.04.7100, PRIMEIRA TURMA, Relator FRANCISCO DONIZETE GOMES, juntado aos autos em 15/06/2020).

ADMINISTRATIVO. CIVIL. PROCESSUAL. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. ADIMPLENTO DAS PRESTAÇÕES. INEXIGIBILIDADE DE PAGAMENTO DO IPTU. 1. Não obstante a discussão atinente à notificação para purgar a mora, verifica-se que a parte ré está adimplindo com suas prestações de arrendamento residencial, conforme demonstra o recibo de pagamento emitido pela CEF na antevéspera da sentença. 2. A respeito da questão atinente ao IPTU, não há razão em se proceder a cobrança desse imposto da arrendatária, tendo em vista a imunidade tributária sobre os bens e direitos que integram o patrimônio do fundo vinculado ao Programa de Arrendamento Residencial - PAR, criado pela Lei 10.188/2001, declarada pelo Supremo Tribunal Federal, no julgamento do RE nº 928.902 (Tribunal Pleno, decisão proferida em 17.10.2018), em sede de repercussão geral (Tema 884). (TRF4, AC 5006005-08.2018.4.04.7102, TERCEIRA TURMA, Relator ROGERIO FAVRETO, juntado aos autos em 29/11/2019)

Tem-se, portanto, que eventual exigência de IPTU está indo de encontro ao entendimento firmado pelo STF no julgamento do RE 928.902 sob a sistemática da repercussão geral, no qual, frisa-se, restou reconhecida a imunidade tributária recíproca à CEF em relação aos imóveis objeto de alienação na forma do PAR.

Ressalta-se, ainda, a finalidade social do referido programa de oferta de casas populares à população de baixa renda, o que reforça a verossimilhança das alegações trazidas pela Defensoria Pública.

Ademais, caso não seja deferida a liminar na forma solicitada, os arrendatários dos imóveis poderão ser coagidos ao pagamento de imposto indevido.

Neste diapasão, presentes os requisitos necessários, defiro o pedido liminar para suspender imediatamente a exigibilidade do IPTU de todos os imóveis arrendados vinculados ao Programa de Arrendamento Residencial – PAR situados nos empreendimentos Jardim do Cerrado Fase 6; Nelson Mandela (Conjunto Vera Cruz); Portal dos Ipês I, II e III; Buena Vista I e III; Residencial Antonio Carlos Pires; Jardim do Cerrado MOD I, II, III e IV; Conjunto Residencial Bertim Belchior I e II e Residencial Irisville I e II, ainda de propriedade do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR.

Cuidando-se, pois, de ação que envolve a Fazenda Pública, portanto, de direito indisponível e não havendo ainda legislação que permita a autocomposição por parte do Município Requerido, deixo de designar audiência de conciliação, nos termos do artigo 334, § 4º, inciso II, do NCPC.

Efetivada a medida, cite-se o Município de Goiânia, para, querendo, apresentar defesa no prazo de 30 (trinta) dias, nos termos do artigo 335 c/ 183, do CPC/15.

Outrossim, considerando o caráter erga omnes da ação civil pública, publique-se edital com prazo de 15 (quinze) dias, a fim de dar conhecimento do presente feito a terceiros interessados, bem como ao público em geral.

Ressalto que em eventual manifestação de interesse das partes, poderá ser agendada audiência de conciliação no curso processual.

Cumpra-se e intime-se.

Goiânia, data da assinatura digital.

JUSSARA CRISTINA OLIVEIRA LOUZA

Juíza de Direito