



PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO TRIBUTÁRIO E FINANÇAS PÚBLICAS

PEDRO AUGUSTO RODRIGUES BRAGA VENTURA

**INCIDÊNCIA DO IPTU SOBRE A POSSE: COBRANÇA DE IPTU NO
CONDOMÍNIO VILLE DE MONTAGNE**

**Brasília – DF
2015**

PEDRO AUGUSTO RODRIGUES BRAGA VENTURA

**INCIDÊNCIA DO IPTU SOBRE A POSSE: COBRANÇA DE IPTU NO
CONDOMÍNIO VILLE DE MONTAGNE**

Monografia apresentada como requisito obrigatório à obtenção do título de Especialista em Direito Tributário e Finanças Públicas, do Curso de Pós-Graduação *Latu Sensu* do Instituto Brasiliense de Direito Público – IDP.

**Brasília – DF
2015**

PEDRO AUGUSTO RODRIGUES BRAGA VENTURA

**INCIDÊNCIA DO IPTU SOBRE A POSSE: COBRANÇA DE IPTU NO
CONDOMÍNIO VILLE DE MONTAGNE**

Monografia apresentada como requisito obrigatório à obtenção do título de Especialista em Direito Tributário e Finanças Públicas, do Curso de Pós-Graduação *Latu Sensu* do Instituto Brasiliense de Direito Público – IDP.

Banca Examinadora

Examinador Interno

Examinador Externo

**Brasília – DF
2015**

RESUMO

O presente estudo apresenta a descrição do processo histórico de formação do condomínio Ville de Montagne seguido pela descrição da regra matriz do IPTU e de apresentação de decisões do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios-TJDFT, do Superior Tribunal de Justiça e Supremo Tribunal Federal sobre o tema a ser abordado. O ponto cerne do trabalho consiste na discussão da possibilidade de tributação incidente sobre a posse dos imóveis dos moradores do citado parcelamento urbano de modo a verificar sua legalidade e conformação com as disposições legais e constitucionais do ordenamento jurídico pátrio. Antes de adentrar com profundidade ao tema, faz-se necessário tecer uma pequena síntese da evolução histórica da área que abrange o condomínio, abordar os conceitos de detenção, posse e propriedade. Posteriormente será analisada especificamente a espécie tributária IPTU, abordando sua previsão constitucional, suas características gerais, bem como suas hipóteses de mitigação. Ato contínuo será estudada a Regra Matriz de Incidência tributária voltada ao IPTU, as disposições pertinentes ao tema contidas no Código Tributário Nacional e legislação infralegal que regulamenta a matéria (Decreto 16.100/1994). No que tange ao mérito da polêmica, analisamos alguns direitos e garantias legais, possivelmente ofendidos pelas decisões judiciais e políticas públicas empregadas ao caso em estudo. Em resumo, o objeto do presente trabalho consiste no fornecimento de elementos conceituais e legislativos que possibilitem concluir pela constitucionalidade e legalidade da cobrança que vem sendo efetivada.

Palavras-chave: Cobrança de IPTU; Condomínio Ville de Montagne; Tributação sobre a posse; Decreto 16.100/1994.

ABSTRACT

This study presents the description of the historical process of formation of the Ville de Montagne condominium followed by the description of the rule matrix of the property tax and reporting of decisions of the Court of Justice of the Federal District and Territories-TJDFT, the Superior Court and Supreme Court on the topic being addressed. The work of the core point is the discussion of the possibility of incident taxes on the ownership of the property of the residents of that city installment in order to verify their legality and conformity with the legal and constitutional provisions of the Brazilian legal system. Before entering the subject in depth, it is necessary to make a small summary of the historical evolution of the area that covers the condominium address the detention concepts, possession and ownership. After that will be specifically analyzed the tax kind property taxes, addressing his constitutional provision, its general characteristics, as well as their chances of mitigation. Subsequently we will study the Rule Tax Incidence Matrix focused on the property tax, the provisions relevant to the topic contained in the tax code and infralegal legislation regulating the matter. Regarding the merits of the controversy, we analyze some legal rights and guarantees, possibly offended by judicial decisions and public policies employed to the case study. In short, the object of this work is the provision of conceptual and legislative elements that enable complete the constitutionality and legality of the collection that has been effected.

Keywords: Property tax collection; Ville de Montagne Condominium; Taxation of ownership; Decree 16.100/1994.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	6
1 HISTÓRICO	8
1.1 A história do Ville de Montagne	10
2 IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE E TERRITORIAL URBANA	21
2.1 Função do IPTU.....	25
2.2 IPTU na Constituição Federal de 1988.....	22
2.3 Detenção, posse e propriedade.....	25
3 Regra Matriz de Incidência Tributária.....	27
3.1 Regra matriz de incidência do IPTU	27
4. Disposições do DECRETO N° 16.100 de 29 de novembro de 1994.....	30
4.1 Decisões dos Tribunais Superiores	35
4.2 Usucapião de Bens Públicos	35
4.3 Exigibilidade do IPTU Sobre Imóveis Públicos.....	36
4.4 Imóveis Públicos com Destinação Residencial.....	37
CONCLUSÃO.....	40
REFERÊNCIAS	46

INTRODUÇÃO

O presente trabalho pretende abordar os principais aspectos legais relacionados à tributação da posse exercida pelos condôminos do parcelamento Ville de Montagne pelo IPTU, intentando estabelecer, diante das disposições constitucionais, legais e infralegais se a referida cobrança encontra previsão no ordenamento jurídico nacional.

Inicialmente este trabalho remonta ao aspecto histórico da cadeia dominial das terras que compõem a área objeto de estudo, será feita uma análise por meio de estudos técnicos abordando o processo evolutivo do imóvel originalmente conhecido como Fazenda Taboquinha, local onde se encontram as terras que compõem o Condomínio ora em estudo, de modo a criar uma linha cronológica a fim de verificar e descrever como se deu esse processo e identificar as possíveis omissões do Poder Público no decorrer dos anos.

Ato contínuo, o segundo capítulo fará uma análise sobre o IPTU abordando os aspectos constitucionais e legais do imposto, partindo de sua previsão constitucional, atravessando as disposições contidas no Código Tributário Nacional-CTN e abordando conceitos pertinentes acerca do Direito Das Coisas contido no Código Civil.

O terceiro capítulo abordará os conceitos de Regra Matriz de Incidência Tributária e desenvolverá este instituto no que diz respeito ao o IPTU.

No quarto capítulo serão descritas as principais e pertinentes características do imposto, incorporadas pela legislação do Distrito Federal, em seu Decreto N°16.100, de 29 de novembro de 1994, fazendo o cotejo das disposições regulamentares pertinentes com o presente estudo.

Será demonstrado que a controvérsia não é novidade no mundo jurídico, ao contrário, haja vista ser um tema de destaque nos universos político e judiciário, sempre atual nas principais manchetes que abordam a temática da regularização fundiária urbana do Distrito Federal.

Em breve síntese, pode-se observar a profundidade do tema em comento por meio do seguinte questionamento: A posse de terras públicas constitui fato gerador do IPTU?

A controvérsia divide a abordagem do tema em duas correntes, a saber: de um lado a abordagem sob o aspecto de política urbana e, de outro lado, a abordagem sob o prisma da técnica jurídica a qual me filio.

Assim, o objetivo deste trabalho é analisar a possibilidade jurídica da tributação sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU incidir sobre o caso em estudo, bem como o sendo, em razão da exação, o direito de os moradores adquirirem a propriedade de seus respectivos imóveis.

Será realizada também uma confrontação entre as entre os diplomas legais abordados nos capítulos retro com a realidade fática instaurada no Ville de Montagne com o intuito de detectar eventual desobediência pelo Poder Público em face das normas legais entendimentos jurisprudenciais aplicáveis ao caso.

Finalmente, apresentar-se-á conclusão ponderando pela atribuição do título de propriedade do imóvel situado no parcelamento Ville de Montagne aos detentores dessa qualidade.

1 HISTÓRICO

Antes de começarmos a falar nos problemas fundiários que temos atualmente no Distrito Federal, é importante que rapidamente lembremos um pouco de como se deu o processo de ocupação do solo de Brasília. Para isso, tomemos por base a análise histórica elaborada por Darcy Dornelas de Farias na sua dissertação de mestrado, *Terras no Distrito Federal: experiências com desapropriações em Goiás (1955-1958)*, apresentada perante o departamento de história da Universidade de Brasília em 2006, ao contar que Brasília tem suas origens muito antes do início da construção da capital, por volta de 1956.¹

Segundo Darcy, em meados de 1939 passou-se a cogitar a construção de uma cidade no Planalto Central entre os rios São Francisco, Maranhão ou Tocantins. A Constituição de 1891, estabeleceu a mudança da Capital, fato esse ratificado pela Constituição de 1934.²

Ainda segundo a citada autora, na Assembleia Nacional Constituinte, em 1946, as opiniões ficaram divididas quanto ao local da nova capital. O então deputado Juscelino Kubitschek defendeu que a nova capital fosse instalada na região do Triângulo Mineiro, como mais favorável para a instalação do novo Distrito Federal. O deputado Artur Bernardes sugeriu que se repetisse o texto da Constituição de 1891. Já o deputado João Café Filho opinou a favor de Goiânia.³

Por fim, a Constituição de 1946 no artigo 4º de seus Atos das Disposições Constitucionais Transitórias determinou que a capital fosse transferida para o Planalto Central do país.⁴

Ainda segundo Darcy, em 15 de março de 1956, já empossado como presidente, Juscelino Kubitschek assinou a Mensagem de Anápolis, lançando as bases da Companhia Urbanizadora da Nova Capital - NOVACAP, transformada na Lei

¹ FARIAS, Darcy Dornelas de. **Terras no Distrito Federal: experiências com desapropriações em**

² ibidem

³ ibidem

⁴ ibidem

2.874, de 19 de setembro de 1956, cujo artigo 33 sacramentou o nome “Brasília” para a futura capital.⁵

Desta feita, ao estudarmos o tema Regularização Fundiária no Distrito Federal, a primeira questão a ser levantada é: a quem realmente pertencem as terras do Distrito Federal? Entretanto, para chegarmos à resposta dessa questão, é necessário um estudo específico sobre o tema.

Ainda segundo aquela autora, em sua dissertação de mestrado, a Constituição de 1891 em seu artigo 3º trazia o seguinte dispositivo: “Fica pertencendo à União, no Planalto Central da República, uma zona de 14.400 quilômetros quadrados, que será oportunamente demarcada, para nela ser estabelecida a futura Capital Federal.”.

Nas linhas de Farias, sendo assim, foram criadas diversas comissões, tais como a Comissão de Localização da Nova Capital Federal, com período de atuação entre 1954 e 1955, e a Comissão de Cooperação para Mudança da Nova Capital, cujo período de atuação foi de 1955 – 1958.⁶

Segundo Dornelas, a Comissão de Localização da Nova Capital, composta por quatorze membros e chefiada por José Pessoa Cavalcante de Albuquerque, fixou a área definitiva da Nova Capital em 5.789,16 quilômetros quadrados.⁷

A Comissão de Cooperação, nomeada pelo então governador de Goiás, José Ludovico de Almeida, objetivava apressar o processo de mudança da capital para a região previamente demarcada naquele território.⁸

Ainda na dissertação de mestrado de Farias, mesmo antes da posse de Juscelino Kubitschek, a Comissão de Cooperação, em dezembro de 1955, já havia realizado a primeira desapropriação.⁹

⁵ FARIAS, Darcy Dornelas de. **Terras no Distrito Federal: experiências com desapropriações em Goiás (1955-1958)**. 2006. 200 f., II. Dissertação (Mestrado em História) Universidade de Brasília, 2006. Disponível em: <<http://repositorio.unb.br/handle/10482/4019>>. Acesso em 01 de dezembro de 2015.

⁶ ibidem

⁷ ibidem

⁸ ibidem

⁹ ibidem

Esta Comissão tinha como principal função, realizar as desapropriações das terras das fazendas que compunham o Território escolhido para ser o *futuro* Distrito Federal.¹⁰

Consoante Farias, quando Juscelino decidiu implantar a Nova Capital Federal, as desapropriações não foram realizadas de uma única vez, tendo em vista a falta dos recursos necessários para arcar com a desapropriação de uma área de 5.789,16 quilômetros quadrados. Assim, inicialmente, foram desapropriadas as áreas que eram registradas e que não possuíam nenhum tipo de impedimento legal para a compra por parte do Estado, tais como litígios, direitos de sucessões etc.¹¹

Em função deste cenário, iniciaram-se os problemas fundiários que até hoje assolam o Distrito Federal, pois com somente parte das terras desapropriadas pela União, com o passar dos anos gerou-se uma dificuldade enorme em se definir a quem pertence a propriedade de determinados imóveis.

1.1 A história do Ville de Montagne

Com base nos dados históricos obtidos por meio de certidões, transcrições de registros imobiliários e de uma análise do estudo técnico intitulado “Estudo da Divisa Entre as Fazenda Papuda e Taboquinha, no Trecho entre a Última Cabeceira do Córrego Mato Grande na Chapada e a Cabeceira Mais Alta do Córrego Taboca”¹², verifica-se que a área onde está implantado o Condomínio Ville de Montagne advém de uma gleba de terras, denominada Fazenda Papuda, pertencentes à Manoel José da Costa Meirelles. Com o falecimento de Manoel, a fazenda foi partilhada entre seus

¹⁰ FARIAS, Darcy Dornelas de. **Terras no Distrito Federal: experiências com desapropriações em Goiás (1955-1958)**. 2006. 200 f., II. Dissertação (Mestrado em História) Universidade de Brasília, 2006. Disponível em: <<http://repositorio.unb.br/handle/10482/4019>>. Acesso em 01 de dezembro de 2015.

¹¹ ibidem

¹² MAGALHÃES, Gerardo; MESQUITA, Sebastião M. **Estudo da divisa entre as fazendas Papuda e Taboquinha, no trecho entre a ultima cabeceira do córrego Mato Grande na chapada e a cabeceira mais alta do córrego Taboca**. Disponível em: <<https://docs.google.com/viewer?a=v&q=cache:AxBvUdROOXkJ:www.ibsweb.com.br/mirantedaspaineras/files/Laudo-dos-assistentes.pdf+Estudo+da+divisa+entre+as+fazendas+Papuda+e+Taboquinha,+no+trecho&hl=pt-BR&gl=br&pid=bl&srcid=ADGEEShI56UrDmQmtF13gEJ9jWoexPD5C66ZvectCiyH8Oz4eNHZqgbEfBe kuZFCn0WNADOaoXUw3R4Tby9sERbSTSP513cCgoIWmldLHiFlmxxaa-WY91oYXF3U0Kt5a3BYMWKSDnx&sig=AHIEtbQMvFkviSHgY3pp3XFurOzNtZTDA>>

herdeiros sem limites certos ou definidos, segundo as proporções declaradas na Transcrição n° 90 – Livro 3 – antigo, - 1° Ofício de Registro de Imóveis, na comarca de Luziânia-GO, antiga Vila Santa Luzia no estado de Goiás.

Segundo o estudo, os herdeiros de Manoel eram: José de Campos Meirelles, Avelina Garcez de Mendonça, Josué da Cosa Meirelles e Herculano de Campos Meirelles. Posteriormente, José adquiriu a quota de Avelina, assim como Josué a de Herculano. Desta forma, a fazenda passou a pertencer, em condomínio, aos dois irmãos¹³.

Diz o estudo técnico que em 1900, os irmãos, José e Josué firmaram entre si a Escritura Pública de Divisão e Limitação da Fazenda Papuda. Nessa escritura foi estabelecida amigavelmente uma linha divisória contínua. Com o passar do tempo, as fazendas ficaram conhecidas como “Fazenda Papuda parte Oriental”, de propriedade de José de Campos Meireles, e “Fazenda Papuda parte Ocidental”, de propriedade de Josué da Costa Meireles¹⁴.

Nos termos do estudo, dois anos depois, ou seja, em 1902, José de Campos Meirelles vendeu a parte oriental da antiga Fazenda Papuda a Delfino Machado de Araújo. A descrição dos limites da Fazenda Papuda, parte oriental, objeto da escritura pública de compra e venda em que José de Campo Meirelles foi o Outorgante e Delfino Machado de Araújo o Outorgado, foi transcrita sob o n° 27 do livro 3-antigo, fls. 29 do Cartório de Registro Imobiliário Luziânia-GO¹⁵, e permaneceu assim no registro imobiliário sob o n°7.949 em nome de Brair Moreira e outros. Posteriormente passou para o registro de n° 7791 em nome de Ivan Alves Corrêa e deste para a

¹³ Ibidem

¹⁴ IMAGALHÃES, Gerardo; MESQUITA, Sebastião M. **Estudo da divisa entre as fazendas Papuda e Taboquinha, no trecho entre a ultima cabeceira do córrego Mato Grande na chapada e a cabeceira mais alta do córrego Taboca.** Disponível em: <<https://docs.google.com/viewer?a=v&q=cache:AxBvUdROOXkJ:www.ibsweb.com.br/mirantedaspaineiras/files/Laudo-dos-assistentes.pdf+Estudo+da+divisa+entre+as+fazendas+Papuda+e+Taboquinha,+no+trecho&hl=pt-BR&gl=br&pid=bl&srcid=ADGEEShI56UrDmQmtF13gEJ9jWoexPD5C66ZvectCiyH8Oz4eNHZqgbEfBe kuZFCn0WNADOaoXUw3R4Tby9sERbSTSP513cGoiWmldLHiFlmxxaa-WY91oYXF3U0Kt5a3BYMWKSDnx&sig=AHIEtbQMvFkvkiSHgY3pp3XFurOzNtZTDA>>

¹⁵ Anexo 1

matrícula n° 13.474 ainda em nome de Ivan Alves Corrêa. A partir daí continuando, sem contestação, até os dias de hoje pelos diversos títulos oriundos desta matrícula.¹⁶

Ainda segundo o mencionado estudo técnico, por volta de um ano após à venda feita por José de Campos Meirelles à Delfino Machado de Araújo, ou seja, em 1903, Josué da Costa Meirelles levou a registro a parte ocidental da antiga Fazenda Papuda que lhe coube na divisão realizada com o irmão em 1900¹⁷. O registro foi assentado no livro 3-antigo, fls.32, sob o n°30, do Cartório de Registro de Imóveis de Luziânia-GO¹⁸

Em 1919, José de Campos Meirelles vendeu a Delfino Machado de Araújo a Fazenda Taboquinha. A compra foi registrada Cartório de Registro de Imóveis sob o n° 946. Após a compra, a Fazenda Taboquinha foi anexada a Fazenda Papuda Oriental, e esta absorveu o nome daquela e ambas passaram a se chamar “Fazenda Taboquinha”.¹⁹

Consoante os termos do estudo técnico, essa antiga fazenda chamada Fazenda Taboquinha, originalmente possuía uma área de 1.700 alqueires, sendo que 01 alqueire goiano equivale a 4,84 hectares, e por sua vez, cada hectare equivale a 10.000 metros quadrados. Assim, a área total da fazenda era de 82.280,000 metros quadrados.²⁰

O Condomínio Ville de Montagne está situado nesta área de 1.700 alqueires da Fazenda Papuda parte Oriental, que hoje chama-se Fazenda Taboquinha. Todavia, o Estado de Goiás desapropriou desta Fazenda Taboquinha, uma área de 202 alqueires, deixando os 1498 alqueires restantes nas mãos de particulares.²¹

¹⁶ ibidem

¹⁷ ibidem

¹⁸ Anexo 2

¹⁹ MAGALHÃES, Gerardo; MESQUITA, Sebastião M. **Estudo da divisa entre as fazendas Papuda e Taboquinha, no trecho entre a ultima cabeceira do córrego Mato Grande na chapada e a cabeceira mais alta do córrego Taboca.** Disponível em: <<https://docs.google.com/viewer?a=v&q=cache:AxBvUdROOXkJ:www.ibsweb.com.br/mirantedaspaineiras/files/Laudo-dos-assistentes.pdf+Estudo+da+divisa+entre+as+fazendas+Papuda+e+Taboquinha,+no+trecho&hl=pt-BR&gl=br&pid=bl&srcid=ADGEEShI56UrDmQmtF13gEJ9jWoexPD5C66ZvectCiyH8Oz4eNHZqgbEfBe kuZFCn0WNADOaoXUw3R4Tby9sERbSTSP513cGoiWmldLHiFlmxxaa-WY91oYXF3U0Kt5a3BYMWKSDnx&sig=AHIEtbQMvFkviSHgY3pp3XFurOzNtZTDA>>

²⁰ ibidem

²¹ ibidem

Esses duzentos e dois alqueires foram desapropriados pelo estado de Goiás em 05/02/1960 por meio de escritura pública lavrada no 2º Ofício de Notas de Planaltina/GO e repassados para a União Federal, que por sua vez transferiu para a Companhia Urbanizadora da Nova Capital – NOVACAP²² e posteriormente, com a promulgação da lei nº 5.861 de 12 de dezembro de 1972 foi incorporada ao patrimônio da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP. Essa porção de terras está registrada na matrícula nº 56909 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.²³

Em função de interesses imobiliários, a área da Fazenda Taboquinha que estava em nome de particulares, foi dividida em vinte quinhões. Algumas pessoas adquiriram títulos destes quinhões e os registraram, com matrícula certa, em cartório de registro de imóveis.

Considerados os fundadores do Condomínio Ville de Montagne, os irmãos Cravos, adquiriram uma propriedade na Fazenda Taboquinha de 100 hectares de terra. Eles tinham de fato o título de domínio da área registrada, porém, deveriam ter fixado posse no quinhão de número 11 da fazenda, área muito distante do local onde a posse foi fixada de fato.²⁴

Ocorreu que, na hora de tomar posse dos 100 hectares, os irmãos Cravos deslocaram seu título adentrando na área dos 202 alqueires pertencentes a TERRACAP, e fixaram sua posse ali, ao lado da rodovia DF- 001, em função de ser um local de fácil acesso quando comparado ao local onde a posse deveria realmente ter sido fixada²⁵.

O governo, se mostrando totalmente ausente e desinteressado, permitiu aos grileiros que assentassem aqueles 100 hectares no terreno pertencente a

²² Anexo 3

²³ MAGALHÃES, Gerardo; MESQUITA, Sebastião M. **Estudo da divisa entre as fazendas Papuda e Taboquinha, no trecho entre a ultima cabeceira do córrego Mato Grande na chapada e a cabeceira mais alta do córrego Taboca.** Disponível em: <<https://docs.google.com/viewer?a=v&q=cache:AxBvUdROOXkJ:www.ibsweb.com.br/mirantedaspaineiras/files/Laudo-dos-assistentes.pdf+Estudo+da+divisa+entre+as+fazendas+Papuda+e+Taboquinha,+no+trecho&hl=pt-BR&gl=br&pid=bl&srcid=ADGEEShI56UrDmQmtF13gEJ9jWoexPD5C66ZvectCiyH8Oz4eNHZqgbEfBe kuZFCn0WNADOaoXUw3R4Tby9sERbSTSP513cCgoWmldLHiFlmxxaa-WY91oYXF3U0Kt5a3BYMWKSDnx&sig=AHIEtbQMvFkvkiSHgY3pp3XFurOzNtZTDA>>

²⁴ ibidem

²⁵ ibidem

TERRACAP, abrissem vias de circulação, instalassem redes de energia elétrica, e assim urbanizassem o local.

Por sua vez vieram os moradores, que foram se instalando e fixando residência no local, sem que para isso fosse realizado o devido processo de regularização, com o seu devido estudo de impacto ambiental, para que somente então se desse início a implantação do condomínio.

Não é difícil de entender o que ocorreu. O vendedor apresenta o registro de uma área em seu nome, e diz que pretende vender uma fração daquele espaço, o comprador por sua vez, interessado, comparece ao local, verifica que a área está toda cercada e realiza a compra. Ora não é comum tão pouco viável, nas transações de compra e venda de imóvel, o comprador contratar um perito, um engenheiro cartógrafo para realizar uma perícia, um levantamento ou mesmo estudos topográficos no local a fim de verificar se a área que consta no título de domínio e que está sendo vendida são realmente as mesmas.

É evidente que não houve dolo por parte dos compradores ao adquirir lotes nessa área, pois, agindo de boa-fé, e pela praxe, a compra e venda de imóveis não envolve nenhum tipo de perícia para apurar a real localização espacial de um terreno, conclui-se que foram ludibriados por grileiros que se fizeram passar por proprietários de um imóvel que não lhes pertencia.

De acordo com informações extraídas do Site e do Estatuto da Associação dos Moradores do Ville de Montagne – AMORVILLE, o Condomínio Ville de Montagne, criado no início da década de 80, situado na EPC-01, KM 23,5, Setor Habitacional São Bartolomeu, Região Administrativa do Paranoá, é constituído de uma gleba de terras divididas e atualmente conta com aproximadamente 1.156 unidades autônomas de terrenos, situados em quadras demarcadas e ruas com lotes de 800m e 1.000m cada um, devidamente numerados.²⁶

Segundo o trabalho da Câmara Legislativa do Distrito Federal desenvolvido em 1999 e intitulado Ocupação e legalidade das terras do DF, a primeira manifestação por parte do Poder Público no tocante à invasão de terras do Distrito Federal se deu

²⁶ Mapa 1

em 1995, por meio da Comissão Parlamentar de Inquérito denominada “CPI da Grilagem”. O Relatório Final explicava a motivação da CPI de 1995:

“... a constatação é de que os loteadores optaram pela especulação imobiliária e, à revelia das normas legais, promoveram loteamentos irregulares e as vezes até clandestinos, com ‘regras próprias’ que lhes asseguravam ilimitados direitos, embora quase nenhum dever, o que deixava a descoberto o sagrado direito do consumidor, este muitas vezes **ludibriado em sua boa-fé.**” (*grifo meu*)

As principais recomendações da “CPI da Grilagem” indicadas no trabalho da Câmara Legislativa estão abaixo relacionadas:

indicação da necessidade de criação de um órgão de assuntos fundiários para centralizar as atribuições distribuídas entre diversos órgãos que administram as terras urbanas e rurais;

ao Poder Público competem ações de juízo divisório, para ‘pôr fim às comunhões existentes, mediante o competente procedimento divisório, por via judicial ou amigável, precedido, quando necessário, do procedimento demarcatório (...);’

que sejam encaminhadas representações à Ordem dos Advogados do Brasil – Seção do Distrito Federal, solicitando a instauração do competente processo disciplinar contra os advogados que transgrediram o Código de Ética daquela prestigiosa instituição;

para assegurar o equilíbrio de contrato, sem riscos para a administração e sem exagerada precariedade para o adquirente, a CPI sugere seja adotada a concessão de uso como direito real resolúvel, que se transfere por ato intervivos ou por sucessão legítima ou testamentária (...);

que se proceda uma auditoria documental em todos os Cartórios Imobiliários do DF e, ainda, que sejam definidas as jurisdições de cada Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal;

sugerir a Receita Federal que fossem analisadas as declarações de imposto de renda das pessoas físicas e jurídicas envolvidas, cotejando essas análises com os depoimentos e ditames deste Relatório, para uma aferição da veracidade ou não desta ou daquela informação.

Portanto, desde a década de noventa, o Governo do Distrito Federal, vinha sendo alertado sobre o problema fundiário que se proliferava em suas terras. Mais especificamente, no caso do Condomínio Ville de Montagne, quando da realização da aludida CPI, já havia 15 anos que o citado condomínio estava estabelecido e vinha se desenvolvendo cada vez mais sem que a autoridade competente tivesse tomado qualquer medida cabível para inibir esta ação que fora julgada pela CPI como sendo “...loteamento irregular e às vezes até clandestino...”.

O Governo tem nas mãos um problema social que não pode ignorar, haja vista que comunidades inteiras se consolidaram em função da omissão e do descaso da Administração Pública.

Segundo o referido estudo da Câmara Legislativa, o Distrito Federal é hoje um conjunto de dificuldades e incertezas fundiárias, dividido pelos interesses da União, do próprio DF, representado pela NOVACAP e posteriormente pela TERRACAP, dos particulares e dos posseiros.

É claro que o que se quer aqui não é a regularização indiscriminada, nem a criação de expectativas de soluções mágicas para este problema, caso contrário, não se faria outra coisa, senão, dar sustentação para o comércio ilegal de lotes e desta forma fomentar o surgimento de obras irregulares fazendo com que as invasões de terras se perpetue.

Quando se analisa os parcelamentos do solo, tanto urbano como rural, deve-se examinar três aspectos sob o ponto de vista dos requisitos legais, quais sejam: o ambiental, o urbanístico e o fundiário.

A regularização de um parcelamento necessita de sua aprovação, seu registro em Cartório de Registro de Imóveis e sua execução.

Mas como solucionar o problema da “**Cidade do fato consumado**”?

O descaso da Administração, gerou um problema social de enorme proporção, porque resta ao governo apenas duas alternativas, ou regularizar o condomínio ou remover toda uma população. Se partirmos da ideia de que em cada residência destas vivem em média quatro pessoas, no caso do Condomínio Ville de Montagne o governo teria de retirar de suas casas algo em torno de 4.700 pessoas.

Realizar essa remoção é algo inviável, porque assim se acabaria criando um outro problema, o de instalar 1156 famílias nesta cidade que a muito anos sofre com problemas de moradia, pois o projeto de Brasília foi elaborado para abrigar no máximo seiscentas mil pessoas.

Assim sendo, diante das proporções que os problemas fundiários tomaram no Distrito Federal, não restou outra alternativa ao Poder Público se não promover a regularização dos parcelamentos irregulares.

Partiu-se, então, para a análise das peculiaridades do parcelamento com o objetivo de viabilizar a regularização fundiária.

As terras onde se situa o Condomínio Ville de Montagne, inicialmente eram de propriedade da NOVACAP, todavia, a lei n° 5.681 de 12, de Dezembro de 1972, autorizou o Governo do Distrito Federal a constituir a COMPANHIA IMOBILIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL – TERRACAP. Com o advento da citada lei, todo o patrimônio que pertencia a NOVACAP foi então incorporado pela TERRACAP juntamente com todos os direitos e obrigações inerentes à atividade imobiliária do Distrito Federal, conforme a certidão de ônus reais da matrícula do imóvel n° 56909. A lei 5.681/72 em seu artigo 2° dispõe o seguinte:

“O Governo do Distrito Federal é autorizado a constituir a Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, para suceder à NOVACAP, assumindo-lhe os direitos e as obrigações na execução das atividades imobiliárias de interesse do Distrito Federal, objeto de utilização, aquisição, administração, disposição, incorporação, oneração ou vinculadas às suas finalidades essenciais.”

Assim sendo, a TERRACAP, empresa pública, inscrita no CNPJ sob o número 00.359.887/0001-73, passou a ser a proprietária das terras onde o Ville de Montagne está instalado.

Para os condôminos do Ville de Montagne, sempre se vislumbrou a possibilidade de usucapir a terra, uma vez que o proprietário das tais terras, ou seja, inicialmente TERRACAP e posteriormente NOVACAP, não se manifestou contrário àquela ocupação. Devendo, portanto, aplicar-se ao caso, a máxima *Dormientibus non succurrit jus* - O DIREITO NÃO SOCORRE AOS QUE DORMEM.

Contudo, não foi esse entendimento que foi adotado pelo Governo do Distrito Federal. Frente ao imenso número de condomínios irregulares que ocupam as terras do Distrito Federal, e por óbvio o governo não adotaria esta medida, uma vez que,

abrindo este precedente para um condomínio, outros condomínios também arguiriam este instituto e a partir daí seria dado início a um processo de regularização desenfreado e sem critérios.

Ocorre que para evitar essa “briga” pela posse e propriedade dessas terras, em 2007, a TERRACAP, o Distrito Federal e o Ministério Público, celebraram o Termo de Ajustamento de Conduta 02/2007, o qual determina qual será a forma correta de proceder com o processo de regularização.

Agora retornamos à pergunta realizada: Como solucionar o problema da cidade do “fato consumado”, tendo em vista que o condomínio está lá, assentado?

Em 1995, o Governador do Distrito Federal, Cristovam Buarque, sancionou a lei nº 954, de 17 de novembro de 1995, com a finalidade de autorizar a TERRACAP a alienar, nos termos da referida lei, terras públicas no território do Distrito Federal ocupadas por parcelamentos passíveis de regularização.

A citada lei deu forma ao processo de regularização, haja vista que pela primeira vez foi dito como seria realizado processo de regularização. Todavia, apenas uma lei distrital não foi suficiente para impulsionar o processo de regularização, tendo em vista a dinâmica dos estudos que se faziam necessário à resolução da questão.

Foi então que em 1996, o Congresso Nacional sancionou a lei nº 9.262 de 12 de janeiro de 1996, dispondo exatamente sobre a APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, região onde está situado o Condomínio Ville de Montagne.

Esta lei federal tratou de maneira mais direcionada sobre a “venda direta” dos terrenos situados nesta localidade em particular. Em seu artigo 3º, esta lei diz

“as áreas públicas ocupadas localizadas nos limites da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, que sofreram processo de parcelamento reconhecido pela autoridade pública, poderão ser, no todo ou em parte, vendidas individualmente, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.”

O Ministério Público entretanto, por meio da Ação Direta de Inconstitucionalidade 2.990-8 Distrito Federal²⁷, questionou a legalidade e a constitucionalidade da lei 9.262 por entender que, a venda de imóveis públicos para particulares, não poderia ser realizada através de “venda direta”, mas tão somente, por meio do processo de licitação.

O Supremo Tribunal Federal, por maioria, julgou esta Adin improcedente, por entender que a lei é perfeita, vez que a venda direta possui previsão na constituição. Entendeu também que a competição é um pressuposto da licitação, motivo pelo qual aqui não seria possível competir, uma vez que o loteamento será regularizado com a venda diretamente para aquele que ocupa o lote.

De certo, a declaração da constitucionalidade desta lei por parte do STF, contempla a possibilidade de regularização dos chamados “condomínios irregulares”, uma vez que o artigo 102 §2º da Constituição Federal dispõe:

”As decisões definitivas de mérito, proferidas pelo Supremo Tribunal Federal, nas ações diretas de inconstitucionalidade e nas ações declaratórias de constitucionalidade produzirão eficácia contra todos e efeito vinculante, relativamente aos demais órgãos do Poder Judiciário e à administração pública direta e indireta, nas esferas federal, estadual e municipal.”.

Assim sendo, nem o Distrito Federal, nem o Poder Judiciário e nem o Executivo poderão agir de outro modo senão o de proceder com a regularização e ao final realizar a venda direta aos posseiros, uma vez que estão vinculados a decisão do STF.

Não obstante a certeza da regularização, esta decisão, *data vênia*, prejudicou o exercício do direito de usucapião assegurado aos detentores dos lotes, haja vista que o interesse maior do Governo do Distrito Federal é tão somente direcionado para as conveniências de caráter financeiro no âmbito político-administrativo do governo, como forma de reparar a sua conduta não diligente no que respeita a ocupação das áreas objeto da pretendida regularização.

No tocante à questão ambiental, o Ville de Montagne possui áreas de proteção permanente – APP. No termo de ajustamento de conduta 02/2007 ficou determinado

²⁷ Ação Direta de Inconstitucionalidade 2.990-8, Requerente: Procuradoria Geral da República, Requerido: Presidente da República, Relator: Ministro Joaquim Barbosa, **Diário Oficial da União**, Brasília, 26 de abril 2007. Seção 1.

que havendo lotes localizados em faixa de APP, estes deveriam ser desconstituídos e remanejados para outro local. Todavia, ainda não se tomou nenhuma providência no sentido de desconstituir os lotes que se encontram nas áreas de preservação permanente.

Se não bastasse isso, as legislações existentes norteiam no sentido de deixar os moradores das áreas de APP onde estão, tendo em vista que o Termo de Ajustamento de Conduta 002/2007 determina que o parcelamento deverá ser regularizado observando a situação de fato. Nesse sentido também preconiza a lei complementar 803/09 PDOT – DF: “a regularização deverá ser observada a situação de fato”.

Segundo informações obtidas em entrevista com o advogado da Associação de Moradores do Condomínio Ville de Montagne – AMORVILE, doutor Mário Gilberto, o condomínio já disponibilizou o seu estudo ambiental, ficando a TERRACAP encarregada de ajustar o projeto urbanístico. Feito isso, o processo é encaminhado para o Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamentos de Solo e Projetos Habitacionais do Governo do Distrito Federal (antigo GRUPAR), que centraliza todos os órgãos envolvidos no processo de regularização. Ocasão em que será feita uma análise do ponto de vista ambiental e urbanístico, para que então o processo seja encaminhado ao Conselho de Planejamento do Distrito Federal que por sua vez remeterá uma proposta de decreto para o governador. Uma vez aprovados em todos os seus termos, o governador sanciona o decreto e o publica. Cento e oitenta dias após a publicação do decreto no Diário Oficial, o projeto é encaminhado ao competente cartório para fins de registro nos termos do artigo 18 da lei n° 6.766/79.

2 IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA

Das lições de Hugo de Brito Machado²⁸ depreende-se que o Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU é um tributo de competência dos municípios. Embora existam referências doutrinárias a esse imposto como sendo velho na competência dos Municípios, o certo é que a Constituição de 1891 o situava como pertencente a competência dos Estados (artigo 9º, item 2º). A constituição de 1934, todavia, colocou na competência dos Municípios o imposto predial, que arrolou juntamente com o territorial urbano, considerando-os impostos diferentes e determinando que o primeiro fosse cobrado sob a forma de décima ou cédula de renda (artigo 13, §2º, II).

A Constituição de 1937 também diferenciou o imposto predial do territorial, atribuindo aos estados o imposto sobre a propriedade territorial, exceto a urbana (artigo 23, I, “a”), mantendo com os Municípios a competência para instituir o imposto predial e o territorial urbano (artigo 24, II).

Em 1946, o Diploma Constitucional então em vigor parece ter unificado esses impostos, que passaram a integrar um só, com o nome de imposto predial e territorial urbano/IPTU (artigo 29, I), de competência municipal.

É mister compreender que trata-se de um único imposto, e não dois. Costumeiramente ocorrem situações peculiares, quando em especial tributam-se grandes áreas com pequenas edificações. O município, em tais situações, pode pretender que o imposto sobre as edificações não abrange todo o terreno, o que para Hugo de Brito é tido como inadmissível, pois o imposto é sobre a propriedade imóvel, que abrange o terreno e as edificações lá existentes.²⁹

O que não significa dizer que a lei não possa estabelecer alíquotas diferenciadas para imóveis edificados e imóveis não edificados. Pode também estabelecer alíquotas diversas para imóveis não edificados, em razão da sua respectiva localização.

²⁸ MACHADO, Hugo de Brito. **Curso de Direito Tributário** – 32ª ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2011, p. 396.

²⁹ MACHADO, Hugo de Brito. **Curso de Direito Tributário** – 32ª ed. São Paulo Malheiros Editores, 2011, p. 397.

Finalmente, quando se afirma que o IPTU é um imposto, que incide sobre a propriedade imobiliária urbana, apenas se quer dizer que o fato gerador desse imposto é a propriedade do imóvel, seja ele edificado ou não. Não dois impostos, um sobre o terreno e outro sobre edificações.

2.1 Função do IPTU

Hugo de Brito Machado ³⁰ identifica o IPTU como sendo um imposto tipicamente fiscal. Seu objetivo primordial é a obtenção de recursos financeiros para os Municípios e Distrito Federal.

Roque Antonio Carrazza, na mesma linha intelectual segue afirmando ser o imposto predial um tributo tipicamente fiscal, cujos objetivos apontam para a arrecadação de recursos financeiros.³¹

2.2 IPTU na Constituição Federal de 1988

Na Carta Política de 1988 o IPTU encontra-se esculpido no artigo 156, inciso I que assim dispõe:

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:
I – propriedade predial e territorial urbana;
[...]³²

A Constituição Federal de 1988 diz expressamente que é facultado ao Poder Público Municipal, mediante lei específica para área incluída no Plano Diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena,

³⁰ MACHADO, Hugo de Brito. **Curso de Direito Tributário** – 32ª ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2011, p. 397.

³¹ CARRAZZA, Roque Antonio. **Curso de Direito Constitucional Tributário** – 27ª ED. São Paulo: Malheiros Editores, 2010, p. 118.

³² BRASIL. Constituição (1988). **Constituição Federal**: 13. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2012

sucessivamente, de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo (artigo 182, §4º, II), *in verbis*:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

[...]

§4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I – parcelamento ou edificação compulsórios;

II – impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III – desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurado o valor real da indenização e os juros legais.³³

Consoante leciona o ilustre Mestre e professor José Hable, o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) é um tributo altamente visível e popular na comunidade, cobrado pelos municípios de toda pessoa física ou jurídica que seja proprietária de um imóvel urbano. Sua arrecadação, estável ao longo do tempo, é muito baixa no Brasil, aproximadamente de R\$ 12 bilhões recolhidos, no ano de 2008, significando 1,21% da arrecadação tributária total. Há assim, um amplo espaço para o seu incremento.³⁴

A Constituição Federal de 1988 (CF/88) definiu, no seu art. 156, I, como competência tributária privativa dos municípios para instituir o IPTU, podendo ainda tanto a União quanto o Distrito Federal (DF) instituí-lo, por estarem com competência cumulativa, nos termos do art. 147 da CF/88, que assim dispõe:³⁵

Art. 147. Competem à União, em Território Federal, os impostos estaduais e, se o Território não for dividido em Municípios, cumulativamente, os impostos municipais; ao Distrito Federal cabem os impostos municipais.

Pelo texto constitucional, verifica-se que a instituição do IPTU é sobre a *propriedade* de bem imóvel urbano. A CF/88, no entanto, além de definir a

³³ BRASIL. Constituição (1988). **Constituição Federal**: 13. ed.: Editora Saraiva: São Paulo, 2012

³⁴ HABLE, José: **A Cobrança de IPTU Sobre Imóveis Públicos**. s.l.: s.n..

³⁵ BRASIL. Constituição (1988). **Constituição Federal**: 13. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2012

competência de cada ente político da federação para a sua instituição, expressamente determina que cabe à Lei Complementar (LC) estabelecer a definição dos respectivos fatos geradores dos impostos discriminados na Constituição. Nesse sentido, o Código Tributário Nacional (CTN) disciplina em seu art. 32 que o IPTU tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem localizado na zona urbana do Município.³⁶

Hable nos ensina que no que se refere à posse, o CTN limita-se a prevê-la como fato gerador do IPTU, e sua conceituação deve-se buscar no ordenamento jurídico disposto no Código Civil (CC), onde apresenta os seus vários tipos.³⁷

É por demais comum, nos meios de comunicação, a divulgação de pessoas ocupando, pelas mais diversas formas, imóveis públicos. Muitos desses imóveis públicos são utilizados como residência, a exemplo da região administrativa do DF, Vicente Pires, e dos diversos condomínios residenciais irregulares.

A própria CF/88, por sua vez, veda por meio de seu art. 150, VI, “a”, a instituição de impostos sobre o patrimônio dos entes tributantes, ou seja, *uns dos outros*, que é a denominada imunidade recíproca.³⁸

Contudo, no ano de 2005, o Governo do DF, embasado no que estabelecem os arts. 32 e 34 do CTN, iniciou o processo de cobrança do IPTU, em imóveis públicos ocupados irregularmente por pessoas físicas ou jurídicas, o que, naturalmente, demandou inúmeras ações judiciais contestando a mencionada cobrança do imposto.

Argumenta-se que a posse, como fato gerador do IPTU, somente pode ser aquela em que o possuidor já é ou possa vir a ser proprietário do imóvel, ou seja, aquele que exerce a posse do imóvel com *animus domini* (com intenção de ser dono).

E desse modo, como se está a tratar de ocupação de bem público, não se admite a posse *ad usucapionem*, pois não pode ser adquirido pela usucapião, nos termos da CF/88, e assim essa posse não poderia ser tributável.³⁹

³⁶ BRASIL. Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5172.htm. Acesso em: julho de 2015

³⁷ HABLE, José: **A Cobrança de IPTU Sobre Imóveis Públicos**. s.l: s.n..

³⁸ BRASIL. Constituição (1988). **Constituição Federal**: 13. ed. São Paulo: Editora Saraiva: 2012

2.3 Detenção, posse e propriedade

Flávio Tartuce em sua consagrada obra preleciona que há uma diferença categórica entre posse e a detenção. O detentor não pode ser confundido com o possuidor, pela inteligência do artigo 1.198 do Código Civil de 2002:

Art. 1.198. Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.

Parágrafo único. Aquele que começou a comportar-se de modo como prescreve este artigo, em relação ao bem e à outra pessoa, presume-se detentor, até que prove o contrário. Informa ainda que o detentor exerce sobre o bem não uma posse própria, mas uma posse em nome de outrem. Como não tem posse não lhe assiste o direito de invocar, em nome próprio as ações possessórias.

Tartuce ainda elucida a possibilidade jurídica de conversão da detenção em posse. Nesse sentido, na IV Jornada de Direito Civil, aprovou-se o Enunciado doutrinário n. 301, estabelecendo que “É possível a conversão da detenção em posse, desde que rompida a subordinação, na hipótese de exercício em nome próprio de atos possessórios”.

Já o possuidor, nos termos do artigo 1.196 do CC/02, é todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes da posse.

Para Flávio Tartuce, o que é fundamental para a compreensão do instituto da posse e de seus efeitos jurídicos são suas diversas classificações.

Segundo o renomado autor supracitado, a posse pode ser classificada quanto a relação pessoa-coisa em direta e indireta; quanto à presença de vícios objetivos em justa e injusta; quanto à boa-fé subjetiva em de boa-fé e de má-fé; quanto à presença de título em com título ou sem título; quanto ao tempo em posse nova ou posse velha; e por fim quanto aos efeitos em posse ad interdicta e posse ad usucapionem.

Ainda segundo este autor, a propriedade por sua vez pode ser definida como o direito que alguém possui em relação a um bem determinado. Trata-se de um direito

³⁹ BRASIL. Constituição (1988). **Constituição Federal**: 13. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2012

fundamental, protegido no art. 5º, inciso XXII, da Constituição Federal, mas que deve atender a uma função social, em prol de toda a coletividade. A propriedade é preenchida a partir dos atributos que constam do CC/02, sem perder de vista os demais direitos sobretudo os de caráter constitucional.⁴⁰

Nos termos do artigo 1.228 do Diploma Civil pátrio, são atributos da propriedade a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Paulo Nader segue o mesmo raciocínio em (Nader, Paulo, Curso de Direito Civil, v.4: direito das coisas pág. 88) ao entender que propriedade consiste no poder de usar, gozar e dispor da coisa.

Usar, consiste em tirar proveitos das utilidades que a coisa oferece, sem destruí-la. Portanto o proprietário deve estar na posse do objeto. Gozar, outorga ao proprietário o poder de receber os frutos que a coisa produz, para tanto o dono deve estar na posse da coisa. O exercício desse poder implica também o poder de uso. Dispor consiste na capacidade do proprietário se desfazer do objeto, consumindo-o, alienando-o ou dando-lhe qualquer outra destinação, para tanto, atendendo os requisitos de lei.

O Código Civil, em seu artigo 1.200, considera justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária, podendo-se concluir então que a posse injusta é toda aquela revestida destas características. Paulo Nader, em suas lições sobre posse justa e injusta, conceitua posse violenta como sendo àquela obtida mediante o uso indevido da força, podendo ser tanto física quanto moral ou psicológica, ainda define precariedade e clandestinidade como sendo, respectivamente, a recusa de restituição da coisa, quando esta é entregue para posterior devolução; e a obtenção sem o conhecimento do possuidor, às escondidas.

⁴⁰ BRASIL. Constituição (1988). **Constituição Federal**: 13. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2012

3 REGRA MATRIZ DE INCIDÊNCIA TRIBUTÁRIA

A regra matriz de incidência tributária é uma construção doutrinária que fixa uma estrutura lógico-implicacional mínima, verificável em toda e qualquer norma tributária e que a partir dessa estrutura básica é possível oferecer conteúdo às variáveis lógicas construindo-se os enunciados prescritivos.

É regra-matriz porque é norma (regra), contendo apenas um mínimo de informações construídas em um processo lógico de abstração dos textos jurídicos legislados, necessários à apreensão e aplicação, pelo interprete, como um padrão (matriz) na construção das normas individuais e concretas. Operação realizada para uma melhor apreensão e controle de validade do conteúdo normativo legislativo a ser aplicado (incidência) na sociedade.⁴¹

3.1 Regra Matriz de Incidência do IPTU

A ordem constitucional impositiva para efeito deste imposto que grava a propriedade imobiliária e predial, deferida ao ente federativo Município, construiu o arquétipo para que a sua incidência fosse a mais genérica possível (como todo imposto pretende ou deve ser), a fim de alcançar o maior número de contribuintes/obrigados.⁴² Pode (dever) o município exigir a sua progressão em razão do valor venal do bem e alíquotas diferenciadas em razão do uso e da localização do imóvel nos termos do artigo 156, §1º, incisos I e II da CF/88. É ainda, facultado aos municípios, a aplicação do § 4º do artigo 182 da Carta Política.⁴³

⁴¹ **A regra matriz de incidência Tributária e sua aplicabilidade.** Disponível hein: <http://jus.com.br/artigos/25350/a-regra-matriz-de-incidencia-tributaria-e-sua-aplicabilidade>. Acesso em: julho de 2015.

⁴² **A constitucionalidade da nova regra matriz do IPTU.** Disponível em: <http://www.fiscosoft.com.br/a/2alv/a-constitucionalidade-da-nova-regra-matriz-do-iptu1-joao-damasceno-borges-de-miranda>. Acesso em: julho 2015.

⁴³ BRASIL. Constituição (1988). **Constituição Federal**: 13. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2012

Pautado, primordialmente, na ordem constitucional, nos demais parâmetros estabelecidos pelo CTN – recepcionado como lei complementar pela Constituição Federal de 1988 – nas leis ordinárias de cada município, e nos demais expedientes administrativos, todos convergindo ao conceito de posse e propriedade adotado pelo Código Civil, pode-se então construir, “*in generum*”, a regra-matriz de incidência do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, tendo como titulares os Municípios brasileiros, o Distrito Federal e, na hipótese de existência, os Territórios, se não divididos em municípios sendo então tido como uma extensão da União.

A norma jurídica tributária do IPTU, assim se desenha:

- Previsão Legal: Artigo 156, inciso I; progressividade § 1º, inciso I e II do artigo supra; § 4º do artigo 182 da CF/88, em caráter facultativo; artigos. 32 a 34 da Lei nº 5.172/66-Código Tributário Nacional - CTN; e respectivas leis municipais, para cabalmente englobar os aspectos espaciais e temporais do imposto.⁴⁴

Hipótese (descriptor):

1) Critério Mateiral: ser proprietário pleno, co-proprietário em casos de condomínio, fiduciário que exerça a propriedade, enfiteuta, usufrutuário, compromissário-comprador com posse, usuário com posse e/ou titular do direito real de habitação, possuidor com ânimo de ser proprietário.

2) Critério Espacial: restringe-se à definição, por lei municipal, de sua zona urbana, para efeito deste imposto.

Esta definição deverá, necessariamente, observar os critérios definidos no § 1º do artigo 32 do CTN. Zona urbana é o contrário de zona rural ou rústica, sendo a zona urbana aquela preenchida com critérios razoáveis de domiciliabilidade, dotadas de equipamentos que ensejam ao homem condições de habitação, trabalho, educação, transporte, segurança, assistência e recreação.

⁴⁴ BRASIL. Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5172.htm. Acesso em: julho de 2015

3) Critério Temporal: o imposto é computado de forma anual, conforme as regras de lançamento para tributação no Brasil.

Assim, no uso das ficções que o Direito possibilita, o ente competente, tributante e sujeito ativo da relação tributária, pode estipular qualquer data para verificação da incidência da exação. Geralmente esta data é computada como o primeiro dia do ano civil, quando então, já tendo considerado a existência do fato jurídico econômico passível de tributação, procede-se o lançamento para posterior cobrança.

Consequência (prescritor):

1) Critério Pessoal:

Sujeito Ativo: Municípios, Distrito Federal e Territórios sem municípios (caso venham a existir).

Sujeito Passivo: qualquer pessoa, física ou jurídica, que seja proprietária plena do bem predial ou territorial, ou, quem tenha o domínio útil ou qualquer tipo de posse com ânimo de dono, exercício ou exteriorização de tornar-se proprietário pleno.

2) Critério Quantitativo:

Base de cálculo: o valor venal do bem imóvel.

Alíquota: progressiva e variável em razão do valor venal, da localização e/ou do uso do bem imóvel.

Esta é a descrição da regra-matriz de incidência do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana deferida aos municípios brasileiros.⁴⁵

⁴⁵ **A constitucionalidade da nova regra matriz do IPTU.** Disponível em: <http://www.fiscosoft.com.br/a/2alv/a-constitucionalidade-da-nova-regra-matriz-do-iptu1-joao-damasceno-borges-de-miranda>. Acesso em: julho 2015.

4 Disposições do DECRETO N° 16.100 de 29 de novembro de 1994

O Decreto n° 16.100 consolida a legislação que institui e regulamenta a cobrança do IPTU no Distrito Federal.⁴⁶

No que se refere ao fato gerador do imposto, o decreto distrital não inova, descrevendo como hipóteses de incidência a propriedade, o domínio útil, ou a posse do bem por natureza ou por acessão física, *in verbis*:

Art. 1º O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil (Decreto-Lei n° 82, de 26 de dezembro de 1966, art. 3º):

I - localizado na zona urbana do Distrito Federal;

II - que, independentemente da localização, tiver área igual ou inferior a um hectare e não se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial;

III - destinado a recreio ou lazer, independentemente de sua dimensão e localização.

§ 1º Para os efeitos deste Regulamento, consideram-se zona urbana as áreas ou setores do Distrito Federal em que se observa a existência de, no mínimo, dois dos melhoramentos abaixo relacionados, construídos ou mantidos pelo Poder Público (Lei n° 5.172, de 25 de outubro de 1966, Decreto-Lei n° 82, de 26 de dezembro de 1966, art. 4º):

I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - escola primária ou posto de saúde.

§ 2º O requisito previsto no inciso V do parágrafo anterior deverá estar situado a, no máximo, três quilômetros do imóvel mencionado no caput deste artigo.

§ 3º São também consideradas urbanas, para fins de cobrança do IPTU, as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados a habitação, indústria ou comércio, ainda que não satisfaçam a condição fixada no parágrafo anterior.

⁴⁶ BRASIL. Decreto n° 16.100 de 29 de novembro de 1994. Consolida a legislação que institui e regulamenta o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana. Diário Oficial, Brasília, DF, 30 de nov. de 1994. Disponível em: <http://www.fazenda.df.gov.br/aplicacoes/legislacao/legislacao/TelaSaidaDocumento.cfm?txtNumero=16100&txtAno=1994&txtTipo=6&txtParte=..> Acesso em: julho de 2015.

NOVA REDAÇÃO DADA AO § 3º PELO DECRETO Nº 17.960, DE 30/12/96 - DODF 31/12/96.

§ 3º São também consideradas urbanas, para fins de cobrança do IPTU, as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados a habitação, indústria ou comércio, ainda que não satisfaçam a condição fixadas nos parágrafos anteriores.

§ 4º A incidência do imposto independe do cumprimento de quaisquer exigências legais, regulamentares ou administrativas, relacionadas com o imóvel, sem prejuízo das cominações legais cabíveis.

No que diz respeito aos contribuintes, o decreto 16.100 de 1994 assim dispõe⁴⁷:

Art. 4º Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título (Decreto-Lei nº 82, de 26 de dezembro de 1966, art. 5º e parágrafo único do art. 14).

§ 1º O adquirente ou remitente responde pessoalmente pelo imposto referente ao imóvel adquirido ou remido, quando não haja prova de quitação de tributos no instrumento respectivo.

§ 2º O espólio é responsável, até a abertura da sucessão, pelo pagamento do imposto relativo aos imóveis que pertenciam ao de cujus.

§ 3º A massa falida é responsável pelo pagamento do imposto relativo aos imóveis de propriedade do comerciante falido.

§ 4º Respondem solidariamente pelo pagamento do imposto o titular do domínio útil, o justo possuidor, o titular do direito de usufruto ou uso, os promitentes compradores imitados na posse, os cessionários, os posseiros, os comodatários e os ocupantes a qualquer título do imóvel, ainda que pertencente à União, aos Estados, aos Municípios, ao Distrito Federal, ou a qualquer pessoa isenta do imposto ou a ele imune.

§ 5º Salvo disposição legal em contrário, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento do tributo,

⁴⁷ BRASIL. Decreto nº 16.100 de 29 de novembro de 1994. Consolida a legislação que institui e regulamenta o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana. Diário Oficial, Brasília, DF, 30 de nov. de 1994. Disponível em: <http://www.fazenda.df.gov.br/aplicacoes/legislacao/legislacao/TelaSaidaDocumento.cfm?txtNumero=16100&txtAno=1994&txtTipo=6&txtParte=..> Acesso em: julho de 2015.

não têm validade para modificação do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes.

Conforme infere-se do decreto supra, são considerados responsáveis pelo imposto: “o titular do domínio útil, o justo possuidor, o titular do direito de usufruto ou uso, os promitentes compradores imitados na posse, os cessionários, os posseiros, os comodatários e os ocupantes a qualquer título do imóvel, ainda que pertencente à União, aos Estados, aos Municípios, ao Distrito Federal, ou a qualquer pessoa isenta do imposto ou a ele imune”

Conforme preceitua Hugo de Brito Machado⁴⁸, a responsabilidade tem um sentido amplo e um estrito.

Em sentido amplo, é a submissão de determinada pessoa, contribuinte ou não, ao direito do Fisco de exigir a prestação da obrigação tributária. Essa responsabilidade vincula qualquer dos sujeitos passivos da relação obrigacional tributária.

Em sentido estrito, é a submissão, em virtude de disposição legal expressa, de determinada pessoa que não é contribuinte, mas está vinculada ao fato gerador da obrigação tributária, ao direito do Fisco de exigir a prestação respectiva.

No CTN a expressão “responsabilidade tributária” é empregada em sentido amplo nos artigos 123, 128, 136 e 138, mas também é usada em sentido estrito, especialmente quando o código refere-se ao responsável como sujeito passivo diverso do contribuinte.

Admitindo-se que o Decreto supra, utilize em seu artigo 4º, parágrafo quarto, o termo “responsável” tanto em sentido amplo, quanto em sentido estrito, poderemos verificar que os condôminos do Ville de Montagne não se enquadram na qualidade de contribuintes tampouco de responsáveis.

⁴⁸ MACHADO, Hugo de Brito. **Curso de Direito Tributário** – 32ª ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2011, p. 151-152.

4.1 Decisões dos Tribunais Superiores

Dando seguimento ao posicionamento que vem se adotando neste trabalho, é apresentado abaixo Recurso Especial decidido pelo Superior Tribunal de Justiça-STJ no qual o então relator, Ministro Luiz Fux, consolida o entendimento de que para ocorrer o fato gerador do IPTU deve haver o *animus domini*, ou seja, a pessoa deve exteriorizar a propriedade. Assim, entende o tribunal que não é qualquer posse que pode ser tributada, mas sim uma posse específica que manifesta a vontade de ser proprietário. Segue a decisão:

EMENTA: TRIBUTÁRIO. IPTU. CONTRIBUINTE. POSSUIDOR. ARTS. 32 E 34 DO CTN. CONTRATO DE CESSAO DE USO SUSPENSO POR FORÇA DE LIMINAR PROFERIDA EM SEDE DE AÇÃO CIVIL PÚBLICA. INOCORRÊNCIA DA HIPÓTESE DE INCIDÊNCIA DA EXAÇÃO.

1. Os impostos caracterizam-se pela compulsoriedade que encerram, sem a necessidade da comprovação de contraprestação específica. Em consequência, tratando-se de IPTU, o seu fato gerador, à luz do art. 32 do CTN, é a propriedade, o domínio útil ou a posse.

2. A posse consiste no exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes ao domínio ou propriedade, nos termos do art. .1.196, do Código Civil de 2002.

3. A posse, como fato gerador do IPTU, deve exteriorizar a propriedade, a visibilidade do domínio, o *animus domini* .

4. "O preceito do CTN que versa a sujeição passiva do IPTU não inova a Constituição,"criando por sua conta"um imposto sobre a posse e o domínio útil. Não é qualquer posse que deseja ver tributada. Não é a posse direta do locatário, do comodatário, do arrendatário de terreno, do administrador de bem de terceiro, do usuário ou habitador (uso e habitação) ou do possuidor clandestino ou precário (posse nova etc.). A posse prevista no Código Tributário como tributável é a de pessoa que já é ou pode ser proprietária da coisa" Corolário desse entendimento é ter por inválida a eleição dos meros detentores de terras públicas como contribuintes do imposto. "(Aires Barreto in Curso de Direito Tributário, Coodenador Ives Gandra da Silva Martins, 8ª Edição - Imposto Predial e Territorial Urbano, p.736/737)

5. A exegese legal prioriza o proprietário conhecido e o designa como responsável pelo tributo, haja vista que este é uma espécie de " imposto real ", gerador de obrigação propter rem.

6. O Eg STF, secundando a tese acima, decidiu que o IPTU é " inequivocamente um imposto real, porquanto ele tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel localizado na zona urbana do município, sem levar em consideração a pessoa do proprietário, do titular do domínio útil ou do possuidor "(RE 204.827-5, de 12.12.1996).

7. Consequentemente, enquanto não desconstituído o domínio, o proprietário tem a obrigação ex lege, muito embora à luz do princípio

do enriquecimento sem causa, possa reaver o que pagou, acaso declarada, com efeito ex tunc, a perda da propriedade e o reconhecimento da posse contínua de outrem. É que a capacidade contributiva é ex lege e não econômica, no sentido de que haja correlação entre quem paga e quem auferir benefícios (art. 126, II, do CTN).

8. Consoante cediço em doutrina abalizada," interessa, do ângulo jurídico-tributário, apenas quem integra o vínculo obrigacional. O grau de relacionamento econômico da pessoa escolhida pelo legislador, com a ocorrência que faz brotar o liame fiscal, é alguma coisa que escapa da cogitação do Direito, alongando-se no campo da indagação da Economia ou da Ciência das Finanças"(Paulo de Barros Carvalho, Curso de Direito Tributário, 8ª edição, Ed. Saraiva, 1996, p. 209).

9. Hipótese em que a controvérsia a ser dirimida nos presentes autos cinge-se em definir se no caso de contrato de concessão de direito real de uso o seu beneficiário é responsável pelo recolhimento do IPTU relativo ao imóvel objeto da cessão de uso muito embora não tenha exercido a posse sobre o mesmo porquanto o contrato fora suspenso por força de liminar em ação civil pública.

10 . In casu , o aresto a quo concluiu que a empresa recorrida foi obstada de exercer a posse sobre o imóvel objeto de contrato de cessão de uso por força de liminar que proibiu a construção em em referida área. Conseqüentemente, em não tendo exercido a posse sobre o imóvel assentou-se inócua a hipótese de incidência da exação questionada, haja vista que o fato gerador do IPTU consiste na na propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel.

11. A revisitação destas circunstâncias fáticas esbarram no verbete eclipsado pela Súmula 7/STJ.

12. Recurso Especial do Distrito Federal não conhecido.

Aires Barreto em seu Curso de Direito Tributário, leciona que o preceito do CTN que versa a sujeição passiva do IPTU não inova a Constituição, “criando por sua conta” um imposto sobre a posse e o domínio útil. Não é qualquer posse que deseja ver tributada. Não é a posse direta do locatário, do comodatário, do arrendatário do terreno, do administrador de bem de terceiro, do usuário ou habitador (uso e habitação) ou do possuidor clandestino ou precário (posse nova, etc.) A posse prevista no Código Tributário como tributável é a posse que já é ou pode ser proprietária da coisa.⁴⁹

O Egrégio Supremo Tribunal Federal, no RE 204.827-5 de 1996, secundando a tese acima, decidiu que o IPTU é “inequivocamente um imposto real, porquanto ele tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil, ou a posse do imóvel localizado

⁴⁹ BARRETO, Aires. **Curso de Direito Tributário**, Coordenador Ives Gandra da Silva Martins, 8ª ed. Imposto Predial e Territorial Urbano, p. 736-737

na zona urbana do município, sem levar em consideração a pessoa do proprietário, do titular do domínio útil ou do possuidor”.⁵⁰ Segue a ementa:

EMENTA: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. TRIBUTÁRIO DISPOSITIVO LEGAL, INCONSTITUCIONALIDADE.

Decisão

O Tribunal, por maioria de votos, não conheceu do recurso extraordinário interposto pelo Município de São Paulo, declarando, incidentur tantum, a inconstitucionalidade do art. 7º e seus incisos I e II, da Lei municipal nº 6.989/66, com a redação dada pela Lei nº 10.921/90, do Município de São Paulo. O Tribunal, também por maioria, conheceu e deu provimento ao recurso extraordinário interposto pela empresa contribuinte, para declarar incidentalmente a inconstitucionalidade do art. 87, caput e incisos I e II, e do art. 94, ambos da Lei municipal nº 6.989/66, com a redação dada pela Lei nº 10.921/90, do Município de São Paulo, vencido o Ministro Carlos Velloso, que conhecia e dava provimento ao recurso extraordinário interposto pelo Município de São Paulo, e não conhecia do recurso extraordinário interposto pela empresa contribuinte. Votou o Presidente. Ausentes, justificadamente, o Ministro Marco Aurélio, e, neste julgamento, o Ministro Sepúlveda Pertence, Presidente. Presidiu o julgamento o Ministro Celso de Mello, Vice-Presidente (RISTF, art. 37, I). Plenário, 12.12.96.

4.2 Usucapião de bens públicos

A Usucapião é o direito que um cidadão adquire, em razão da posse de um bem móvel ou imóvel, em decorrência do uso deste bem por um determinado lapso de tempo. No que tange à posse ad usucapionem, seus requisitos formais compreendem os elementos necessários e comuns ao instituto em comento, como a posse, o lapso temporal e a sentença judicial, assim como os especiais, tal qual o justo título e a boa-fé. Sem posse não há a usucapião, haja vista que ela consiste na aquisição do domínio pela posse prolongada. Na legislação brasileira, a posse pela usucapião está prevista nos arts. 1.238 a 1.244 do CC/2002, e na CF/88 nos seus artigos 183, §3º e 191, §único.⁵¹ Verificamos então, observando os dispositivos

⁵⁰BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *Recurso Extraordinário* no 204.827-5, do Município de São Paulo, Disponível em: <http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/listarJurisprudencia.asp?s1=%28%40JULG+%3D+19961212%29&base=baseAcordaos&url=http://t.inyurl.com/o8c7ssm>. Acesso em: julho de 2015.

⁵¹ BRASIL. Constituição (1988). **Constituição Federal**: 13. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2012

constitucionais transcritos que os imóveis públicos não são usucapíveis, não admitindo portanto a posse ad usucapionem.

“Art. 183. (...)

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.”

(...)

Art. 191. (...)

Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.”

4.3 Exigibilidade do IPTU sobre imóveis públicos

A situação fundiária instaurada no Brasil, em especial, no DF é sui generis, que em razão da falta de implementação de uma política de habitação e moradia responsáveis.

Cidades inteiras ergueram-se sobre terras do poder público, tanto da União quanto do Distrito Federal, e assim, é fácil constatar que não há mais como vir qualquer poder e desfazer o realizado.

Como afirma Hable em seu artigo “A Cobrança de IPTU Sobre Imóveis Públicos”, “numa realidade dessas, não se admite mais a simplória, ou até inocente, alegação de que: “como se trata de terras públicas, não há a posse com “animus domini” e assim não há a possibilidade de cobrança do IPTU, por falta de amparo legal. O direito, ora posto e vigente, no mínimo, não se adaptando à realidade ditada pelo fato social presente, fazendo-se que com que venha a se adequar à demanda social existente.”⁵²

Do exposto, conclui-se novamente que faz-se necessária a atribuição do título de propriedade aos detentores dos imóveis uma vez que não resta ao Poder Público outra alternativa senão esta.

⁵² HABLE, José: **A Cobrança de IPTU Sobre Imóveis Públicos**, Vol. 3. Capítulo: “A cobrança de IPTU sobre Imóveis Públicos”. pp. 297/322. São Paulo: Editora Quartier Latin do Brasil, 2013.

4.4 Imóveis públicos com destinação residencial

É por demais comum, nos meios de comunicação, a divulgação de pessoas, físicas ou jurídicas, ocupando, pelas mais diversas formas, imóveis públicos, consentidos ou não.

Muitos desses imóveis públicos são ocupados como residência, a exemplo da Região Administrativa do DF Jardim Botânico – RAXXVII, composta por condomínios residenciais irregulares.

Nesse sentido, como exemplo, segue uma notícia a cerca dos problemas fundiários do Distrito Federal veiculada no Jornal Correio Braziliense:

No DF, pelo menos 120 mil pessoas vivem em condomínios irregulares, construídos em terras de propriedade do governo federal. São locais ocupados por pessoas de todas as classes, desde alta até de baixa renda e por produtores rurais. Entre os terrenos da União, estão extensas e populosas regiões, como Vicente Pires, onde vivem mais de 60 mil pessoas. Também fazem parte da lista a Vila São José, o Lago Oeste, o Setor Habitacional Nova Colina, a Vila Basevi e parte do Itapoã, além dos condomínios de classe média Vivendas Lago Azul e Bela Vista, ambos no Setor Grande Colorado.⁵³

É notório que o Fisco do Distrito Federal vem cobrando há anos o Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana- IPTU do “detentores” de lotes do parcelamento batizado Condomínio Ville de Montagne. O mestre José Habe relata que no ano de 2005, o Governo do DF, embasado no que estabelecem os artigos 32 e 34 do CTN, iniciou o processo de cobrança do IPTU, em imóveis públicos ocupados irregularmente por pessoas físicas ou jurídicas, o que, naturalmente, provocou inúmeras demandas judiciais contestando a mencionada cobrança do imposto.

Argumenta-se que a posse, como fato gerador do IPTU, somente pode ser aquela em que o possuidor já é ou possa vir a ser proprietário do imóvel, ou seja, aquele que exerce a posse do imóvel com *animus domini* (com intenção de ser dono).

⁵³ JORNAL CORREIO BRAZILIENSE, Distrito Federal, Publicação de 14 fev. 2011.

E desse modo, como se está a tratar de ocupação de bem público, não se admite a posse ad usucapionem, pois não pode ser adquirido pela usucapião, nos termos da CF/88, e assim essa posse não poderia ser tributável.

Fato este que se mostra incompatível com a legislação e entendimentos jurisprudências mais modernos ao passo que como exaustivamente foi demonstrado nas linhas acima.

No entender do Ministério Público do Distrito Federal (MPDFT), assim como de muitos ocupantes dessas áreas, a cobrança de IPTU seria indevida, por se tratar de uma ocupação onde, por ser pública, não se admite posse ad usucapionem, e assim nunca haveria a aquisição da propriedade pela posse, condição sine qua non para a tributação pelo IPTU.

Na jurisprudência do TJDF, temos julgados e entendimentos conflitantes, afirmando que “a jurisprudência desta Egrégia Corte de Justiça firmou entendimento no sentido de que não há posse sobre terras públicas, caracterizando mera tolerância do Poder Público à sua ocupação, cuja natureza é sempre precária.”³⁸

Nesse sentido, no voto vencido, o relator Desembargador Romeu Gonzaga Neiva assim se pronunciou:⁵⁴

(...)

Destarte, não detém a Administração Pública elementos para cobrar imposto sobre imóveis que não estão regularmente constituídos, por tratarem-se de **zona ocupada como mera tolerância**, colimando com a **inexistência do direito de propriedade em área pública**, e conseqüentemente insubsistente também sua posse ou domínio. Convém ressaltar, por fim, que não efetuando a Administração Pública o exercício regular do poder de polícia no sentido de fiscalizar as construções erigidas, bem assim as ocupações clandestinas no solo público sem haver qualquer controle, é de reconhecer aos condôminos a mera detenção do imóvel. Assim, com apenas a detenção do solo, carece-lhes o direito de posse, propriedade ou domínio, motivo pelo qual não há ocorrência do fato gerador a colimar a incidência do IPTU.(...)

Como dito, se sustenta que os Apelados não detém a posse “ad usucapionem”, mas, apenas, a tolerância do poder público, claro que esta relação não é de direito real, mas unicamente pessoal, logo, não podem ser elencados à categoria de contribuintes do IPTU, por faltarlhes requisito essencial para tal. (grifei)

Por sua vez, o Desembargador Asdrubal Nascimento Lima, revisor e relator designado, assim se manifestou em seu voto vencedor:⁵⁵

⁵⁴ TJDF: 2005 01 1 105280-9 QUINTA TURMA CÍVEL. APC/RMO – APELAÇÃO CÍVEL – REMESSA EX OFFÍCIO. Acesso em: 10 junho 2013

Não se pode admitir que as terras públicas sejam indevidamente ocupadas, sem autorização da Administração Pública, construções sejam erigidas, sem que o ocupante esteja sujeito ao pagamento do IPTU, pois todos os que ocupam os imóveis, a qualquer título, são por eles responsáveis.(...)

Tratando-se, pois, de área urbana e configurado o fato gerador, resta patente que os ora recorridos são devedores da obrigação tributária, consistente no Imposto Territorial Predial Urbano – IPTU.

Nesse sentido, vários julgados do TJDF têm admitido a legalidade da cobrança do IPTU sobre os imóveis localizados nas terras da União:

“TRIBUTÁRIO. COISA JULGADA. IPTU E TLP. CONDOMÍNIOS IRREGULARES. POSSE. FATO GERADOR.

1 – (...)

2 - Adquirentes e ocupantes de frações de imóveis em condomínios irregulares, localizados em zona caracterizada como urbana, tendo posse, são obrigados a pagar IPTU e TLP.

3 - Irrelevante que a titular do domínio goze de imunidade tributária, pois o fato gerador é a posse e não a propriedade. 4 - Apelação provida”. (APC n° 475182. Rel. Des. JAIR SOARES. 6ª Turma Cível. Acórdão n° 403136. DJ: 10/02/2010. P. 117)

Assim, entende que a posse, como fato gerador do IPTU, somente poderá ser aquela em que o possuidor já é ou possa vir a ser proprietário do imóvel, ou seja, aquele que exerce a posse do imóvel com *animus domini*.

Deste modo, como se está a tratar de ocupação de bem público, seguindo a linha de raciocínio daqueles que defendem que a posse exercida em área pública não é passível de ser usucapida, ou seja, não se admite a posse *ad usucapionem*, nos termos da CF/88, logo, contrario sensu ao que se vê na prática, essa posse não poderia ser tributável.

⁵⁵ TJDF: 2005 01 1 105280-9 QUINTA TURMA CÍVEL. APC/RMO – APELAÇÃO CÍVEL – REMESSA EX OFFÍCIO. Acesso em: junho 2013.

CONCLUSÃO

O IPTU é um imposto de competência dos Municípios, eventualmente podendo ser instituído pela União e pelo Distrito Federal valendo-se de sua competência cumulativa nos termos do artigo 147 da CF/88.

Como fato gerador, verifica-se que a instituição do IPTU é sobre a propriedade de bem imóvel urbano.

Numa definição mais didática, Koyama esclarece que “... o fato gerador é uma situação, um evento previsto em lei, de forma abstrata, mas que, uma vez ocorrido concretamente, faz surgir para uma determinada pessoa a obrigação de pagar o tributo”.⁵⁶ Assim, em regra, basta uma pessoa adquirir a propriedade de um imóvel urbano para que ocorra o fato gerador do IPTU.

Como já descrito, a CF/88 além de definir a competência de cada ente político da federação para a sua instituição, expressamente determina a qual instrumento legal cabe estabelecer a definição dos respectivos fatos geradores dos impostos discriminados na Constituição. Nesse sentido, estabelece a CF/88:

Art. 146. Cabe à lei complementar:

(...)

III - estabelecer normas gerais em matéria de legislação tributária, especialmente sobre:

a) definição de tributos e de suas espécies, bem como, em relação aos impostos discriminados nesta Constituição, a dos respectivos fatos geradores, bases de cálculo e contribuintes;

⁵⁶ KOYAMA, Mário A.F.; WEFFORT, C.C; SESSAR, I. Jr. Direito Tributário, 6ª ed. São Paulo: Central de Concursos, 1996, p. 43.

A LC a que a Constituição se refere e que contém as normas gerais em matéria de legislação tributária é o CTN, Lei nº 5.172, de 1966, que, pelo Ato Complementar nº 36, de 13 de março de 1967, pelo princípio geral da recepção, foi acolhida pela Carta Magna de 1988, em seu art. 34, do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias,16 como lei complementar em sentido material.

No que concerne ao IPTU, o CTN assim dispõe:

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como **FATO GERADOR a propriedade, o domínio útil** ou a **posse** de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

(...)

Art. 34. CONTRIBUINTE do imposto é o **proprietário** do imóvel, o **titular** do seu **domínio útil**, ou o seu **possuidor** a qualquer título. (grifei)

Temos então como fatos geradores do IPTU, segundo o CTN, Lei Complementar competente para definir os fatos geradores dos impostos discriminados na Constituição Federal, a propriedade, o domínio útil ou a posse, de bem imóvel por natureza ou acessão física como definido na Lei Civil, ou seja, de bens imóveis edificados ou não, localizados na zona urbana do Município, e como seus contribuintes, o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

Ora, fazendo-se uma análise sistemática dos dispositivos que guarnecem o ordenamento jurídico brasileiro acerca do IPTU e, ainda, confrontando o resultado desta análise com o posicionamento da jurisprudência dominante, chegamos a conclusão de que poder-se-ia adotar duas medidas no que diz respeito a incidência deste imposto sobre os imóveis do Condomínio Ville de Montagne – área considerada pública pelo Governo do Distrito Federal.

Hipótese um: não incidência do IPTU sobre as residências edificadas em imóveis públicos:

Partindo-se da ideia sugerida por alguns autores e adota por alguns tribunais em suas decisões no sentido de que como as residências do Condomínio Ville de Montagne se encontram em imóveis públicos, não se haveria de falar em propriedade, posse ou domínio, mas tão somente “tolerância do Poder Público”. Nesse sentido o voto vencido do Desembargador do TJDFT Romeu Gonzaga Neiva:

(...)

Destarte, não detém a Administração Pública elementos para cobrar imposto sobre imóveis que não estão regularmente constituídos, por tratarem-se de zona ocupada como **mera tolerância**, colimando com a **inexistência do direito de propriedade em área pública**, e consequentemente insubsistente também sua posse ou domínio.

(...)⁵⁷

Caso este entendimento fosse adotado, por conseguinte, NÃO poderíamos sequer cogitar a possibilidade de cobrança do IPTU haja vista que, em síntese, como já demonstrado acima, não teríamos a subsunção da Hipótese de incidência à situação abstrata prevista na norma, ou seja, não teríamos a ocorrência do Fato Gerador e logo, a inviabilidade da cobrança do tributo.

Evidentemente, essa hipótese não foi adotada pelo Governo do Distrito Federal uma vez que os “proprietários” dos parcelamentos do Ville de Montagne vêm sendo considerados como sujeito passivos de IPTU há pelo menos 10 anos.

Hipótese dois: incidência do IPTU sobre as residências edificadas no Condomínio Ville de Montagne:

O Governo do Distrito Federal entendeu por bem, ainda que contrariando as normas legais e as lições doutrinárias, proceder a cobrança do IPTU dos imóveis públicos ocupados irregularmente por pessoas físicas.

⁵⁷ TJDF: 2005 01 1 105280-9 QUINTA TURMA CÍVEL. APC/RMO – APELAÇÃO CÍVEL – REMESSA EX OFFÍCIO. Acesso em: junho 2013

O Desembargador Asdrubal Nascimento Lima, revisor e relator designado, assim se manifestou em seu voto vencedor:

Não se pode admitir que as terras públicas sejam indevidamente ocupadas, sem autorização da Administração Pública, construções sejam erigidas, sem que o ocupante esteja sujeito ao pagamento do IPTU, pois todos os que ocupam os imóveis, a qualquer título, são por eles responsáveis.

(...)

Tratando-se, pois, de área urbana e **configurado o fato gerador**, resta patente que os ora recorridos são devedores da obrigação tributária, consistente no Imposto Territorial Predial Urbano – IPTU. (grifei)⁵⁸

Assim sendo, consoante o entendimento do Ilustríssimo Desembargador Asdrubal Nascimento Lima, se entendemos como configurado o fato gerador do IPTU, e conseqüentemente os “proprietários” dos referidos imóveis como devedores da obrigação tributária, logo, estaremos diante de umas das hipóteses para a incidência desta exação, quais sejam: propriedade, domínio útil ou posse.

Por oportuno, frise-se que a posse da qual decorre a tributação do IPTU não é qualquer posse, mas sim uma posse qualificada, ou seja, aquela revestida de *animus domini*.

No mesmo entender, o STJ já decidiu que “só é contribuinte do IPTU quem tenha o *animus domini*, que pode ser expresso pelo exercício da posse ou do próprio domínio.”

Desta feita, diante dessa situação peculiar, da regularização fundiária urbana instaurada no Distrito Federal, o Governo do Distrito Federal deveria, imediatamente, transferir o título de propriedade de imóvel aqueles de direito, a fim de atender não só aos interesses particulares dos pretendentes da regularização, mas também atendendo aos próprios interesses da lei, uma vez que, cessaria esta situação contrária ao direito e por fim, teríamos também atendidas as virtuosas normas

⁵⁸ TJDF: 2005 01 1 105280-9 QUINTA TURMA CÍVEL. APC/RMO – APELAÇÃO CÍVEL – REMESSA EX OFFÍCIO. Acesso em: 10 junho 2013

consagradas na Constituição Federal, tais como a dignidade da pessoa humana (claramente afrontado nesse contexto social) e a função social da propriedade.

Por outro prisma, os próprios posseiros de imóveis situados no Condomínio Ville de Montagne deveriam adquirir tal título por meio do instituto da usucapião consubstanciado pela *posse usucapionem* como aquela própria a ensejar a tributação pelo Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição da República Federativa de 1988. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Poder Executivo, Brasília, DF, 5 de outubro de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm>.

Acesso em: 26 set. 2014.

BRASIL. Código Civil. 13. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2012

AFONSO, José Roberto; ARAUJO, Erika Amorim; NÓBREGA, Marcos Antônio Rios da. **IPTU no Brasil Um Diagnóstico Abrangente**. Volume 4: Disponível em: <http://fgvprojetos.fgv.br/sites/fgvprojetos.fgv.br/files/iptu_no_brasil_um_diagnostico_abrangente_0.pdf>. Acesso em: fev. 2015.

BRASIL. Decreto 16.100. **Diário Oficial do Distrito Federal**, Poder Executivo, Brasília, 29 de novembro de 1994. Disponível em: <[> Acesso em: julho de 2015](http://www.fazenda.df.gov.br/aplicacoes/legislacao/legislacao/TelaSaidaDocumento.cfm?txtNumero=16100&txtAno=1994&txtTipo=6&txtParte=.)

HABLE, José: **A Cobrança de IPTU Sobre Imóveis Públicos**. s.l: s.n..

MENDES, Gilmar Ferreira; COELHO, Inocêncio Martires; Branco, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de Direito Constitucional**. 2 ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2008

COELHO, Fábio Ulhoa, **Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas, direito autoral** 3 ed. São Paulo: Saraiva, 2010;

Nader, Paulo **Curso de direito Civil, v. 4: direito das coisas** / Paulo Nader. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

CARRAZZA, Roque Antonio. **Curso de Direito Constitucional Tributário**. 27^a ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2010.

MACHADO, Hugo de Brito. **Curso de Direito Tributário**. 32^a ed. São Paulo:

Malheiros Editores, 2011.

Resp 863.396/DF – Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURAM, julgado em 27/02/2007, DJ 02/04/2007.

TARTUCE, Flávio, **Manual de Direito Civil: Volume Único**. 5ª ed. São Paulo: Editora Método, 2015.

Distrito Federal (Brasil) . Câmara Legislativa. **Ocupação e legalidades das terras do DF**. – Brasília: CLDF, 1999

BRASIL. Ação Direta de Inconstitucionalidade n° 2.990-8, Requerente: Procuradoria Geral da República, Requerido: Presidente da República , Relator: Ministro Joaquim Barbosa, **Diário Oficial da União**, Brasília, 26 de abril 2007. Seção 1. Disponível em:< <http://www.in.gov.br/visualiza/index.jsp?jornal=1&pagina=1&data=26/04/2007>>. Acesso em 31 de outubro 2012.

FARIAS, Darcy Dornelas de. **Terras no Distrito Federal: experiências com desapropriações em Goiás (1955-1958)**. 2006. 200 f., II. Dissertação (Mestrado em História) Universidade de Brasília, 2006. Disponível em: <<http://repositorio.unb.br/handle/10482/4019>>. Acesso em 01 de dezembro de 2015.

BRASIL. **Termo de Ajustamento de Conduta**. n° 002/2007 – MPDFT/GDF. Firmado entre o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios e o Governo do Distrito Federal para ajustar os procedimentos de regularização dos parcelamentos de solo para fins urbanos implantados de forma irregular no território do Distrito Federal e as medidas de fiscalização e repressão destinada a coibir a grilagem de terras e a ocupação desordenada do solo no Distrito Federal. Disponível em: <https://docs.google.com/viewer?a=v&q=cache:z1JkqvrSxSwJ:www.mpdft.gov.br/pdf/tacs/TAC_2007_002.pdf+termo+de+ajustamento+de+conduta+02/2007&hl=pt-BR&gl=br&pid=bl&srcid=ADGEEsGpd_qM9rit26yYnoFYj5lp9E7jfoixNkkiBy_bowxBdulbbVuSdFs33pSIKYUUm1JpmCTgy0LIMJ-B8Q3etkn64lfhuxeQeNUiQEy8kvadGX91V5oPnqXO0HF_GwBsug2kSNwm&sig=AHlEtbRCmeYi8bG41LXnEojmysO0ab1y1A>. Acesso em: 31 de outubro 2012.

MAGALHÃES, Gerardo; MESQUITA, Sebastião M. **Estudo da divisa entre as fazendas Papuda e Taboquinha, no trecho entre a ultima cabeceira do córrego Mato Grande na chapada e a cabeceira mais alta do córrego Taboca.** Disponível em:<

<https://docs.google.com/viewer?a=v&q=cache:AxBvUdROOXkJ:www.ibsweb.com.br/mirantedaspaineiras/files/Laudo-dos-assistentes.pdf+Estudo+da+divisa+entre+as+fazendas+Papuda+e+Taboquinha,+no+trecho&hl=pt-BR&gl=br&pid=bl&srcid=ADGEEShI56UrDmQmtF13gEJ9jWoexPD5C66ZvectCiyH8Oz4eNHZqgbEfBekuZFCn0WNADOaoXUw3R4Tby9sERbSTSP513cCgolWmldLHiFlmxxaa-WY91oYXF3U0Kt5a3BYMWKSDnx&sig=AHIEtbQMvFkvkiSHgY3pp3XFurOzNtZTDA>
>. Acesso em: 29 de outubro 2012

A regra matriz de incidência tributária e sua aplicabilidade. Disponível em: <http://jus.com.br/artigos/25350/a-regra-matriz-de-incidencia-tributaria-e-sua-aplicabilidade>. Acesso em: julho de 2015.

A constitucionalidade da nova regra matriz do IPTU. Disponível em: <http://www.fiscosoft.com.br/a/2alv/a-constitucionalidade-da-nova-regra-matriz-do-iptu1-joao-damasceno-borges-de-miranda>. Acesso em: julho de 2015.

BARRETO, Aires Curso de Direito Tributário, Coordenador Ives Gandra da Silva Martins, 8ª ed – Imposto Predial e Territorial Urbano, p. 736/737.

Disponível em: <http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/listarJurisprudencia.asp?s1=%28%40JULG+%3D+19961212%29&base=baseAcordaos&url=http://t.inyurl.com/o8c7ssm>. Acesso em: julho de 2015.

JORNAL CORREIO BRAZILIENSE, Distrito Federal, Publicação de 14 fev.2011.

TJDF: 2005 01 1 105280-9 QUINTA TURMA CÍVEL. APC/RMO – APELAÇÃO CÍVEL – REMESSA EX OFFÍCIO. Acesso em: 10 jun. 2013

KOYAMA, Mário A.F.; WEFFORT, C.C; SESSAR, I. Jr. **Direito Tributário**. 6ª ed. São Paulo: Central de Concursos, 1996, p. 43.

BRASIL. STJ, REsp. 681.406/RJ, Primeira Turma, Rel. min. José Delgado, julgado em 06.12.2004,

DJ 28.02.2005, p. 252).

DOCUMENTO

Cartório do 1.º Ofício
Luziânia - Goiás
20/05/1902
Dr. Joaquim Gilberto
Escritor

JOSÉ VENDE
P/ DELFINO
1902

OFÍCIO DO TABELIÃO
TABELIÃO Nº 1.º
Joaquim Gilberto
Luziânia - Goiás

CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO

Joaquim Gilberto
1.º TABELIÃO

LUZIÂNIA - ESTADO DE GOIÁS

COLETORIA ESTADUAL
LUZIÂNIA - GOIÁS
Pagou conforme
N.º 221 de 1902
Total Cr\$ 2.000
24-221 de 1902
Joaquim Gilberto

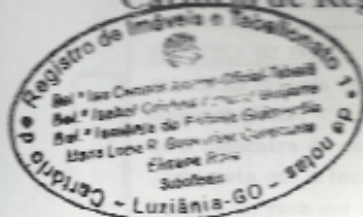
JOAQUIM GILBERTO, 1.º Tabelião
Oficial do Registro de Imóveis e do Termo
de Luziânia, Estado de Goiás, na forma da
lei, etc.

Certidão

CERTIFICA que, no livro 3- antigo de seu Cartório, às fls. 29, encontra-se a seguinte transcrição: N.º de Ordem: - 27, Data: - 31 de Maio de 1.902. Freguesia do imóvel: - Termo da cidade de // Santa Luzia, Estado de Goiás. Denominação ou rua e número: - Fa- zenda Santo Antonio da Papuda. Confrontações e características do imóvel: - Huma fazenda composta de propriedades a saber: - // casa de morada, engenh. com casa, Roda de socar com casa, // moinho com casa, tudo cobertas de telhas, quintal com planta- ções uteis; parte no r.º de d'agua curraes que divide-se com // Josué da Costa Neireles, bem como tudo mais, terras de cultu- ras, campos de criar, tendo estas as divizas seguintes: - Come- çando-se pela estrada que vai para esta cidade até cabeceira do açude e d'ahy em rumo certo a cabeceira do Matto Quilombre e pelo veio d'agua d'este abaixo até confrontar com o Barrei- ro do Campo e por uma vertente abaixo que nasce do dito Bar- reiro do Campo até sua barra no Rio San Bartholomeu e por es- ta acima, até um pequeno córrego acima da barra da Taboca com o San Bartholomeu, e pelo dito córrego acima até a sua cabecei- ra e d'ahy pelo pequeno Vallo no espigão que feiza desta cabe- ceira a uma outra cabeceira, digo, vertente da Taboquinha e por esta acima, até sua barra alta cabeceira e desta cabeceira a // cabeceira do matogrande abrangendo apenas, digo, abrangendo // águas vertentes da Taboca e pelo matto grande abaixo até a // barra com Ribeirão e Santo Antonio, tendo dentro deste cir-

Papuda?
7

Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas
Luziânia - Estado de Goiás



Bel. Isis Campos Amaral, Oficial do
Registro de Imóveis da Comarca de Luziânia,
Estado de Goiás, na forma da lei, etc...

CERTIDÃO

CERTIFICA, que no livro 3 Ant. de seu Cartório, às fls. 32, encontra-se a seguinte transcrição: **Nº DE ORDEM: 30. Nº DA TRANSCRIÇÃO ANTERIOR:** (Neste ponto o papel acha-se dilacerado não permitindo a leitura). **DATA:** 11 de julho de 1.903. **FREGUEZIA DO IMÓVEL:** Santa Luzia, de Goyaz. **DENOMINAÇÃO OU RUA DO IMÓVEL:** SANTO ANTÔNIO DO BURITY ou PAPIUDA. **CONFRONTAÇÕES E CARACTERÍSTICOS DO IMÓVEL:** Uma Fazenda agrícola e de criar, ao norte desta Cidade e distante da mesma 7 a 8 leguas, contendo casas de morar, quintal, manga, currais, pátio e metade da água que vem do rego do açude mais próximo às casas. Servem de confrontação ao imóvel: a fazenda do Retiro ao sudeste e sul; a de Santa Barbara, ao sul e sudoeste; a do Gama ao poente; a do Paranoá ao norte; parte da fazenda do mesmo nome Papuda, pertencente hoje a Delfino Machado de Araújo, ao norte e nordeste, finalmente parte da fazenda ainda do mesmo nome Papuda pertencente hoje ao Tenente José da Costa Meirelles ao nascente. **Percorre-se as divisas:** Partindo-se das casas da fazenda da (Papuda) em rumo ao Sul, subindo-se pela estrada que vem para esta Cidade, até a cabeceira do matto do Açude (o mais próximo às casas) d'ahi tomando-se a direção de noroeste a sudeste, vai-se em rumo direito à cabeceira do matto - Quilombos; desce-se por este abaixo, pelo veio d'água, até a barra da grotta do Barreiro do campo no mesmo Quilombos. D'ahi tomando-se a direção de nordeste a sudoeste, vai-se em rumo direito à barra do matto Sismaria no ribeirão Caxoeirinha. D'ahi, tomando-se a direção de sudeste ao norte, sobe-se pelo veio d'água da Caxoeirinha acima até sua cabeceira. D'ahi vai-se ao rio Gama, passando-se pelo Cabeça do Viado, abrangendo naturalmente as águas vertentes deste. Desce-se em seguida pelo Gama abaixo até as divisas com a fazenda do Paranoá. Voltando-se segue-se na direção de norte a sul por uma linha que partindo das divisas do Paranoá, vai ao alto das pedras. Do Alto das Pedras desce-se por uma cabeceira da Taboca até chegar a barra de um valle que liga a mesma Taboca ao Matto Grande seguindo-se pelo dito vallo até o Matto Grande. Desce-se pelo veio d'água do matto Grande abaixo na direção do noroeste a sudeste e norte a sul até sua barra no ribeirão Papuda nos fundos dos quintais da fazenda. A linha que do Alto das Pedras vai às divisas do Paranoá, divide águas vertentes do Gama e afluentes das da Taboca e afluentes. **NOME E DOMICÍLIO DO ADQUIRENTE:** JOSUÉ DA COSTA MEIRELLES, residente nesta Cidade. **NOME E DOMICÍLIO DO TRANSMITENTE:** Tenente (ilegível) Manoel José da Costa Meirelles e sua mulher Dona Avelina Garcez de Mendonça e José de Campos Meirelles e sua mulher Dona Antonia Eufrásina de Mello, residentes neste Termo (e falecidos o primeiro s - neste ponto o papel acha-se dilacerado não permitindo a leitura - do e quartos - neste ponto o papel acha-se dilacerado não permitindo a leitura - meados. **TÍTULO:** Herança, Permuta e Divisão. **FORMA DO TÍTULO - TABELIÃO QUE O FEZ:** Certidão. Escritura de permuta passada pelo Tabelião Nogueira. Escritura pública de divisão pelo Tabelião Vasquez. Cópia do registro feita em 1857. **VALOR DO CONTRACTO:** Um conto de reis - 1.000\$000. **CONDICÕES DO CONTRACTO:** Nenhuma. **AVERBAÇÕES:** Em branco.

Averbação

culos gastros-pastres feixados de valles e arames. Nome, domicílio, profissão, estado e residência do adquirente: Tenente Delfino Machado de Araujo, residente neste termo. Nome, domicílio, estado, profissão e residência do transmitente: Capitão José de Campos Meireles. Título: compra e venda. Forma do título: ta e Serventuária: Escritura pública passada pelo Tabelião José Eugênio Nogueira em 31 de Maio de 1.902. Valor do contrato: Oito centos de reis-8:000\$000. Condições do contrato: nenhuma. Averbacões: Em requerimento protocolado no L^a 1-C, de 15, sob o nº de ordem 7.099, o adquirente pediu a averbação das seguintes benfeitorias que acrescentou no imóvel: Uma casa residencial, assobalhada, contendo oito compartimentos, berta de telhas francesas, casa de depósito, com dois cômodos, casa para em regados com um comodo tipo salão, paiol de exa, casa para carro, casa para bezerros e para desleite chiqueiro para porcos, engenho de cana com as respectivas instalações tudo coberto de telhas francesas, curraes de taboal, quintal plantado de arvores frutiferas inclusive cafeeiros, marmeleiros, várias cercas de arame com aproximadamente quatro centos metros de arame nos aludidos, digg, arame nas aludidas cercas cujas benfeitorias tem o valor de duzentos e setenta mil cruzeiros-Cr\$270.000,00. (Esta averbação é extensiva ao imóvel transcrito no L^a 934 fls. 206, sob o nº de ordem 7.651 Luziânia, 3 de Janeiro de 1.955. (a) Joaquim Gilberto-Oficial. Vide transcrição nº 7.949 da L^a 3-H.O Oficial, (a) Jls, digg, (a) Joaquim Gilberto. Ressalva a rzua supra feita a letra

Averbação!!!

949

nº DA TRANSCRIPÇÃO "3". Dou fé.

VENDA DE DELFINO.

EM 04/04/1955

O referido é verdade do que dou fé.
Luziânia, 23 de dezembro de 1.971.

Oficial de Registro de Imóveis...

À Coletoria Estadual desta cidade, pagar a devida taxa judiciária. Data supra. O Oficial, -

ATA DA TRANSCRIPÇÃO
TABELIÃO PÚBLICO
Joaquim Gilberto
Luziânia - Goiás

2º Ofício do Registro de Imóveis

LIVRO 2 — REGISTRO GERAL

Brasília — Distrito Federal

matrícula

-56909-

folha

-1-

MATRÍCULA DO IMÓVEL:- Gleba de terras com a área de 202 (duzentos e dois), alqueires geométricos na Fazenda Taboquinha, no perímetro do Distrito Federal, com os seguintes limites e confrontações:- "Começam no ponto em que a estrada Velha Chapada cruza com a área que liga a cabeceira do córrego Canjerana com a cabeceira do córrego Mata Grande; daí, seguem em linha reta até a barra da vertente da margem esquerda do ribeirão Taboca, que tem na sua cabeceira um valo que une com outra vertente do córrego Taboquinha; desta barra pela primeira vertente referida sobem até a sua cabeceira e pelo valo aí encontrado, continuam até a cabeceira da vertente do córrego Taboquinha, daí, por esta vertente descem até a sua barra do córrego Taboquinha e pelo valo d'água deste descem até a barra da outra vertente pela margem esquerda intizada cerca de 1.730 metros da primeira barra a pouco mencionada; daí, pelo valo d'água da vertente da margem esquerda do córrego Taboquinha sobem até sua cabeceira mais à esquerda e de tal forma que o rumo geral seguido nesta subida pelo valo d'água seja o do norte-nordeste, daí, desta cabeceira por uma cerca de arame ou pelos seus vestígios vão até encontrar as divisas entre as fazendas, Parandá e Taboquinha, daí, por estas divisas seguem no rumo geral do ponto, até a estrada Velha Chapada, daí, voltando à esquerda pela estrada, vão até encontrar a cerca de arame que liga a cabeceira do córrego Canjerana com o córrego Mata Grande, no ponto de partida destes limites". -Esta Gleba possui..... 11,5% de culturas e matos, 33,4% de cerradões, 1,7% de vazzeas, varjões e resfriados, e 5,4% de campos.

PROPRIETÁRIA:-COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL - NOVACAP, com sede nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR:-nº 21406, às fls. 124/126v, do Livro 3R (antigo), do Cartório do Registro de Imóveis de Planaltina, GO.

DOU FE:-Brasília, DF, em 28 de junho de 1993. --O F I C I A L,

R.1/56909 - Certifico que, de acordo com Petição de 22.06.92, e nos termos da Lei 5.961, de 12.12.72 e Artigo 794 e seus parágrafos da Lei 6.015, de 31.12.73, o imóvel objeto desta Matrícula, foi INCORPORADO ao patrimônio da COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA-TERRACAP, com sede nesta Capital, CGC/F nº 00.359.877/0001-73, pelo valor histórico de Cr\$ 777,73.

DOU FE:-Br, 28.06.93.-Técnico Judiciário.

Nv.2/56909 - De acordo com petição de 05/09/97, a COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP, com sede nesta Capital, CGC/ME nº 00.359.877/0001-73, depositou, neste Serviço Registral, o Memorial de Parcelamento Urbano, por desmembramento, de uma área de 2.520,00m², que define o lote denominado PLL-1 - DF 001, destinado a Posto de Abastecimento de Combustíveis, Lavagem e Lubrificação, na Região Administrativa de São Sebastião - RR-XIV, o qual recebeu, nesta data, a MATRÍCULA Nº 69066, cujo memorial é constituído das seguintes peças: a - Projeto de Urbanismo - Parcelamento URB-46/97 datado de 12/05/97; b - MDE-46/97 (Memorial Descritivo) constando nomenclatura, dimensões, superfícies, confrontações e uso da unidade imobiliária ora criada e, c - Páginas autenticadas do Jornal "Ofício Oficial do Distrito Federal" nº 134 de 16/07/97, que publicou o Decreto Governamental nº 18.437 de 15/07/97, referente a aprovação do projeto supracitado. A criação do lote acima não prejudica

(CONTINUA NO VERSO)

matrícula

folha

-56909-

-1-

verso

(CONTINUAÇÃO DA Av.2/56909) ... dice direitos adquiridos por terceiros.

DOU FÉ. Em, 23/09/1997. Escrevente, *[assinatura]*

Av.3/56909 - Procede-se esta averbação para fins configurado que o lote PII-1, situado na DF-001, RA XIV, com a área total de 2.520,00m², objeto da Av.2/56909, tem a seguinte delimitação: Partindo do ponto A de coordenadas N=8.244.874,1428 e E=198.155,5135; daí, com azimute de 195º40'04" e 70,00 metros de distância ao ponto B de coordenadas N=8.244.806,7048 e E= 198.136,5985; daí, com azimute de 105º40'04" e 36,00 metros de distância ao ponto C de coordenadas N=8.242.796,9771 e E=198.171,2609; daí, com azimute de 15º40'04" e 70,00 metros de distância ao ponto D de coordenadas N=8.244.854,4151 e E=198.190,1909; daí, com azimute de 285º40'04" e 36,00 metros ao ponto A de coordenadas N=8.244.874,1428 e E=198.155,5135, ponto de partida de poligonal.

DOU FÉ. Em, 23/09/1997. Escrevente, *[assinatura]*

**2º OFÍCIO DO REGISTRO
DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL
CERTIDÃO**

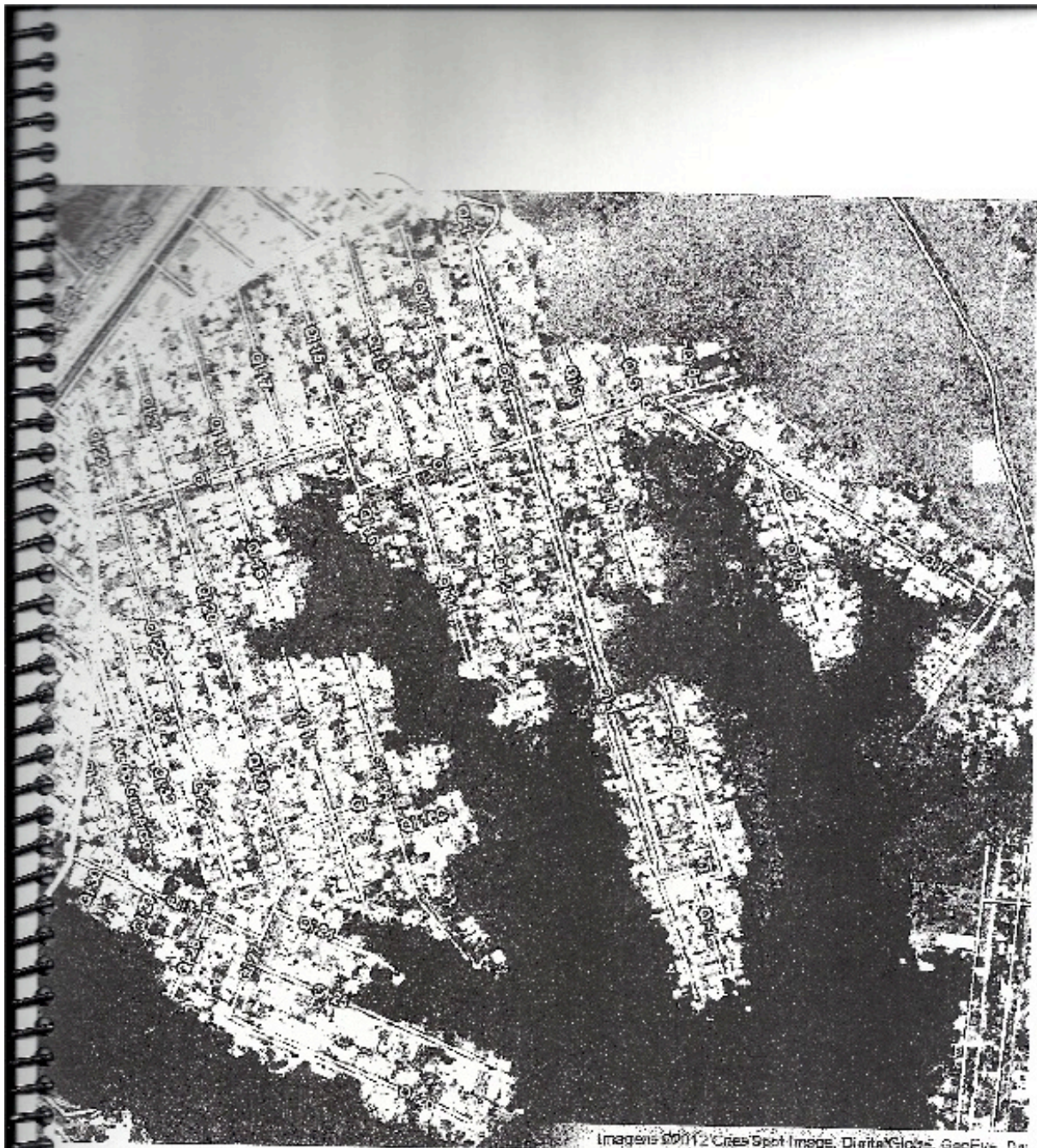
CERTIFICO que, revendo os livros de registros e arquivos deste Cartório, deles não constam quaisquer ônus reais, bem como registros de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias sobre o imóvel objeto desta Matrícula, cuja cópia confere com o original aqui arquivado. DOU FÉ. Brasília, DF, 30 de agosto de 2012.

O OFICIAL

[assinatura]
2º Ofício do Registro de Imóveis do DF
Rua dos Crepúsculos, Brasília, DF
OFÍCIO REGISTRAR

Não consta desta Matrícula a averbação de Reserva Legal averbada e especialização, nos termos dos §§ 2º e 3º, do artigo 16, da Lei nº 4.771/65 e da Portaria nº 21207 da Corregedoria de Justiça do D.F.T.

Seio: TJDFT20120290038688602011
Para consultar o seio acesse: www.tjdft.jus.br



Imagens do 12º Ceres Spot Image, DigitalGlobe, GeoEye, Da

mapa 1