

I.P.T.U. IMÓVEL PERTENCENTE A AGREMIÇÃO DESPORTIVA.  
ALCANCE DA ISENÇÃO TRIBUTÁRIA APLICÁVEL À HIPÓTESE.  
AÇÃO ANULATÓRIA DE DÉBITO FISCAL. IMPROCEDÊNCIA.

PRIMEIRO TRIBUNAL DE ALÇADA CIVIL  
DO ESTADO DE SÃO PAULO

ACÓRDÃO

*IPTU - Agremiação desportiva (clube de golfe) - Área que, embora possa ser considerada construída, ante as obras de implantação do campo, não assume a condição de edificada - Imóvel não alcançado pela isenção prevista no art. 18, II, alínea "h", da Lei nº 6.989/66 - Recursos providos (oficial e voluntário).*

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO Nº 611.307-3, da Comarca de SÃO PAULO, sendo recorrente JUÍZO DE

OFÍCIO, apelante MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO e apelado SÃO PAULO GOLF CLUB.

ACORDAM, em Quarta Câmara do Primeiro Tribunal de Alçada Civil, por votação unânime, dar provimento aos recursos.

A r. sentença de fls. 556/561, cujo relatório é adotado, julgou procedente ação anulatória de débito fiscal, anulando os lançamentos de imposto territorial urbano relativo aos exercícios de 1990 e 1991, incidentes sobre o imóvel especificado na inicial.

Além do recurso oficial, apela a Municipalidade de São Paulo, buscando a inversão do resultado. Sustenta que campo de golfe escapa ao conceito de área construída; que a norma concessiva de isenção tributária deve ser interpretada restritivamente; que a norma brasileira NB 140, considerada pela perícia, é aplicável a custos unitários de orçamentos e incorporações de prédio em condomínio, nada tendo a ver com campos de golfe; e que está sujeito à tributação o excesso de área de que trata o art. 24, III, da Lei nº 6.989/66.

Processado o recurso voluntário, a parte contrária ofereceu resposta, defendendo o acerto da decisão recorrida.

É o relatório.

O ponto fulcral do debate está em saber se o imóvel identificado na inicial é ou não alcançado pela isenção de que trata o art. 18, inciso II, alínea "h", da Lei nº 6.989/66 (com a redação pela Lei nº 10.211/86).

Tal dispositivo isenta do imposto os imóveis construídos pertencentes ao patrimônio de agremiações desportivas, excluindo os de propriedade dos clubes de futebol da divisão principal.

A r. sentença, acolhendo os trabalhos do perito judicial e do assistente técnico do autor, classificou o imóvel em questão como área construída, reconhecendo, em consequência, a isenção tributária.

Ocorre que o art. 4º da lei municipal acima referida estabelece que *"Para os efeitos deste imposto, considera-se construído todo o imóvel no*

qual exista edificação que possa servir para habitação ou para o exercício de quaisquer atividades". Já o art. 24, inciso I, dispõe que não se consideram construídos os terrenos "em que não existir edificação como definida no art. 4º".

Da análise desses dispositivos resulta que não é qualquer tipo de construção que, para efeito do questionado imposto, define o imóvel como construído. Este, no âmbito fiscal municipal, é aquele que contém edificação que possa servir para habitação ou para o exercício de quaisquer atividades. Sob esse prisma é que deve ser verificado se o imóvel do autor é efetivamente contemplado pela isenção.

Oportuno consignar a seguinte observação de HELY LOPES MEIRELLES, já citada no laudo do perito: "*Construção e edificação são expressões técnicas de sentido diverso, mui comumente confundidas pelos leigos. Construção é o gênero, do qual a edificação é a espécie. Construção, como realização material, é toda obra executada intencionalmente pelo homem; edificação é a obra destinada a habitação, trabalho, ensino ou recreação*" (Direito de Construir, 3ª ed., Ed. RT, pág. 350).

Fixados esses princípios, mostra-se correta a perícia ao atribuir ao campo de golfe a condição de área construída.

Também é inegável que a implantação de um campo dessa natureza exige a execução de trabalho especializado, envolvendo terraplenagem para a conformação adequada do solo, sistemas próprios de drenagem e irrigação, paisagismo etc.

Tais obras, contudo, não constituem edificação no sentido que lhe emprestou o legislador municipal.

Aliás, dando maior precisão ao significado do vocábulo "edificação", salienta DE PLÁCIDO E SILVA que exprime "*todas as obras e serviços postos em prática para a construção de um edifício ou casa projetada, ou de qualquer outro empreendimento ou obra de engenharia que deva ser erguida. E assim se diz porque as construções, que não tenham o fim de erguer a obra acima do solo, não tomam a significação. As rodovias, em*

*regra, não se dizem edificadas. São construídas. As pontes são edificadas e não são casas. É exceção*". (Vocabulário Jurídico, Ed. Forense, 1982).

Feitas essas colocações e ainda tendo-se presente a regra de interpretação de que trata o art. 111, II, do CTN, chega-se à conclusão de que o imóvel do "São Paulo Golf Club", não goza da pretendida isenção.

Isto posto, dá-se provimento aos recursos (oficial e voluntário) para julgar improcedente a ação, invertidos os ônus da sucumbência.

Presidiu o julgamento, o Juiz FRANCO DE GODOI e dele participaram os Juizes TERSIO NEGRATO (Revisor) e CARLOS BITTAR.

São Paulo, 05 de março de 1997.

CYRO BONILHA  
Relator