

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5ª REGIÃO  
GABINETE DO DESEMBARGADOR FEDERAL PAULO ROBERTO DE  
OLIVEIRA LIMA

ARGÜIÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE EM APELAÇÃO / REEXAME  
NECESSÁRIO Nº 26543 - PE (0000033-23.2012.4.05.8300/02)  
APTE : CEF - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
ADV/PROC : PEDRO JORGE SANTANA PEREIRA E OUTROS  
APDO: MUNICÍPIO DE OLINDA - PE  
ADV/PROC : MARCELO TENÓRIO CARDOSO  
REMTE : JUÍZO DA 2ª VARA FEDERAL DE PERNAMBUCO (RECIFE)  
ORIGEM : 2ª VARA FEDERAL DE PERNAMBUCO  
RELATOR : DES. FEDERAL LÁZARO GUIMARÃES.  
RELATOR P/ ACÓRDÃO: DES. FEDERAL PAULO ROBERTO DE OLIVEIRA.

#### EMENTA

CONSTITUCIONAL. ADMINISTRATIVO. RENOVAÇÃO DE HABITE-SE.  
EXIGÊNCIA DE TAXA. MUNICÍPIO DE OLINDA. LEI COMPLEMENTAR N.  
13/2002. INCONSTITUCIONALIDADE DECLARADA.

1. A exigência insculpida nos arts. 185 e 186 da Lei Complementar n. 13/2002, do Município de Olinda, que constrange os proprietários de imóveis multifamiliares à renovação periódica do "habite-se" não se conforma aos princípios da isonomia, razoabilidade e proporcionalidade, ofendendo a cláusula constitucional do devido processo legal material;
2. Não é compatível com a Constituição a exigência de taxa, sem que o Município preste efetivamente ou ponha à disposição do administrado, algum serviço;
3. Incidente de declaração de inconstitucionalidade acolhido.

#### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos, em que figuram como partes as acima indicadas.

DECIDE o Pleno do Tribunal Regional Federal da 5ª Região, por maioria, DECLARAR A INCONSTITUCIONALIDADE DOS ARTS. 185 e 186 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 13/2002 DO CÓDIGO DE OBRAS LOCAL DO MUNICÍPIO DE OLINDA, nos termos do voto condutor e das notas taquigráficas, que passam a integrar o presente julgado.

Recife, 16 de outubro de 2013.

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5ª REGIÃO  
GABINETE DO DESEMBARGADOR FEDERAL LÁZARO GUIMARÃES

ARGÜIÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE EM APELAÇÃO / REEXAME  
NECESSÁRIO Nº 26543 - PE (0000033-23.2012.4.05.8300/02)  
APTE : CEF - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
ADV/PROC : PEDRO JORGE SANTANA PEREIRA E OUTROS  
APDO: MUNICÍPIO DE OLINDA - PE  
ADV/PROC : MARCELO TENÓRIO CARDOSO  
REMTE : JUÍZO DA 2ª VARA FEDERAL DE PERNAMBUCO (RECIFE)  
ORIGEM : 2ª VARA FEDERAL DE PERNAMBUCO  
RELATOR : DES. FEDERAL LÁZARO GUIMARÃES.  
RELATOR P/ ACÓRDÃO: DES. FEDERAL PAULO ROBERTO DE OLIVEIRA.

## R E L A T Ó R I O

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR FEDERAL  
LÁZARO GUIMARÃES (RELATOR):

: ....A Eg. Quarta Turma decidiu submeter ao Plenário o julgamento de questão constitucional indispensável ao julgamento da APELREEX266543-PE, em que a Caixa Econômica Federal impugna a exigência de renovação de "habite-se", pelo Município de Olinda, em conformidade com o Código de Obras local (Lei Complementar 13/2002, arts. 185 e 186)

Os autos foram encaminhados à douta Procuradoria Regional da República, retornando sem pronunciamento.

É o relatório.

Peço dia para julgamento.

Desembargador Federal Lázaro Guimarães  
Relator

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5ª REGIÃO  
GABINETE DO DESEMBARGADOR FEDERAL LÁZARO GUIMARÃES

ARGÜIÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE EM APELAÇÃO / REEXAME  
NECESSÁRIO Nº 26543 - PE (0000033-23.2012.4.05.8300/02)  
APTE : CEF - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
ADV/PROC : PEDRO JORGE SANTANA PEREIRA E OUTROS  
APDO: MUNICÍPIO DE OLINDA - PE  
ADV/PROC : MARCELO TENÓRIO CARDOSO  
REMTE : JUÍZO DA 2ª VARA FEDERAL DE PERNAMBUCO (RECIFE)  
ORIGEM : 2ª VARA FEDERAL DE PERNAMBUCO  
RELATOR : DES. FEDERAL LÁZARO GUIMARÃES.  
RELATOR P/ ACÓRDÃO: DES. FEDERAL PAULO ROBERTO DE OLIVEIRA.

VOTO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR FEDERAL  
LÁZARO GUIMARÃES (RELATOR):

Os dispositivos questionados têm a seguinte  
redação:

"Art. 185 - A licença de habitar deverá ser renovada após 05 (cinco) anos de sua expedição para edificações multifamiliares, edificações não residenciais com mais de 1000m2 (mil metros quadrados) e edificações públicas.

Art. 186 - A não renovação da licença de habitar acarretará na interdição da edificação pela Prefeitura, imediata desocupação do imóvel pelos moradores e cancelamento dos alvarás de localização e funcionamento dos estabelecimentos".

A Constituição da República assim estabelece a competência tributária dos Municípios:

"Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

III - instituir e arrecadar os tributos de sua competência, bem como aplicar suas rendas, sem prejuízo da obrigatoriedade de de prestar contas e publicar balancetes nos prazos fixados em lei;..."

A cobrança de taxa de habitar ou da renovação do habite-se insere-se, sem dúvida no conceito de interesse local, daí a competência legislativa municipal.

O eminente Des. Hélio Ourem, convocado, ao julgar a apelação, votou no sentido da ilegalidade da cobrança da taxa de renovação, por entender que "uma vez concedido o Alvará de Habite-se pela

Administração...inexiste qualquer óbice para o exercício do direito de uso e de ocupação por parte do proprietário ou do inquilino..."

Ocorre que para considerar ilegal tal cobrança ter-se-ia que afastar a incidência da lei municipal que a autoriza. Considero, contudo, que inexiste qualquer incompatibilidade dos arts. 185 e 186 da Lei Complementar Municipal 13/02 com a Constituição Federal ou com o Código Tributário Nacional.

Leve-se em conta que tais disposições visam, claramente, prevenir acidentes decorrentes de defeitos supervenientes de construção nas edificações de maior porte (edificações multifamiliares, edificações não residenciais com mais de 1000m<sup>2</sup> e edificações públicas). A sequência de desabamentos e interdições de prédios, muitos deles financiados pela Caixa Econômica Federal, nos últimos anos, demonstra a necessidade do controle determinado pela norma edilícia.

Ante o exposto, rejeito a arguição de inconstitucionalidade. Os autos devem retornar à Eg. Quarta Turma para prosseguir o julgamento da apelação e remessa APELREEX26543.

É como voto.

Desembargador Federal Lázaro Guimarães  
Relator

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5ª REGIÃO  
GABINETE DO DESEMBARGADOR FEDERAL PAULO ROBERTO DE  
OLIVEIRA LIMA

ARGÜIÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE EM APELAÇÃO / REEXAME  
NECESSÁRIO Nº 26543 - PE (0000033-23.2012.4.05.8300/02)  
APTE : CEF - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
ADV/PROC : PEDRO JORGE SANTANA PEREIRA E OUTROS  
APDO: MUNICÍPIO DE OLINDA - PE  
ADV/PROC : MARCELO TENÓRIO CARDOSO  
REMTE : JUÍZO DA 2ª VARA FEDERAL DE PERNAMBUCO (RECIFE)  
ORIGEM : 2ª VARA FEDERAL DE PERNAMBUCO  
RELATOR : DES. FEDERAL LÁZARO GUIMARÃES.  
RELATOR P/ ACÓRDÃO: DES. FEDERAL PAULO ROBERTO DE OLIVEIRA.

VOTO

O SR. DESEMBARGADOR FEDERAL PAULO ROBERTO DE OLIVEIRA  
LIMA (RELATOR P/ ACÓRDÃO):

"Data maxima venia" dos entendimentos manifestados nos votos que me antecederam, penso que a inconstitucionalidade existe e que é manifesta. Discute-se, no caso, sobre a renovação de habite-se fornecido por Prefeitura Municipal. Penso que tal licença se expede a partir do exame do projeto de construção e de sua execução em conformidade com o programa. Assim, expedido o habite-se, o licenciamento tende à perpetuação. Em condições normais, não há por que se ter uma renovação periódica do habite-se. É verdade que o Município continua a ter o poder de polícia sobre as edificações consumadas, podendo exigir do proprietário que realize as obras necessárias à sua conservação. Tal exercício, porém, será sempre eventual e específico, dependendo da constatação de situações extraordinárias.

Do modo como incluído na norma combatida, a exigência se mostra desarrazoada e desproporcional.

De outro lado, a exigência da taxa na hipótese dependeria da efetiva ocorrência de uma atividade do Município que, no caso concreto, não existirá. Afinal, a Constituição reserva a competência tributária relativa à taxa para permitir ao ente estatal se desincumbir dos custos que teria com a colocação de serviço à disposição do administrado.

No caso dos autos, resta evidente o propósito unicamente arrecadatório da exigência. E esta conclusão pode ser extraída a partir de várias premissas. A uma, exige-se a renovação do habite-se de unidades multifuncionais, mas não das habitadas por apenas uma família como se somente as primeiras carecessem de conservação; a duas, porque se exige a renovação e a taxa correspondente dos imóveis a partir de determinada metragem quadrada, é dizer, apenas dos imóveis grandes, quando os pequenos e precários são aqueles que mais se sujeitariam a possíveis deteriorações; a três, porque esta

eleição aleatória de contribuintes agride frontalmente o princípio da isonomia; a quatro, porque a eleição mencionada, fazendo-se unicamente pelo critério econômico, taxando-se os imóveis de maior valor, revela a aleatoriedade do descumprimento, posto que o serviço de aferição da manutenção das condições de habitabilidade somente seriam de rigor justo nos imóveis mais precários e modestos.

Por derradeiro, do modo como a taxa é exigida, através de atividade unicamente acometida ao administrado, que teria de contratar a elaboração de laudo por engenheiro e levá-lo ao registro na municipalidade, demonstra a ausência de serviço prestado pelo Município a justificar a exação.

Em face destas razões, vejo nítida antinomia entre as exigências combatidas e os princípios da isonomia, da razoabilidade e da proporcionalidade inseridos na Carta Política e, rogando vênias às opiniões contrárias, declaro a inconstitucionalidade dos dispositivos atacados.

É como voto.