21/06/2023

Número: **0001888-42.2018.8.11.0082**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**
Órgão julgador colegiado: **Segunda Câmara de Direito Público e Coletivo**
Órgão julgador: **GABINETE - DES. MÁRIO ROBERTO KONO DE OLIVEIRA**
Última distribuição : **18/05/2021**
Valor da causa: **R$ 852,06**
Processo referência: **0001888-42.2018.8.11.0082**
Assuntos: **Multas e demais Sanções**
Objeto do processo: **Recurso de Apelação Cível com pedido de efeito suspensivo - Ação Anulatória de Débito Fiscal nº 0001888-42.2018.8.11.0082 - Cód.: 40614, da Vara Especializada do Meio Ambiente da Comarca de Cuiabá - Objeto: para anular o Auto de Infração n. 0251, decorrente do Processo Administrativo nº 0.133.443/2016.**
Nível de Sigilo: **0 (Público)**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
CONDOMINIO EDIFICIO MILAO (APELANTE)	
	MARILTON PROCOPIO CASAL BATISTA (ADVOGADO)
MUNICIPIO DE CUIABÁ (APELADO)	

Documentos				
Id.	**Data da Assinatura**	**Movimento**	**Documento**	**Tipo**
172206659	16/06/2023 12:55	Sem movimento	Voto	Voto

V O T O

EXMO. SR. DR. GILBERTO LOPES BUSSIKI

Egrégia Câmara:

Consoante ao transcrito no relatório, trata-se de ***RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL*** interposto por ***CONDOMINIO EDIFICIO MILÃO*** contra a sentença proferida nos autos da Ação Anulatória de Débito Fiscal c/c Pedido de Liminar de Urgência movida em desfavor do ***MUNICÍPIO DE CUIABÁ***, almejando a reforma da sentença, para que seja reconhecida a inexigibilidade da obtenção de alvará de funcionamento e localização.

De início, ressalto que se encontram presentes os requisitos extrínsecos, quais sejam, tempestividade, regularidade formal e preparo, bem como os intrínsecos, entre eles, cabimento, legitimidade, interesse recursal e ausência de fato extintivo ou impeditivo de recorrer, que autorizam reconhecer a admissibilidade e a apreciação da pretensão recursal.

No presente caso, o município de Cuiabá está exigindo o recolhimento de Taxa de Alvará de Localização e Funcionamento do Condomínio ora Apelante, sob a alegação de que o mesmo exerce atividade econômica.

Entretanto, a parte Recorrente alega que inexiste qualquer atividade econômica ou configuração de estabelecimento.

A controvérsia recursal consiste tão somente na inexigibilidade ou exigibilidade da Taxa de Alvará de Localização e Funcionamento.

Pois bem.

Neste interim, destaca-se que o termo "condomínio comercial" se refere a um empreendimento imobiliário que consiste em várias

unidades comerciais independentes, como escritórios, lojas ou espaços de trabalho compartilhados, localizados em um mesmo edifício ou complexo. Embora cada unidade possa ser operada individualmente por seus proprietários, o condomínio comercial como um todo é administrado por uma associação de proprietários ou por uma empresa de administração de condomínios.

Em relação à questão de fins lucrativos, é importante destacar que a finalidade de um condomínio comercial **não é gerar lucro** para seus proprietários ou para a associação de proprietários. Em vez disso, o objetivo principal é **proporcionar um ambiente adequado para a operação das atividades comerciais dos proprietários das unidades.**

Os custos relacionados à manutenção, segurança, serviços públicos compartilhados e outras despesas comuns são rateados entre os proprietários das unidades de acordo com suas frações ideais de propriedade. Esses valores arrecadados são destinados à gestão e manutenção do condomínio, a fim de garantir a infraestrutura adequada e a operacionalidade das áreas comuns.

Embora alguns condomínios comerciais possam ter atividades comerciais próprias, como a administração de salas de reuniões ou locação de espaços comuns, a receita gerada por essas atividades é geralmente utilizada para cobrir as despesas operacionais do condomínio, como salários de funcionários, despesas administrativas e manutenção do espaço compartilhado.

Em suma, um condomínio comercial não **tem fins lucrativos** porque seu propósito principal é **fornecer** e **gerenciar** um ambiente adequado para os negócios dos proprietários das unidades, e **não visar ao lucro direto com suas operações.**

No que se refere ao Alvará de Funcionamento e Localização, vejamos o que dispõe a Lei Complementar Municipal n° 004/1992:

> *"Art. 331 – As atividades que pretendam se localizar ou funcionar no Município do Cuiabá, ficam obrigadas ao prévio*

Este documento foi gerado pelo usuário 620.***.***-00 em 21/06/2023 10:33:20
Número do documento: 23061612555551900000170037085
https://pje2.tjmt.jus.br:443/pje2/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23061612555551900000170037085
Assinado eletronicamente por: GILBERTO LOPES BUSSIKI - 16/06/2023 12:55:55

licenciamento pela Prefeitura.

§1° - Incluem-se dentre as atividades obrigadas ao licenciamento, quanto à localização e ao funcionamento, as de ***comércio, indústria, agropecuária, as de prestação de serviços em geral, ainda as exercidas por entidades, sociedades ou associações civis, desportivas, religiosas ou decorrentes de profissão, arte e ofício e demais atividades não especificadas****."*

Entretanto, em dissonância ao §1° do dispositivo citado anteriormente, a parte Apelante não exerce atividade de comércio ou prestação de serviços, se tratando de um condomínio que até possui personalidade jurídica, todavia, suas atividades são sem fins lucrativos.

O STF (Supremo Tribunal Federal) elucidou o assunto, vejamos:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. TRIBUTÁRIO. TAXA DE FISCALIZAÇÃO DO FUNCIONAMENTO DE ATIVIDADE ECONÔMICA. CONSTITUCIONALIDADE. AGRAVO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO. 1. A instituição de taxa de localização e funcionamento de atividade ***ECONÔMICA*** *é constitucional, uma vez que se dá em razão do legítimo exercício do Poder de Polícia. Precedentes: RE 220.316, Plenário. Rel. Min. Ilmar Galvão, DJ de 22.06.2001; RE 588.322 - RG, Plenário, Rel. Min. Gilmar Mendes, Dje de 16.06.2010; RE 350.120-AgR, Segunda Turma, Rel. Min. Joaquim Barbosa, Dje de 07.12.2010; RE 361.009-AgR, Segunda Turma, Rel. Min. Joaquim Barbosa, Dje de 12.11.2010; AI 746.875-AgR, Primeira Turma, Rel. Min. Cármen Lúcia, Dje de 03.12.2010. 2. Agravo de instrumento a que se nega seguimento." (STF, Primeira Turma, Min. Luiz Fux. AG.REG. NO AGRAVO DE INSTRUMENTO 744.127 SÃO PAULO)(destaquei)*

Este documento foi gerado pelo usuário 620.***.***-00 em 21/06/2023 10:33:20
Número do documento: 23061612555551900000170037085
https://pje2.tjmt.jus.br:443/pje2/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23061612555551900000170037085
Assinado eletronicamente por: GILBERTO LOPES BUSSIKI - 16/06/2023 12:55:55

Em uma análise hermenêutica da referida *decisum*, tem-se que a constitucionalidade da cobrança de taxa de alvará de funcionamento e localização, está condicionada a uma atividade econômica, ou seja, há uma necessidade de que o sujeito passivo exerça atividade comercial.

Desse modo, evidencia-se a inexigibilidade das taxas de Alvará de Localização e Funcionamento, uma vez que a parte não exerce atividade comercial.

Ante ao exposto, **CONHEÇO** e **DOU PROVIMENTO** ao Recurso de Apelação, reformando a sentença recorrida, julgando procedente o pedido inicial, no sentido de reconhecer a **inexigibilidade das Taxas de Alvará de Localização e Funcionamento** do condomínio ora Recorrente, uma vez que o mesmo não exerce atividade comercial, bem como afastar a multa (Auto de Infração n° 0251) oriunda da referida obrigação.

Ainda, **DETERMINO** a inversão do ônus sucumbencial.

É como voto.