



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.777.388 - CE (2018/0290351-3)

RELATOR : **MINISTRO HERMAN BENJAMIN**
RECORRENTE : PATRIMONY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : JOSÉ FELICIANO DE CARVALHO JUNIOR - CE004100
MINERVINO DE CASTRO NETO E OUTRO(S) - CE008162
RECORRIDO : MUNICIPIO DE FORTALEZA
PROCURADOR : EVERTON LUÍS GURGEL SOARES E OUTRO(S) - CE015336

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. FIXAÇÃO DE VALOR MÍNIMO PARA A JUSTA INDENIZAÇÃO. BASE DE CÁLCULO DO ITBI. PERÍCIA OFICIAL EM FUTURA E EVENTUAL AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA.

1. Constato que não se configura a ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil/1973, uma vez que o Tribunal de origem julgou integralmente a lide e solucionou a controvérsia, em conformidade com o que lhe foi apresentado.

2. Não é o órgão julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes em defesa da tese que apresentaram. Deve apenas enfrentar a demanda, observando as questões relevantes e imprescindíveis à sua resolução. Nesse sentido: REsp 927.216/RS, Segunda Turma, Relatora Ministra Eliana Calmon, DJ de 13.8.2007; e REsp 855.073/SC, Primeira Turma, Relator Ministro Teori Albino Zavascki, DJ de 28.6.2007.

3. O ponto relativo à utilização da base de cálculo do ITBI como valor mínimo a ser utilizado em desapropriação não veio acompanhado do dispositivo de lei federal específico considerado violado. O mesmo se diga da insurgência quanto à extemporaneidade verificada na juntada de documentos. Aplica-se, pois, a Súmula 284 do STF.

4. Por outro lado, a Corte de origem analisou o ponto utilizando lei municipal, a Lei 9.133/2006, na parte que trata da avaliação para a fixação da base de cálculo do ITBI. Aplica-se, pois, analogicamente, a Súmula 280/STF: "Por ofensa a direito local não cabe Recurso Extraordinário".

5. O Tribunal *a quo*, analisando as provas dos autos, rechaçou a principal argumentação da recorrente, consistente em avaliação prévia em valor equivalente a R\$ 6.064.000,00, *in verbis*: "Nesse contexto, verifico que a tese defendida pela autora/apelada não restou comprovada pela documentação carreada aos autos, pois inexistem evidências de que o Fisco Municipal tenha apurado e lançado o ITBI considerando a base de cálculo no montante equivalente a R\$ 6.064.000,00 (seis milhões e sessenta e quatro mil reais). A mera guia de informação, contendo dados unilateralmente fornecidos por empresa privada, não substitui eventual avaliação oficial e/ou expedição da guia de recolhimento, documentos estes que demonstrariam que a municipalidade teria efetivamente aferido e admitido o valor venal do imóvel no aludido quantum". É inviável reanalisar a tese, pois inarredável a revisão do conjunto probatório dos autos para afastar as premissas fáticas estabelecidas pelo acórdão recorrido. Aplica-se, portanto, o óbice da Súmula 7/STJ.

- 6. Quanto à argumentação concernente aos arts. 3º e 4º do CPC/1973, tenho que não prospera, pois não é suficiente para afastar os óbices anteriormente



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

expostos, dado que o mérito foi analisado na origem com base nas provas dos autos. Ao lado disso, a impugnação do preço é o cerne da discussão de um processo judicial de desapropriação, com realização de perícia judicial (arts. 20 e 23 do Decreto-Lei 3.365/1941), o que consiste em garantia da observância da diretriz da justa indenização.

7. Recurso Especial parcialmente conhecido e não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça: ""A Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso e, nessa parte, negou-lhe provimento, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)."" Os Srs. Ministros Og Fernandes, Mauro Campbell Marques, Assusete Magalhães e Francisco Falcão votaram com o Sr. Ministro Relator."

Brasília, 09 de maio de 2019(data do julgamento).

MINISTRO HERMAN BENJAMIN
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.777.388 - CE (2018/0290351-3)

RELATOR : MINISTRO HERMAN BENJAMIN
RECORRENTE : PATRIMONY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : JOSÉ FELICIANO DE CARVALHO JUNIOR - CE004100
MINERVINO DE CASTRO NETO E OUTRO(S) - CE008162
RECORRIDO : MUNICIPIO DE FORTALEZA
PROCURADOR : EVERTON LUÍS GURGEL SOARES E OUTRO(S) - CE015336

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator): Trata-se de Recurso Especial interposto, com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição da República, contra acórdão assim ementado:

EMENTA: CONSTITUCIONAL. ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO CÍVEL E REEXAME NECESSÁRIO. PRELIMINAR AFASTADA. VALOR MÍNIMO PARA A JUSTA INDENIZAÇÃO. BASE DE CÁLCULO DO ITBI. AVALIAÇÃO OFICIAL E GUIA DE RECOLHIMENTO EXPEDIDA. NÃO COMPROVAÇÃO. DEFINIÇÃO DO MONTANTE INDENIZATÓRIO. PERÍCIA OFICIAL EM FUTURA E EVENTUAL AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA.

1.A autora/apelada demonstrou necessidade e se utilizou do meio adequado para defender perante o Poder Judiciário o suposto direito que sustenta fazer jus. Interesse de agir evidenciado.

2.O lançamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis consiste em três etapas: a declaração do contribuinte, a avaliação do imóvel pela autoridade tributária e, por último, a expedição da respectiva guia de arrecadação.

3.A tese defendida pela demandante/recorrida não restou comprovada pela documentação carreada aos autos, pois inexistem evidências de que o Fisco Municipal tenha apurado e lançado o ITBI considerando a base de cálculo no montante indicado.

4.A mera guia de informação, contendo dados unilateralmente fornecidos por empresa privada, não substitui eventual avaliação oficial e/ou expedição da guia de recolhimento, documentos estes que demonstrariam que a municipalidade teria efetivamente aferido e admitido o valor venal do imóvel no quantum informado.

5.De qualquer forma, a fixação da justa indenização será objeto de futura ação de desapropriação, se não houver acordo na seara administrativa. Aliás a realização de perícia oficial, em razão da exteriorização de conhecimento técnico especializado e motivação imparcial, será determinante para dirimir eventual discordância quanto ao valor indenizatório definitivo.

6.Apelo e reexame conhecidos e providos.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Os Embargos de Declaração foram rejeitados.

O recorrente alega violação do art. 3º, 4º, 535, II, do CPC/1973. Narra que imóvel de sua propriedade foi declarado de utilidade pública para fins de desapropriação, mas não houve previsão orçamentária para custear a quantia de R\$ 6.064.000,000 constante da guia para recolhimento do ITBI, valor reputado como de mercado. Requereu a fixação de preço mínimo para o depósito necessário para a imissão na posse. Defende que o Decreto de desapropriação feriu a Lei de Responsabilidade Fiscal. Aduz que a declaração indicando que a Comissão de Perícias e Avaliações da Prefeitura de Fortaleza/CE não foi apresentada a destempo.

Contrarrazões às fls. 416-422, e-STJ

O Recurso Especial não foi admitido na origem em razão dos óbices das Súmulas 7 e 83 do STJ. O Agravo interposto converteu-se em Recurso Especial pela decisão de fl. 920, e-STJ.

O Ministério Público Federal ofertou Parecer que recebeu a seguinte ementa:

RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO. VALOR DA INDENIZAÇÃO. REJEIÇÃO DA PRELIMINAR DE NULIDADE. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA (SÚMULA 211 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA). PARECER NO SENTIDO DE QUE, REJEITADA A PRELIMINAR DE NULIDADE, O RECURSO ESPECIAL NÃO SEJA CONHECIDO.

É o **relatório**.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.777.388 - CE (2018/0290351-3)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator): Os autos foram recebidos neste Gabinete em 29 de novembro de 2018.

Constato que não se configura a ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil/1973, uma vez que o Tribunal de origem julgou integralmente a lide e solucionou a controvérsia, em conformidade com o que lhe foi apresentada.

Não é o órgão julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes em defesa da tese que apresentaram. Deve apenas enfrentar a demanda, observando as questões relevantes e imprescindíveis à sua resolução. Nesse sentido: REsp 927.216/RS, Segunda Turma, Relatora Ministra Eliana Calmon, DJ de 13.8.2007; e REsp 855.073/SC, Primeira Turma, Relator Ministro Teori Albino Zavascki, DJ de 28.6.2007.

O ponto relativo à utilização da base de cálculo do ITBI como valor mínimo a ser utilizado em desapropriação não veio acompanhado do dispositivo de lei federal específico considerado violado. O mesmo se diga da insurgência quanto à extemporaneidade verificada na juntada de documentos. Aplica-se, pois, a Súmula 284 do STF.

Por outro lado, a Corte de origem analisou o ponto utilizando-se de lei municipal, a Lei 9.133/2006, na parte que trata da avaliação para a fixar a base de cálculo do ITBI. Aplica-se, pois, analogicamente, a Súmula 280/STF: "Por ofensa a direito local não cabe Recurso Extraordinário". Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 282 E 356/STF. OFENSA AO ARTIGO 535 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. OMISSÃO MANIFESTA. AUSÊNCIA. CONCLUSÃO LÓGICO-SISTEMÁTICA DO DECISUM. PRECEDENTES. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. LEI LOCAL. SÚMULA 280/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(...)

IV - O manejo do recurso especial reclama violação ao texto infraconstitucional federal, sendo defeso ao Superior Tribunal de Justiça reexaminar a aplicação de legislação local, a teor do verbete Sumular 280/STF.

V- Agravo interno desprovido.

(AgRg no Ag 715.367/SP, Rel. Ministro GILSON DIPP, QUINTA TURMA, julgado em 21/02/2006, DJ 13/03/2006 p. 361).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Constata-se, ainda, que o Tribunal *a quo*, analisando as provas dos autos, rechaçou a principal argumentação da recorrente, consistente em avaliação prévia em valor equivalente a R\$ 6.064.000,00, *in verbis*:

Nesse contexto, verifico que a tese defendida pela autora/apelada não restou comprovada pela documentação carreada aos autos, pois inexistem evidências de que o Fisco Municipal tenha apurado e lançado o ITBI considerando a base de cálculo no montante equivalente a R\$ 6.064.000,00 (seis milhões e sessenta e quatro mil reais).

A mera guia de informação, contendo dados unilateralmente fornecidos por empresa privada, não substitui eventual avaliação oficial e/ou expedição da guia de recolhimento, documentos estes que demonstrariam que a municipalidade teria efetivamente aferido e admitido o valor venal do imóvel no aludido quantum.

É inviável reanalisar a tese, pois inarredável a revisão do conjunto probatório dos autos para afastar as premissas fáticas estabelecidas pelo acórdão recorrido. Aplica-se, portanto, o óbice da Súmula 7/STJ.

Quanto à argumentação concernence aos arts. 3º e 4º do CPC/1973, tenho que não prospera, pois não é suficiente para afastar os óbices anteriormente expostos, dado que o mérito foi analisado na origem com base nas provas dos autos.

Ao lado disso, a impugnação do preço é o cerne da discussão de um processo judicial de desapropriação, com realização de perícia judicial (arts. 20 e 23 do Decreto-Lei 3.365/1941), o que consiste em uma garantia da observância da diretriz da justa indenização.

Isso posto, **conheço parcialmente do Recurso Especial, apenas quanto à violação aos arts. 3º e 4º do CPC/1973, e nego-lhe provimento.**

É como **voto**.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2018/0290351-3

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.777.388 / CE

Números Origem: 01067521020078060001 1067521020078060001 2007.0033.3323-8 2007003333238

EM MESA

JULGADO: 09/05/2019

Relator

Exmo. Sr. Ministro **HERMAN BENJAMIN**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro FRANCISCO FALCÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MÁRIO JOSÉ GISI

Secretária

Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : PATRIMONY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : JOSÉ FELICIANO DE CARVALHO JUNIOR - CE004100
MINERVINO DE CASTRO NETO E OUTRO(S) - CE008162

RECORRIDO : MUNICIPIO DE FORTALEZA

PROCURADOR : EVERTON LUÍS GURGEL SOARES E OUTRO(S) - CE015336

ASSUNTO: DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO - Intervenção do Estado na Propriedade - Desapropriação

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

"A Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso e, nessa parte, negou-lhe provimento, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)."

Os Srs. Ministros Og Fernandes, Mauro Campbell Marques, Assusete Magalhães e Francisco Falcão votaram com o Sr. Ministro Relator.