



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.692.369 - CE (2017/0199195-4)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE : JOAQUIM ANTONIO PORTO FROTA
ADVOGADOS : WALDERY MAGALHÃES UCHÔA NETO - CE009152
ADELAIDE MARIA RODRIGUES LOPES UCHOA - CE009040
IGOR OLIVEIRA UCHOA - CE026660
RECORRIDO : ALBAMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : JORDANA ALMEIDA SALES - CE029711

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. ENFITEUSE. RESGATE DE AFORAMENTO. VALOR DA PROPRIEDADE PLENA. AUSÊNCIA DE REGULAMENTAÇÃO ACERCA DO VALOR DA PROPRIEDADE. ITBI E IPTU. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL. INEXISTÊNCIA DE VINCULAÇÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO CONFIGURADO. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 13/STJ.

1. Pretensão da empresa enfiteuta de consolidar o domínio pleno (domínio direto e domínio útil) do imóvel mediante o resgate do aforamento incidente sobre o imóvel.

2. A enfiteuse, instituto regulado pelo Código Civil de 1916, foi expressamente vedada pelo Código Civil de 2002 (art. 2038), ressalvando apenas as então existentes até a sua extinção e mantendo a sua regulamentação pelas disposições da codificação civil revogada.

3. Previsão do art. 693 do Código Civil de 1916 da possibilidade de aquisição do imóvel pelo enfiteuta, mediante o pagamento de 10 (dez) pensões anuais ao senhorio, somadas a um laudêmio, após o transcurso do prazo de 10 (dez) anos da constituição da enfiteuse.

4. Controvérsia em torno da base de cálculo do valor do resgate, tendo o acórdão recorrido entendido ser possível a utilização do valor venal do imóvel estabelecido no Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU para fins de cálculo do laudêmio.

5. A jurisprudência da Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça assentou o entendimento de que não há identidade entre as bases de cálculo do IPTU e do ITBI e suas respectivas formas de apuração, de modo que os valores lançados podem ser diversos.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

6. *Necessidade de aferição do valor atual e real do bem dado em aforamento mediante uma avaliação criteriosa, não sendo suficiente o valor venal cadastrado para fins de IPTU.*
7. *Determinação de retorno dos autos à origem para avaliação do valor atual do imóvel.*
8. **RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA EXTENSÃO, PROVIDO.**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso especial e, nesta parte, dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro (Presidente) e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 20 de agosto de 2019(data do julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.692.369 - CE (2017/0199195-4)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
RECORRENTE : JOAQUIM ANTONIO PORTO FROTA
ADVOGADOS : WALDERY MAGALHÃES UCHÔA NETO - CE009152
ADELAIDE MARIA RODRIGUES LOPES UCHOA - CE009040
IGOR OLIVEIRA UCHOA - CE026660
RECORRIDO : ALBAMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : JORDANA ALMEIDA SALES - CE029711

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):

Trata-se de recurso especial interposto por JOAQUIM ANTONIO PORTO FROTA com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição da República contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará (fl. 169):

APELAÇÃO CÍVEL. ENFITEUSE. RESGATE DE AFORAMENTO. VALOR DA PROPRIEDADE PLENA. ART. 693, DO CÓDIGO CIVIL DE 1916. AUSÊNCIA DE REGULAMENTAÇÃO ACERCA DO VALOR DA PROPRIEDADE. AVALIAÇÃO OFICIAL. VALOR VENAL. IMPOSTO PREDIAL UTILIZADO COMO PARÂMETRO. PLAUSIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. A questão controversa se volta ao parâmetro utilizado no curso da ação de resgate de aforamento em que a Magistrada de piso utilizou-se do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU para fins de cálculo da incidência do laudêmio decorrente da enfiteuse.

2. A enfiteuse caracteriza-se como instituto de Direito Civil, previsto expressamente no Código Civil de 1916, e consiste na permissão ao proprietário de alienar a outrem todos os direitos sobre a coisa de tal forma que o terceiro (enfiteuta) passe a ter o domínio útil do bem mediante pagamento de uma pensão ou foro ao senhorio.

3. O artigo 693 do Código Civil de 1916 estipulava que a enfiteuse poderia ser resgatada mediante o pagamento de laudêmio, em dois e meio por cento sobre o valor atual da propriedade plena, e de dez pensões anuais pelo foreiro, conforme art. 693. No citado dispositivo, a porcentagem deveria incidir sobre o "valor atual da propriedade plena", contudo não se registrava qualquer regulamentação acerca do cálculo, base ou parâmetro para efetivar-se a avaliação da propriedade.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4. Nestes termos, não refoge a plausibilidade o cálculo do resgate do aforamento do imóvel encontrar-se fundamentado em Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, regularmente verificado através do valor venal pela Prefeitura Municipal de Fortaleza, pois a apuração do aforamento não deve representar transação imobiliária a ser conduzida expressamente pelo valor de mercado do imóvel, arbitrado sob especulações e exploração comercial em favor do senhorio. Ao contrário, deve-se perquirir o real valor do bem através de indicativo obtido por Órgão oficial, este sim apto a avaliar as diferenças concernentes a precificação da propriedade, ou de seu domínio útil ou posse localizados na zona urbana.

5. "O valor venal instituído pelo IPTU, trata-se de uma avaliação oficial, sem dúvida nenhuma, corresponde ao valor médio aproximado de mercado, devendo, assim permanecer" (TJCE, Apelação 10281351200980600011, Relator(a): SÉRGIA MARIA MENDONÇA MIRANDA, Comarca: Fortaleza, Órgão julgador: 6ª Câmara Cível, Data de registro: 29/03/2011).

6. Recurso conhecido e improvido.

Consta dos autos que ALBAMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., por seu representante legal JORGE ALBERTO VIEIRA STUDRT GOMES, ajuizou ação de resgate de aforamento c.c. consignação em pagamento em desfavor de JOAQUIM ANTONIO PORTO FROTA.

ALBAMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. asseverou pela possibilidade do resgate do imóvel mediante o pagamento da importância de R\$ 8.111,91 (oito mil, cento e onze reais e novena e um centavos) que corresponde ao laudêmio de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor venal do imóvel avaliado pela Prefeitura Municipal de Fortaleza conforme o IPTU do exercício de 2013 e ao pagamento de 10 (dez) pensões anuais de foros.

JOAQUIM ANTONIO PORTO FROTA, apresentou contestação discordando do valor atribuído para o resgate, alegando que o metro quadrado da mesma região remonta a mais de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), bem como



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

requereu a declaração de inépcia da exordial; carência de ação e litigância de má-fé da demandante.

O juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido formulado na petição inicial para determinar a expedição da guia de levantamento em favor do autor, bem como mandado de extinção de enfiteuse para averbação na matrícula do imóvel objeto do litígio.

Irresignado, o demandado interpôs recurso de apelação sob o fundamento de que não constitui justo parâmetro para a fixação do laudêmio, decorrente da enfiteuse, o valor em que se baseia a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU. Aduziu que o art. 693, do antigo Código Civil, balizado pelo atual art. 2.038, da legislação cível vigente, dispõe que o pagamento do laudêmio deverá ser de 2,5% (dois e meio por cento) sob o valor atual da propriedade plena, acrescido de 10 (dez) pensões anuais por foreiro.

No entanto, o Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, ao julgar o recurso de apelação, negou provimento ao reclamo conforme a ementa acima transcrita.

Opostos embargos de declaração, estes restaram rejeitados nos seguintes termos (fl. 256):

EMBARGOS DECLARATÓRIOS EM APELAÇÃO. ENFITEUSE. AFORAMENTO. RESGATE. CÁLCULO BASEADO NO VALOR VENAL DO IMÓVEL PARA EFEITOS DO IPTU. AVALIAÇÃO REALIZADA PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA. PRECEDENTES TJCE E STJ. VÍCIOS INEXISTENTES. SÚMULA N. 18 DO TJCE. EMBARGOS DECLARATÓRIOS NÃO PROVIDOS.

1 - O acórdão embargado foi objetivo ao apreciar a apelação interposta, explicitando devida fundamentação para concluir que o cálculo do resgate do aforamento do imóvel encontrar-se fundamentado em Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, regularmente verificado através do valor venal pela Prefeitura Municipal de Fortaleza, pois a apuração do foramento não deve representar transação imobiliária a ser conduzida expressamente pelo valor de mercado do imóvel, arbitrado sob especulações e exploração comercial em favor do senhorio. Ao contrário, deve-se perquirir o real



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

valor do bem através de indicativo obtido por Órgão Oficial.

2 - O acórdão embargado se manifesta expressamente sobre os pontos levantados e está em consonância com a Jurisprudência majoritária do TJCE e STJ.

3 - Os embargos declaratórios, cujo objetivo é a integração da decisão embargada, não servem como meio de rediscussão da matéria julgada (Súmula 18/TJCE).

4 - Embargos declaratórios conhecidos e não providos. Decisão inalterada.

Nas suas razões de recurso especial, o recorrente alegou ofensa aos arts. 2.038, do Código Civil/2002 e 693, do Código Civil/1916, ao argumento de que o critério fixado pelo acórdão para estabelecer o valor do laudêmio - valor venal estabelecido no IPTU -, não condiz com o valor da propriedade plena previsto no art. 693, do CC/1916. Acenou pela ocorrência de dissídio jurisprudencial. Requereu, por fim, o provimento do recurso especial.

Houve apresentação de contrarrazões às fls. 215/226.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.692.369 - CE (2017/0199195-4)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

RECORRENTE : JOAQUIM ANTONIO PORTO FROTA

ADVOGADOS : WALDERY MAGALHÃES UCHÔA NETO - CE009152
ADELAIDE MARIA RODRIGUES LOPES UCHOA - CE009040
IGOR OLIVEIRA UCHOA - CE026660

RECORRIDO : ALBAMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADO : JORDANA ALMEIDA SALES - CE029711

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. ENFITEUSE. RESGATE DE AFORAMENTO. VALOR DA PROPRIEDADE PLENA. AUSÊNCIA DE REGULAMENTAÇÃO ACERCA DO VALOR DA PROPRIEDADE. ITBI E IPTU. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL. INEXISTÊNCIA DE VINCULAÇÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO CONFIGURADO. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 13/STJ.

1. Pretensão da empresa enfiteuta de consolidar o domínio pleno (domínio direto e domínio útil) do imóvel mediante o resgate do aforamento incidente sobre o imóvel.

2. A enfiteuse, instituto regulado pelo Código Civil de 1916, foi expressamente vedada pelo Código Civil de 2002 (art. 2038), ressalvando apenas as então existentes até a sua extinção e mantendo a sua regulamentação pelas disposições da codificação civil revogada.

3. Previsão do art. 693 do Código Civil de 1916 da possibilidade de aquisição do imóvel pelo enfiteuta, mediante o pagamento de 10 (dez) pensões anuais ao senhorio, somadas a um laudêmio, após o transcurso do prazo de 10 (dez) anos da constituição da enfiteuse.

4. Controvérsia em torno da base de cálculo do valor do resgate, tendo o acórdão recorrido entendido ser possível a utilização do valor venal do imóvel estabelecido no Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU para fins de cálculo do laudêmio.

5. A jurisprudência da Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça assentou o entendimento de que não há identidade entre as bases de cálculo do IPTU e do ITBI e suas respectivas formas de apuração, de modo que os valores lançados podem ser diversos.

6. Necessidade de aferição do valor atual e real do bem dado



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

em aforamento mediante uma avaliação criteriosa, não sendo suficiente o valor venal cadastrado para fins de IPTU.

7. Determinação de retorno dos autos à origem para avaliação do valor atual do imóvel.

8. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA EXTENSÃO, PROVIDO.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):**

Eminentes Colegas. Discute-se no presente processo a pretensão da empresa ALBAMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. de consolidar o domínio pleno (domínio direto e domínio útil) do imóvel descrito na exordial mediante o resgate do aforamento incidente sobre o bem.

A enfiteuse era um instituto regulado pelo Código Civil de 1916 e expressamente vedado pelo Código Civil de 2002 (art. 2038), ressalvadas as então existentes até a sua extinção, mantendo a regulamentação destas pela codificação civil revogada.

Consistia a enfiteuse na permissão conferida ao proprietário de entregar a outrem (enfiteuta) todos os direitos sobre um determinado bem, passando a ter o domínio útil mediante o pagamento de um determinado valor ao senhorio.

O terceiro (foreiro ou enfiteuta) tinha sobre a coisa alheia o direito de posse, uso, gozo e alienação ou transmissão por herança, tendo a obrigação de pagar uma prestação anual proprietário.

Assim, ao enfiteuta eram impostas duas obrigações básicas: (a) pagamento ao senhorio de uma prestação anual, certa e invariável denominada foro, canon ou pensão; (b) concessão de direito de preferência ao proprietário ao alienar o imóvel objeto da enfiteuse.

No entanto, se o proprietário não exercesse a preferência, teria direito ao laudêmio, ou seja, uma porcentagem sobre o negócio realizado, a qual deveria ser no mínimo de 2,5% sobre o valor da alienação, conforme explicitavam os arts. 683 e 686, do Código Civil de 1916:

(...)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Art. 683. *O enfiteuta, ou foreiro, não pode vender nem dar em pagamento o domínio útil, sem prévio aviso ao senhorio direto, para que este exerça o direito de opção; e o senhorio direto tem 30 (trinta) dias para declarar, por escrito, datado e assinado, que quer a preferência na alienação, pelo mesmo preço e nas mesmas condições. Se, dentro no prazo indicado, não responder ou não oferecer o preço da alienação, poderá o foreiro efetua-la com quem entender.*

Art. 686. *Sempre que se realizar a transferência do domínio útil, por venda ou dação em pagamento, o senhorio direto, que não usar da opção, terá direito de receber do alienante o laudêmio, que será de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o preço da alienação, se outro não se tiver fixado no título de aforamento.*

O Código Civil de 1916 previa também a possibilidade de aquisição pelo enfiteuta do bem sob aforamento, mediante o pagamento de 10 (dez) pensões anuais ao senhorio, somadas a um laudêmio após o transcurso de 10 (dez) anos da constituição da enfiteuse, consoante a previsão do art. 693:

(...)

Art. 693. *Todos os aforamentos, inclusive os constituídos anteriormente a este Código, salvo acordo entre as partes, são resgatáveis 10 (dez) anos depois de constituídos, mediante pagamento de um laudêmio, que será de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor atual da propriedade plena, e de 10 (dez) pensões anuais pelo foreiro, que não poderá no seu contrato renunciar ao direito de resgate, nem contrariar as disposições imperativas deste Capítulo (g.n.).*

Na hipótese dos autos, o Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, mantendo a sentença de primeiro grau, entendeu possível a utilização do valor venal do imóvel estabelecido no Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU para fins de cálculo do laudêmio nos seguintes termos (fls. 173/180):

(...)

A questão controversa se volta ao parâmetro utilizado no curso da ação de resgate de aforamento em que a Magistrada de piso utilizou-se do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU para fins de cálculo da incidência do laudêmio decorrente da enfiteuse.

De um lado o apelante defende a tese de que o valor atual da propriedade plena, citado no dispositivo da Legislação Civil anterior,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

adequa-se ao cálculo do valor apurado em sede de ITBI. De outra sorte, a parte recorrida aponta que o cálculo apurado sobre o valor venal disposto no IPTU seria o mais adequado para se estabelecer o pagamento do aforamento.

Insta esclarecer que a enfiteuse é instituto de Direito Civil, previsto expressamente no Código Civil de 1916, e consiste na permissão ao proprietário de alienar a outrem todos os direitos sobre a coisa de tal forma que o terceiro (enfiteuta) passe a ter o domínio útil do bem mediante pagamento de uma pensão ou foro ao senhorio. Assim, através da enfiteuse, o foreiro ou enfiteuta tem sobre a coisa alheia o direito de posse, uso, gozo e inclusive poderá alienar ou transmitir por herança, ressalvando-se a obrigação de pagar a pensão ao senhorio direto.

Através dos dispositivos do Código Civil precedente pode-se antever que a enfiteuse pode ser resgatada mediante o pagamento de um laudêmio, que será de dois e meio por cento sobre o valor atual da propriedade plena, e de dez pensões anuais pelo foreiro, conforme art. 693.

O artigo 693 do Código Civil de 1916 estipulava que a enfiteuse poderia ser resgatada mediante o pagamento de laudêmio, em dois e meio por cento sobre o valor atual da propriedade plena, e de dez pensões anuais pelo foreiro, conforme art. 693. No citado dispositivo, a porcentagem deveria incidir sobre o "valor atual da propriedade plena", contudo não se registrava qualquer regulamentação acerca do cálculo, base ou parâmetro para efetivar-se a avaliação da propriedade.

Atente-se que o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos - ITBI possui como fato gerador a transmissão da propriedade ou de direitos reais sobre imóveis, e possui como base de cálculo do imposto o valor venal dos bens ou direitos transmitidos. Já o fato gerador do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana circunscreve-se a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, e também possui como base do cálculo o valor venal do imóvel.

A diferenciação entre os dois tributos é tema de debates entre os doutrinadores. A jurisprudência, contudo, já pacificou o tema, e nesta senda o Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que "o valor da base de cálculo do ITBI é o valor real da venda do imóvel ou



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de mercado, sendo que nos casos de divergência quanto ao valor declarado pelo contribuinte pode-se arbitrar o valor do imposto, por meio de procedimento administrativo fiscal, com posterior lançamento de ofício, desde que atendidos os termos do art. 148 do CTN" (AgRg no REsp 1550035/SP, Rei. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 27/10/2015, DJe 05/11/2015). Destaca-se, também, que "o valor venal do imóvel apurado para fins de ITBI não coincide, necessariamente, com aquele adotado para lançamento do IPTU". (...)

Ora, do que se extrai dos precedentes acima colacionados, é que o "valor venal", base de cálculo do ITBI, é representado pelo valor de mercado do imóvel transacionado.

Nestes termos, não refoge a plausibilidade o cálculo do resgate do aforamento do imóvel encontrar-se fundamentado em Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, regularmente verificado através do valor venal pela Prefeitura Municipal de Fortaleza, pois a apuração do aforamento não deve representar transação imobiliária a ser conduzida expressamente pelo valor de mercado do imóvel, arbitrado sob especulações e exploração comercial em favor do senhorio. Ao contrário, deve-se perquirir o real valor do bem através de indicativo obtido por Órgão oficial, este sim apto a avaliar as diferenças concernentes a precificação da propriedade, ou de seu domínio útil ou posse localizados na zona urbana (g.n.).

Verifica-se, portanto, que o Tribunal de Justiça do Estado do Ceará fixou o entendimento no sentido de que o valor venal estabelecido no IPTU constitui uma avaliação oficial, correspondendo ao valor médio aproximado de mercado do imóvel, razão pela qual plausível a sua utilização para a fixação do valor do laudêmio.

No entanto, em suas razões, o recorrente asseverou ser inadequada a utilização do valor venal previsto no IPTU como parâmetro para obtenção do valor do laudêmio, posto que o valor do lançamento do IPTU não retrata o valor real do imóvel conforme determinava o Código Civil de 1916. Aduziu que o valor da base de cálculo do ITBI é o que mais se aproxima do valor real do bem, por acompanhar a movimentação do mercado imobiliário.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Assiste razão, em parte, ao recorrente.

A jurisprudência da Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça assentou o entendimento de que não há identidade entre as bases de cálculo do IPTU e do ITBI e suas respectivas formas de apuração, de modo que os valores lançados podem ser diversos.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. OFENSA AO ART. 535 DO CPC/1973. INEXISTÊNCIA. ITBI E IPTU. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL. INEXISTÊNCIA DE VINCULAÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO DO STJ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ.

(...)

3. O acórdão recorrido julgou em consonância com o entendimento do STJ de não haver ilegalidade na diferença entre o valor venal do imóvel para fins de cálculo do ITBI e do IPTU, porquanto a apuração da base de cálculo e a modalidade de lançamento deles são diversas, não havendo, pois, vinculação de seus valores.

4. Ademais, o exame da controvérsia, sob a ótica propugnada pela recorrente, no sentido de que o procedimento adotado pela municipalidade subverteria a sistemática prevista no art. 148 do CTN, requer revolvimento do conjunto fático-probatório, inadmissível na via especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

5. Recurso Especial não provido. (REsp 1709052/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 20/03/2018, DJe 13/11/2018. g.n.)

PROCESSO CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO Nº 3/STJ. TRIBUTÁRIO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DO IMÓVEL. APURAÇÃO DISSOCIADA DO VALOR APURADO PELA MUNICIPALIDADE PARA COBRANÇA DE IPTU. POSSIBILIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que a base de cálculo do ITBI é o valor real da venda do imóvel ou de mercado, o qual não se identifica necessariamente com a base de cálculo do IPTU.

2. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1191604/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 17/05/2018, DJe 24/05/2018)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Nesse contexto, ausente qualquer tipo de regulamentação quanto à aferição do valor atual da propriedade plena mostra-se necessário perquirir o valor atual do bem dado em aforamento.

Dessa forma, fixado o entendimento de que a base de cálculo para fins de recolhimento do IPTU mostra-se insuficiente e inadequada para a obtenção do justo valor correspondente a 2,5% do valor atual do bem enfitêutico e, em razão da necessidade de uma avaliação criteriosa para se fixar o valor atual da propriedade plena, necessária a devolução dos autos a origem a fim de que se apure o valor real do imóvel.

No que tange ao dissídio jurisprudencial, o recurso especial não deve ser conhecido.

Efetivamente, acórdãos paradigmas provenientes do mesmo Tribunal prolator da decisão recorrida não se prestam a demonstrar a divergência ensejadora do recurso especial, nos termos do Enunciado n.º 13 da Súmula do STJ.

A propósito:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SÚMULA N. 13/STJ. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Os acórdãos indicados como paradigmas pertencem ao mesmo órgão julgador que proferiu o acórdão recorrido, encontrando o recurso óbice na Súmula n. 13-STJ.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).

2. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 457.604/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 21/05/2019, DJe 04/06/2019)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. ACÓRDÃOS RECORRIDO E PARADIGMA PROVENIENTES DO MESMO TRIBUNAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 13/STJ. CÉDULA DE CRÉDITO RURAL. AVAL PRESTADO POR PESSOA FÍSICA. VALIDADE. SÚMULA 83/STJ. MULTA DO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. NÃO INCIDÊNCIA. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A divergência jurisprudencial exige comprovação, por meio da transcrição dos trechos dos acórdãos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não sendo bastante a simples transcrição de ementas ou fragmentos de votos, sem o necessário cotejo analítico, a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações.

2. Acórdãos paradigmas provenientes do mesmo Tribunal prolator da decisão recorrida não se prestam a demonstrar a divergência ensejadora do recurso especial, nos termos do enunciado n. 13 da Súmula do STJ.

3. De acordo com a atual jurisprudência do STJ, é válido o aval prestado por terceiro, pessoa física, em nota de crédito rural emitida também por pessoa física. Incidência do enunciado n. 83 do STJ.

4. O mero não conhecimento ou improcedência do agravo interno não enseja a necessária imposição da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, devendo ser analisado caso a caso.

5. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 1380364/MS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/04/2019, DJe 09/04/2019)

Ante o exposto, com base no art. 932, incisos III e V, do CPC/15, conheço parcialmente do recurso especial e, nesta extensão, dou-lhe provimento para determinar o retorno dos autos à origem para que se apure o valor real do imóvel.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2017/0199195-4 **PROCESSO ELETRÔNICO Resp 1.692.369 / CE**

Números Origem: 01992346420138060001 1992346420138060001

PAUTA: 20/08/2019

JULGADO: 20/08/2019

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MARIO LUIZ BONSAGLIA

Secretário

Bel. WALFLAN TAVARES DE ARAUJO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: JOAQUIM ANTONIO PORTO FROTA
ADVOGADOS	: WALDERY MAGALHÃES UCHÔA NETO - CE009152 ADELAIDE MARIA RODRIGUES LOPES UCHOA - CE009040 IGOR OLIVEIRA UCHOA - CE026660
RECORRIDO	: ALBAMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO	: JORDANA ALMEIDA SALES - CE029711

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Enfiteuse

CERTIDÃO

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

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso especial e, nesta parte, deu-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro (Presidente) e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.