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 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 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