

Recurso Especial Cível nº 0024426-73.2020.8.19.0001

Recorrente: FERNANDES MOTTA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S.A.

Recorrido: MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 493/510, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c” da Constituição da República, interposto em face de acórdãos da Quinta Câmara de Direito Público, fls. 387/394 e fls. 474/478, assim ementados:

“Apelação Cível. Direito Tributário. Ação revisional do valor venal utilizado como base de cálculo do IPTU de 2020 referente a imóvel comercial localizado no bairro de Botafogo. Alegado erro na atribuição do valor venal do imóvel, um prédio constituído por salas e vagas de garagem utilizados como conjunto único. Perito que alegando ter recorrido a vários paradigmas da época confessa não ter sido capaz de atribuir o justo valor do imóvel. Perícia que em seguida calcula o valor do metro quadrado médio das amostras pesquisadas e pretende aplicá-las ao prédio objeto do litígio com fator de redução para a garagem e os terraços, aos quais não poderia ser atribuído o mesmo valor do metro quadrado das salas propriamente ditas. Critério de cobrança por metro quadrado com peso igual que tem origem na lei, cuja inconstitucionalidade não se arguiu em momento algum. Valor de mercado do imóvel que representa muito mais do que a simples multiplicação do valor do metro quadrado unitário, sofrendo influência para cima ou para baixo da própria existência de garagens que o laudo pretende rebaixar. Paradigmas utilizados para o cálculo do valor médio do metro quadrado que também possuíam garagens e terraços, donde o descabimento de apurar-se o valor médio de mercado e promover abatimento que recaia exclusivamente sobre o imóvel litigioso, como se somente ele possuísse áreas diferentes e teoricamente merecedoras

de pesos distintos. Recurso ao qual se dá provimento para julgar improcedente o pedido ante a incapacidade do autor de provar o erro do valor atribuído ao imóvel."

"Embargos de Declaração em Apelação Cível. Embargante que combate acórdão pelo qual foi dado provimento a recurso interposto pelo Estado em ação de revisão de valor venal do IPTU. Tese de que o acórdão seria omissivo, porquanto reconhecendo a insuficiência do laudo pericial, deixou de aplicar os artigos 480 e 873 do CPC, e assim determinar a realização de nova perícia. Matéria debatida que está suficientemente esclarecida pela parte útil do laudo. Anúncios paradigma colhidos pelo expert, inclusive na Biblioteca Nacional, que demonstram ter o Município atribuído ao metro quadrado do imóvel o valor de R\$4.422,34, menos do que os R\$4.669,44 (já abatidos do desconto de 10%) cobrados pelos imóveis semelhantes postos à venda. Honorários advocatícios arbitrados com um pequeno erro de cálculo e nessa parte corrigidos, para que seja observado o escalonamento do artigo 85, § 3º, do CPC. Recurso parcialmente provido."

Inconformado, o recorrente sustenta a violação ao artigo 480; artigo 873, inciso III e parágrafo único e art. 1.022, inc. II do CPC

Contrarrazões apresentadas às fls. 560/566.

É o brevíssimo relatório.

O detido exame das razões recursais revela que o recorrente, ao alegar que deverá ser feita nova perícia, pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos, que não

perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático-probatória, inadequada para interposição de recurso especial.

Oportuno realçar, a esse respeito, o consignado no julgamento do REsp 336.741/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ 07/04/2003, "(...) se, nos moldes em que delineada a questão federal, há necessidade de se incursionar na seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, não merece trânsito o recurso especial, ante o veto da súmula 7-STJ".

Vejamos o que consta da fundamentação do acórdão recorrido:

" (...)Pois bem, a isso se cinge o mérito, vale dizer, a determinar se o valor venal do bem está acima daquele de mercado. É a isso, e precisamente a isso, que alude a inicial, que em momento algum questiona a forma pela qual feito o lançamento ou o critério adotado pelo legislador municipal em termos abstratos. E ao tentar apurar o valor correto de mercado o ilustre perito, seguramente um dos mais qualificados do Estado do Rio de Janeiro, confessou a sua incapacidade de estabelecer o justo preço de mercado do prédio objeto da inicial. Às fls. 203/205 o ilustre perito afirma ter efetuado ampla pesquisa no mercado imobiliário, com consultas a cadernos de classificados arquivados na Biblioteca Nacional e versando o bairro de Botafogo. De um modo geral os anúncios não são detalhados no que toca às características dos imóveis postos à venda, a dificultar ainda mais a operação. E justamente por isso, repete-se, reconhece o expert a insuficiência de dados para a avaliação do prédio, até porque, como sabemos, o valor de propriedades imobiliárias é extremamente subjetivo e variável, sofrendo a influência da sua proximidade com as principais vias, com o transporte público, além de influência nascida das características do bairro e outras inerentes à própria qualidade da construção. De toda forma, reconhecendo a incapacidade de avaliar o imóvel, um prédio constituído de várias salas, deveria o ilustre perito ter encerrado a perícia,

porque o objeto litigioso está a rigor definido. Como se presumem legítimos os atos administrativos, é ônus do contribuinte a demonstração de que o valor venal atribuído ao prédio está errado. E se esta prova é impossível, ou não se conseguiu fazer apesar dos maiores esforços do expert, preserva-se o lançamento tributário, também aqui merecedor de prestígio porque o perito, comparando todos os anúncios a que se mencionou, indica que o metro quadrado médio adotado era de R\$ 4.669,44, mais do que os R\$ 4.422,34 utilizados pelo Município, já abatida do primeiro valor uma margem de negociação de 10% (fls. 205). Ora, se o perito não consegue apontar com segurança o valor de mercado do imóvel e ainda declara que o valor do metro quadrado utilizado pelo Município foi inferior àquele praticado nos anúncios, já havia duas razões suficientes e eloquentes para um julgamento de improcedência. Mas neste momento, com todas as vênias possíveis, o ilustre perito passa a seguir um caminho que a inicial não lhe autorizava e se põe a questionar a forma pela qual feito o arbitramento do valor venal. Não que o valor total do empreendimento estivesse errado, porque isso ele não tinha como afirmar, mas a atribuição a todo metro quadrado do valor de R\$ 4.442,34 não seria justo. E não seria justo, segundo a tabela de fls. 202, porque este preço só pode ser atribuído às salas propriamente ditas. O subsolo teria um fator de equivalência, isto é, uma redução de 50% sobre o preço por metro quadrado acima declinado, o mesmo acontecendo com o térreo e com o pavimento de garagem. Já o terraço descoberto teria um fator de depreciação de 75%, de modo que a cada metro do terraço se deveria atribuir o valor venal de $\frac{1}{4}$ de R\$ 4.442,34. E ao redistribuir o valor de cada metro quadrado, chega o ilustre perito a um novo valor venal, embora, insiste-se, não conseguisse afirmar que o conjunto possuísse um valor de mercado diferente daquele atribuído pela municipalidade. Além de deixar a causa de pedir, que, como já enfatizado, trabalhava exclusivamente com o valor

de mercado do conjunto de salas, esta mudança a meu sentir encerra uma série de equívocos. O primeiro equívoco, e talvez o mais grave, é que o critério de lançamento decorre da lei, como aliás transcrito pelo próprio laudo quando recorre ao artigo 64, da Lei 6.217. De modo que se o lançamento foi feito com base no número de metros quadrados, segundo o critério estabelecido pela lei, não poderia o laudo, e tampouco a sentença, desconsiderar o critério legal sem sustentar fundamentadamente a origem da sua inconstitucionalidade, o que definitivamente não se fez. Com efeito, o número de metros quadrados de cada empreendimento identifica a construção desde o seu projeto inicial, limitando a própria taxa de aproveitamento do terreno e refletindo no registro imobiliário na definição das respectivas frações ideais. E é por isso, por se tratar de um critério universal, para inúmeras consequências legais é que o legislador trabalha com ele para a definição do valor venal do imóvel. E atribuir pesos diferentes ao metro quadrado segundo a destinação da área (se garagem, terraço, hall) interfere na equação concebida pelo legislador, que em momento algum cogitou de metros quadrados diferentes a partir das várias áreas dentro de um prédio. A forma de rever o lançamento, além de desafiar a lei, tem também dificuldades de natureza econômica. É que o laudo não consegue capturar em que medida vagas de garagem, por exemplo, ou terraços cobertos, podem influenciar no valor total do empreendimento. Embora o metro quadrado de uma garagem pareça menos nobre do que aquele das salas ou de um apartamento, não é raro que a existência de garagem ou a sua falta influencie de modo determinante o valor do imóvel, e é com ele, o valor do imóvel, que se deve trabalhar para fins de apuração do valor venal. Somente uma perícia de natureza econômica, que não pode ser feita porque completamente estranha à forma em que construída a inicial, seria capaz de determinar como interagem essas

vagas para o valor de um prédio que se destinava à administração de imóveis, em um bairro onde vagas de garagem são raras e que pretende mesmo assim receber os seus clientes. A terceira razão pela qual o cálculo do perito tampouco pode prevalecer decorre do fato de que cada um dos vários paradigmas transcritos pelo laudo certamente possuía, também, as suas peculiaridades: varandas, terraços, vagas de garagem, etc. Tome-se como exemplo a 12ª amostra do laudo, às fls. 204. Neste imóvel o valor do metro quadrado era de R\$ 6.870,23, 50% superior aos R\$ 4.442,34 atribuídos ao empreendimento discutido no processo. Ali se trata de um andar comercial com seis vagas de garagem. As garagens representavam portanto um plus às salas comerciais propriamente ditas e aparentemente valorizaram o empreendimento. Mas se fosse utilizado o critério adotado pelo laudo, o perito terminaria por reduzir o valor venal do imóvel número 12 para fins de lançamento, indo mesmo aquém do seu valor declarado de venda, porque o valor de R\$ 6.870,23 alcançado pela divisão do preço de anúncio deveria sofrer uma depreciação proporcional no que toca às várias garagens. Invertendo-se a sequência do raciocínio, se o preço médio de R\$ 6.870,23 incluía garagens, o fator de equivalência aplicado afasta o imóvel periciado ainda mais do paradigma: para a amostra o metro de garagem vale R\$ 6.870,23; para o imóvel litigioso ½ de R\$ 4.442,34, ou R\$ 2.221,17. Portanto, são várias as razões pelas quais a investida da perícia contra o lançamento não poderia ter acontecido, e sem a prova de erro no valor venal não se tem como invalidar o lançamento..(...)" (fls. 391/394)

Dessa maneira, pelo que se depreende da leitura do acórdão recorrido, verifica-se que eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, face ao óbice do **Enunciado nº 7 da Súmula**

do Superior Tribunal de Justiça (*“A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial”*).

Ademais, o aresto se encontra de acordo com a jurisprudência da Corte Superior, o que atrai a aplicação da **Súmula 83 do STJ**: *“Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.”*. Confira-se:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO RESCISÓRIA. ALEGAÇÃO DE AFRONTA A DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE DE EXAME. PLEITO PELO RECONHECIMENTO DE CERCEAMENTO DE DEFESA. FUNDAMENTOS DO ARESTO RECORRIDO NÃO IMPUGNADOS NAS RAZÕES DO APELO NOBRE. SÚMULA N. 283 DO STF. PEDIDO DE PRODUÇÃO DE NOVA PERÍCIA E RECONHECIMENTO DE PROVA FALSA. INVERSÃO DO JULGADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AÇÃO RESCISÓRIA COMO SUCEDÂNEO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. DISSÍDIO PRETORIANO. NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A via do recurso especial, destinada a uniformizar a interpretação do direito federal infraconstitucional, não se presta à análise da alegação de ofensa a dispositivo da Constituição da República.

2. No tocante à alegação de que houve cerceamento de defesa ante o indeferimento do pleito pela produção de nova prova técnica, a fim de que fosse comprovada a alegada falsidade da perícia levada a cabo no processo de conhecimento, nas razões do apelo nobre, não foram impugnados todos os fundamentos do aresto atacado. Incidência da Súmula n. 283 do STF.

3. O Tribunal a quo concluiu ser desnecessária a produção de prova pericial e pela não comprovação da falsidade da

perícia que deu suporte à sentença no processo de conhecimento. A inversão do julgado encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior de Justiça, "A ação rescisória não é o meio adequado para corrigir suposta injustiça da sentença, apreciar má interpretação dos fatos, reexaminar as provas produzidas ou complementá-las." (AgInt na AR n. 6.287/SP, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Seção, julgado em 2/5/2023, DJe de 4/5/2023).

5. No tocante ao alegado dissenso jurisprudencial, o cotejo analítico nos moldes exigidos no art. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e no art. 255, § 1º, do RISTJ, ou seja, com a transcrição de trechos dos acórdão recorrido e paradigma, demonstrando a similitude fática e o dissenso na interpretação do dispositivo de lei federal, sendo que a simples transcrição das ementas não satisfaz esse requisito recursal.

6. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.521.366/SP, relator Ministro Teodoro Silva Santos, Segunda Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 21/5/2024.)"

Ressalte-se, ainda, que a análise do dissídio jurisprudencial fica prejudicada, em razão da aplicação da Súmula nº 7 do STJ, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o acórdão combatido e os arestos paradigmas, uma vez que as conclusões díspares ocorreram, não em razão de entendimentos diversos, mas em razão de fatos, provas e circunstâncias específicas do caso concreto.

Confira-se:

"AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO (ART. 544 DO CPC/1973) - AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - DECISÃO MONOCRÁTICA CONHECENDO DO RECLAMO PARA, DE PLANO, NEGAR SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA RECURSAL DOS AUTORES.

1. A Corte de origem julgou improcedente a ação indenizatória, por entender que não há nos autos provas suficientes a responsabilizar o condutor do veículo, reconhecendo, outrossim, a culpa exclusiva da vítima e dos seus genitores no acidente de trânsito discutido nos autos. A reforma de tal conclusão demanda o reexame do acervo fático probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, em razão do óbice contido na Súmula 7 do STJ. Precedentes.

2. Esta Corte de Justiça tem entendimento no sentido de que a incidência da Súmula 7/STJ impede o exame de dissídio jurisprudencial, na medida em que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual deu solução a causa a Corte de origem. 3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 752.467/MG, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 27/09/2016, DJe 03/10/2016)

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. 1. OFENSA AO ART. 535 DO CPC/1973. ALEGAÇÃO GENÉRICA. ÓBICE DA SÚMULA N. 284 DO STF. 2. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ALCANÇADAS NA ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. 3. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. 4. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. BENEFICIÁRIO DA JUSTIÇA GRATUITA. COMPATIBILIDADE. 5. **DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. SÚMULA N. 7/STJ.** 6. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A genérica alegação de ofensa ao art. 535 do CPC, sem a demonstração exata dos pontos pelos quais o acórdão se fez omissa, contraditório ou obscuro, atrai o óbice da Súmula 284 do STF.

2. O Tribunal estadual, com base no acervo fático e probatório carreado nos autos, afirmou que a parte executada é beneficiária da gratuidade de justiça e, dessa forma, não lhe é exigível arcar com custas, despesas e

honorários processuais. Assim, para reverter o entendimento delineado pela Corte estadual, torna-se imprescindível o reexame do conjunto fático-probatório da demanda, procedimento que esbarra no óbice da Súmula n. 7 do STJ.

3. A ausência de prequestionamento se evidencia quando o conteúdo normativo contido nos dispositivos supostamente violados não foi objeto de debate pelo tribunal de origem.

Hipótese em que incidem os rigores das Súmulas n. 282 e 356/STF. 4. "A concessão do benefício da assistência judiciária não tem o condão de tornar o assistido infenso às penalidades processuais legais por atos de procrastinação ou litigância de má-fé por ele praticados no curso da lide" (EDcl no AgRg no REsp 1.113.799/RS, Rel. Ministro Aldir Passarinho Junior, Quarta Turma, julgado em 6/10/2009, DJe 16/11/2009).

5. Inviável o conhecimento do dissídio jurisprudencial quando a questão foi decidida com base nas peculiaridades fáticas dos casos, a justificar a incidência da Súmula 7/STJ.

6. Agravo interno desprovido. "

(AgInt no AREsp 821.337/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/03/2017, DJe 13/03/2017) ".

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V do Código de Processo Civil, **INADMITO** o recurso especial interposto.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 02 de dezembro de 2024.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**
Terceiro Vice-Presidente