



144

**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO**  
**GABINETE DES. FRANCISCO BANDEIRA DE MELLO**  
**2ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº: 0144255-5**

**APELANTE: Manoel Antônio Guimarães Vieira**

**APELADO: Município do Recife**

**RELATOR: Des. Francisco Bandeira de Mello**

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL. IPTU. REVISÃO DE LANÇAMENTOS. MAJORAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. NECESSIDADE DE PROVA PERICIAL. RECURSO IMPROVIDO. 1. A solução da controvérsia consiste em definir se o contribuinte tem direito à revisão dos lançamentos de IPTU referentes aos exercícios fiscais de 1998 a 2001, tomando-se como parâmetro os valores e as áreas indicadas no lançamento relativo ao ano de 1997. 2. Com efeito, o contribuinte/apelante afirma que, nos lançamentos de IPTU referentes aos exercícios fiscais de 1998 a 2001, o Município do Recife teria majorado excessivamente o valor do valor unitário do metro linear de testada fictícia (código VO), do valor do metro quadrado de construção (código VU) e o valor dos demais indicadores que compõem a base de cálculo do imposto. 3. Ocorre que o contribuinte não se desincumbiu do ônus de provar o fato constitutivo do direito que alega, conforme determina o art. 333, I, do CPC. 4. Diante das peculiaridades do caso concreto, observa-se que a comprovação das alegações do contribuinte dependia da manifestação de profissional com conhecimentos técnicos na matéria, o qual estaria apto a verificar a regularidade, ou não, dos valores que compuseram a base de cálculo do IPTU no período de 1998 a 2001. 5. A despeito disso, verifica-se que o contribuinte/apelante não considerou necessária a produção de prova pericial, não se mostrando, assim, diligente para solucionar a matéria de fato controvertida nos autos. 6. De fato, observa-se dos autos que o juízo de primeiro grau garantiu ao contribuinte/apelante o direito de manifestar-se sobre o pedido de desistência da perícia formulada pelo Município do Recife. 7. Todavia, em resposta, o contribuinte/apelante manifestou-se expressamente pela desnecessidade da produção da prova pericial em comento. 8. Sendo assim, não há que se falar em cerceamento do direito de defesa no caso dos autos, já que o contribuinte/apelante, após regular intimação, optou pela não realização da prova pericial. 9. Sendo assim, considerando a presunção de legitimidade dos atos administrativos, bem como o fato de que o ônus de provar o excesso da exação é atribuído ao contribuinte/apelante (art. 333, I, do Código de Processo Civil), é de rigor concluir pela improcedência dos pedidos formulados na exordial. 10. Apelo improvido, à unanimidade.

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos da Apelação Cível nº 0144255-5, acima referenciados, acordam os Desembargadores integrantes da 2ª Câmara de Direito Público deste Tribunal de Justiça, por unanimidade, em negar provimento ao recurso de apelação, nos termos do voto do Relator, que integra o acórdão.

Recife, 29 de maio de 2014 (data do julgamento)

  
**Des. Francisco Bandeira de Mello**  
Relator



**PODER JUDICIÁRIO**  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO  
GABINETE DES. FRANCISCO BANDEIRA DE MELLO  
2ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0144255-5  
APELANTE: Manoel Antônio Guimarães Vieira  
APELADO: Município do Recife  
RELATOR: Des. Francisco Bandeira de Mello

**RELATÓRIO**

Trata-se de **apelação cível** interposta por **Manoel Antônio Guimarães Vieira** contra sentença proferida pelo Juízo de Direito da 7ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital que, nos autos da Ação Ordinária nº 0040232-72.2001.8.17.0001, julgou improcedentes os pedidos formulados em face do **Município do Recife**, nos seguintes termos:

Cuida-se de Ação de revisão do valor pago a título de IPTU, onde o autor pleiteia uma revisão destes valores tendo em vista o aumento abrupto efetuado pelo réu, em curto espaço de tempo.

Como bem evidenciou a douta representante do Ministério Público no feito, as alegações do autor só poderiam estar devidamente comprovadas, caso houvesse de fato a produção de prova pericial, vez que cabe a este o ônus da provar o alegado excesso na exação.

Com efeito, a base de cálculo do imposto em comento é calculado com base no valor venal do imóvel, o qual não pode ser quantificado arbitrariamente por este juízo. Sendo assim, presume-se que os lançamentos efetuados pelo réu estão de acordo com os parâmetros legais, não cabendo, pois, a este juízo declarar situação que não ficou suficientemente comprovada.

Em face do exposto, julgo improcedente o pedido autoral ante a carência de provas suficientes a demonstrar o excesso implantado no valor cobrado a título de IPTU, Condenando ainda o autor ao pagamento de custas e honorários os quais arbitro em 10% do valor atribuído a causa.

(Grifou-se)

Em retrospecto, observa-se dos autos que o contribuinte/apelante interpôs a referida Ação Ordinária com o objetivo de que seja determinada ao Município do Recife a revisão do cálculo do IPTU relativo a um imóvel de sua propriedade no que tange aos exercícios fiscais de 1998 a 2001, tomando por base os valores e as áreas indicados no lançamento do imposto realizado no ano de 1997.

Com efeito, o contribuinte/apelante alega que *"a alteração promovida pela Demandada elevou o IPTU do imóvel de 1.787,1 UFIR, em 1997, para R\$ 5.569,8 UFIR, em 2000, com redução para R\$ 4.824,81, em 2001"*.

Todavia, o contribuinte/apelante afirma que afirma que tal imóvel não teria sofrido nenhuma alteração na sua área construída desde o ano de sua aquisição (1989).





**PODER JUDICIÁRIO**  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO  
GABINETE DES. FRANCISCO BANDEIRA DE MELLO  
2ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Segundo o contribuinte/apelante, *"as alterações aleatórias promovidas pela parte Ré no Vo, Vu e demais indicadores, corroboram para que houvesse elevação indevida na alíquota de enquadramento do imóvel; estando esses códigos amoldados ao seu valor real, evidentemente que sobre o imóvel em questão seria aplicada a alíquota correta, o que não tem sido o caso"*.

Nesta sede recursal, o contribuinte/apelante suscita, preliminarmente, a nulidade processual em virtude de cerceamento do seu direito de defesa.

Para o contribuinte/apelante, *"entendendo, porém, o MM ser tal exame fundamental para provar o que fora asseverado na inicial, e não determinando que fosse realizada a prova pericial, fica consubstanciado o cerceamento ao direito de defesa, ato que é vedado por lei. (...) Desta forma, requer seja anulado o processo, a partir da sentença de fls. 80/81 e seja determinada a reabertura da instrução processual com o deferimento da perícia requerida, para que possam ser provadas as suas alegações"*.

No mérito, o contribuinte/apelante reitera as alegações desenvolvidas na peça exordial.

Por outro lado, o Município do Recife sustenta que, em respeito ao disposto no art. 333, I, do Código de Processo Civil, *"caberia ao autor, ora apelante, na oportunidade que lhe foi concedida pela Decisão Interlocutória de fl. 67 dos presentes autos, ter se manifestado precisamente acerca do seu interesse em produzir a prova pericial. (...) E o mais curioso é que o autor, ora apelante, em petição protocolada no dia 1 de agosto de 2003 (às fls. 68 a 70), pediu ao MM. Juiz de Direito que julgasse antecipadamente a lide"*.

No que tange à matéria de fato, o Município do Recife argumenta que *"o apelante jamais deu conhecimento ao ora apelado da real área existente, mesmo sabendo que a área a qual era informada anualmente pela Administração Fazendária da Prefeitura da Cidade do Recife, mediante Documento Imobiliário Municipal (cujo documento é integrante da notificação do lançamento anual do IPTU), ou seja, aquela que se encontrava no Cadastro Imobiliário - CADIMO, representava área bem menor"*.

Nesse contexto, após indicar os acréscimos verificados entre os anos de 1996 a 2000 na área do imóvel em apreço, afirma que *"resta exaustivamente demonstrado que a área de construção (AC), a área do terreno (SO e a testada principal (TP), situam-se efetivamente em valores superiores aos considerados no lançamento referente ao exercício de 1997, que o autor, ora apelante, ousa atribuir a qualidade de parâmetro"*.

A douta Procuradoria de Justiça opinou (fls. 122-125) pela procedência da preliminar de nulidade processual por violação ao princípio do contraditório em virtude da não realização da prova pericial.

É o relatório.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO**  
**GABINETE DES. FRANCISCO BANDEIRA DE MELLO**  
**2ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO**

**À douta revisão, para oportuna inclusão em pauta.**

Recife, 06 de maio de 2014.

  
**Des. Francisco Bandeira de Mello**  
Relator



**PODER JUDICIÁRIO**  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO  
GABINETE DES. FRANCISCO BANDEIRA DE MELLO  
2ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0144255-5  
APELANTE: Manoel Antônio Guimarães Vieira  
APELADO: Município do Recife  
RELATOR: Des. Francisco Bandeira de Mello

**VOTO**

A solução da controvérsia consiste em definir se o contribuinte/apelante tem direito à revisão dos lançamentos de IPTU referentes aos exercícios fiscais de 1998 a 2001, tomando-se como parâmetro os valores e as áreas indicadas no lançamento relativo ao ano de 1997.

O contribuinte/apelante afirma que, nos lançamentos de IPTU referentes aos exercícios fiscais de 1998 a 2001, o Município do Recife teria majorado excessivamente o valor do valor unitário do metro linear de testada fictícia (código VO), do valor do metro quadrado de construção (código VU) e o valor dos demais indicadores que compõem a base de cálculo do imposto.

Segundo ele, seria indevida a majoração do IPTU verificada nos lançamentos relativos aos exercícios fiscais de 1998 a 2001, tendo em vista que tal imóvel não teria sofrido nenhuma alteração na sua área construída desde o ano de sua aquisição (1989).

Ocorre que o contribuinte/apelante não se desincumbiu do ônus de provar o fato constitutivo do direito que alega, conforme determina o art. 333, I, do Código de Processo Civil.

Diante das peculiaridades do caso concreto, observa-se que a comprovação das alegações do contribuinte/apelante dependia da manifestação de profissional com conhecimentos técnicos na matéria, o qual estaria apto a verificar a regularidade, ou não, dos valores que compuseram a base de cálculo do IPTU no período de 1998 a 2001.

A despeito disso, verifica-se que o contribuinte/apelante não considerou necessária a produção de prova pericial, não se mostrando, assim, diligente para solucionar a matéria de fato controvertida nos autos.

Em verdade, o Termo de Audiência de Conciliação constante dos autos (fls. 43/44) indica que, em um primeiro momento, o juízo de primeiro grau deferiu a produção de prova pericial após o pedido formulado pelo Município do Recife.

Posteriormente, o Município do Recife desistiu da perícia inicialmente requerida (fl. 45).



**PODER JUDICIÁRIO**  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO  
GABINETE DES. FRANCISCO BANDEIRA DE MELLO  
2ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Posteriormente, o Município do Recife desistiu da perícia inicialmente requerida (fl. 45).

Por sua vez, o juízo de primeiro grau garantiu ao contribuinte/apelante o direito de manifestar-se sobre o pedido de desistência da perícia formulada pelo Município do Recife (fl. 67).

Naquela oportunidade, informou-se ao contribuinte/apelante que *“caso entenda de sua necessidade e às suas expensas inclusive quanto aos honorários do perito, indique assistente técnico, querendo”*.

Todavia, em resposta (fls. 68-70), o contribuinte/apelante afirmou que *“os valores e áreas apresentadas no DIM são, de fato, o que mais se aproxima da realidade, não sendo, portanto, necessária a realização da prova pericial, pois o Réu, de forma arbitrária e unilateral, provocou toda essa confusão”*.

Nas razões recursais (fls. 82-97), o contribuinte/apelante reafirma tal posicionamento, sustentando que *“os valores expressos no IPTU (fls. 12 e 13) são aptos na prova do aumento excessivo contestado no processo em tela, de modo que o Apelante não se inclinou ao exame pericial por achá-lo dispensável”*.

Ora, diante disso, não há que se falar em cerceamento do direito de defesa no caso dos autos, já que o contribuinte/apelante, após regular intimação, *optou* pela não realização da prova pericial.

Sendo assim, considerando a presunção de legitimidade dos atos administrativos, bem como o fato de que o ônus de provar o excesso da exação é atribuído ao contribuinte/apelante (art. 333, I, do Código de Processo Civil), é de rigor concluir pela improcedência dos pedidos formulados na exordial.

Ante o exposto, **nego provimento** ao **apelo**, mantendo a sentença em todos os seus termos.

Recife, 24 de maio de 2014.  
  
**Des. Francisco Bandeira de Mello**  
Relator



1417  
e

**Poder Judiciário**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO**  
**Gabinete do Desembargador José Ivo de Paula Guimarães**  
**SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO**

**Apelação Cível nº 0144255-5**

**Apelante:** Manoel Antônio Guimarães Vieira

**Advogado:** Milton Gilberto B. de Oliveira

**Apelado:** Município do Recife

**Procurador:** Sílvio Lins de Albuquerque

**Relator:** Des. Francisco José dos Anjos Bandeira de Mello

**Revisor:** Des. José Ivo de Paula Guimarães

**VOTO DE REVISÃO**

Cuida-se de Apelação Cível em face de Sentença, do Juízo *a quo*, que indeferiu o pedido de revisão de IPTU.

Em suas razões, de fls. 82/97, o apelante suscita, inicialmente, a preliminar de nulidade processual por cerceamento de defesa. No mérito, alega, em resumo, que as alterações promovidas pelo apelado foram aleatórias e sem amparo legal. Afirma que houve elevação indevida da alíquota de enquadramento do imóvel.

Nas contrarrazões, de fls. 99/110, o recorrido, em síntese, que os dados do exercício usados como parâmetro, pelo demandante, encontravam-se equivocados. Pugna pelo improvimento do recurso.

Na sequência, segue-se o enfrentamento da prejudicial de mérito, já referenciada.

Em seguida, examino o mérito do presente Apelo, o que faço como Revisor.

**Após o breve relato, segue-se a revisão:**



148

**Poder Judiciário**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO**  
**Gabinete do Desembargador José Ivo de Paula Guimarães**  
**SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO**

**Apelação Cível nº 0144255-5**

**Apelante:** Manoel Antônio Guimarães Vieira

**Advogado:** Milton Gilberto B. de Oliveira

**Apelado:** Município do Recife

**Procurador:** Sílvio Lins de Albuquerque

**Relator:** Des. Francisco José dos Anjos Bandeira de Mello

**Revisor:** Des. José Ivo de Paula Guimarães

**VOTO PRELIMINAR DE NULIDADE PROCESSUAL POR  
CERCEAMENTO DE DEFESA.**

Em suas razões, suscita o Apelante a presente preliminar, perseguindo a nulidade do feito, a partir da sentença. Almeja a reabertura da instrução processual e a feitura de perícia comprobatória das suas alegações.

Após a desistência do requerimento de perícia, pelo apelado (fl. 45) o juízo oportunizou a manifestação do recorrente, por meio do despacho de fl. 67.

Às fls. 68/70, o demandante requer o julgamento antecipado da lide. Não houve requerimento pericial.

Como se pode ver, a preliminar não merece respaldo. O recorrente não foi obstado de participação nos autos. Porém, omitiu-se, provocando a preclusão do assunto.

Sendo assim, voto pela rejeição da prejudicial.

É como voto.

Recife, 29/05/2014

**Des. José Ivo de Paula Guimarães.**  
Revisor





149  
e

**Poder Judiciário**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO**  
**Gabinete do Desembargador José Ivo de Paula Guimarães**  
**SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO**

**Apelação Cível nº 0144255-5**

**Apelante:** Manoel Antônio Guimarães Vieira

**Advogado:** Milton Gilberto B. de Oliveira

**Apelado:** Município do Recife

**Procurador:** Sílvio Lins de Albuquerque

**Relator:** Des. Francisco José dos Anjos Bandeira de Mello

**Revisor:** Des. José Ivo de Paula Guimarães

**VOTO DE MÉRITO - REVISÃO**

Como dito anteriormente, trata-se de Apelação Cível em face de Sentença, do Juízo *a quo*, que indeferiu o pedido de revisão de IPTU.

Em suas razões, de fls. 82/97, o apelante alega, em resumo, que as alterações promovidas pelo apelado foram aleatórias e sem amparo legal. Afirma que houve elevação indevida da alíquota de enquadramento do imóvel.

Como cediço, o IPTU é um tributo que incide sobre a propriedade imobiliária, incluindo todos os tipos de imóveis: residências, prédios comerciais e industriais, terrenos e chácaras de recreio, etc. O seu fato gerador é a propriedade predial e territorial, assim como o seu domínio útil e a posse.

A base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel. Pela legislação vigente, o valor venal é o valor pelo qual um bem é comercializado, com pagamento à vista, em condições normais de mercado. Quatro fatores são levados em conta para a avaliação do valor venal do imóvel: O tamanho do terreno; A localização deste terreno na Planta Genérica de Valores; A sua área construída; A sua qualificação, ou seja, o tipo de acabamento desta construção. Já o IPTU é calculado através da multiplicação do valor venal do imóvel pela respectiva alíquota, que é definida por Lei Municipal. A alíquota é um percentual, legalmente definido, que aplicado sobre a base de cálculo, no caso o valor venal, faz chegar ao valor do imposto.

Segundo o Código Tributário Nacional:

*Art. 33. A base do cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.*



150  
0

**Poder Judiciário**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO**  
**Gabinete do Desembargador José Ivo de Paula Guimarães**  
**SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO**

*Parágrafo único. Na determinação da base de cálculo, não se considera o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade."*

Observa-se, segundo o dispositivo acima, que duas questões merecem ser consideradas no exame dessa matéria: o conceito de valor venal e a exclusão dos bens imóveis por acessão intelectual.

A doutrina entende como valor venal, o preço que seria alcançado em uma operação de compra e venda, à vista, em condições normais do mercado imobiliário, admitindo-se a diferença de até 10% para mais ou para menos. No entanto, a base de cálculo é um dos aspectos quantitativos do fato gerador e, por isso, é submetida ao princípio da reserva legal (art. 97, IV, do CTN). Não se podendo confundir a base de cálculo com o preço.

O lançamento tributário é ato administrativo vinculado. As avaliações decorrentes das pesquisas de mercados, ou as ditas avaliações contraditórias servem para decidir quanto às impugnações do lançamento, motivadas por possível exacerbação do valor venal (art. 148, do CTN).

Contudo, o conceito doutrinário de valor venal é apenas um parâmetro que pode ser usado pelo legislador para elaboração de lei e definição dos critérios objetivos para a apuração do valor unitário do metro quadrado da construção e do terreno, levando em conta os diferentes tipos e padrões de construção, bem como sua localização nas diferentes zonas fiscais em que se subdivide a zona urbana do município.

Os valores unitários servem de base para que a Fazenda Pública fomente o lançamento do IPTU. Por respeito ao princípio da reserva legal (art. 97, IV do CTN) não deve ser usado, nesse caso, o preço de mercado e sim o conceito legal do valor venal.

No caso em tela, a reclamada alteração dos valores tributários deram-se, não por majoração, em si, mas são resultantes da revisão de lançamento, pela ocorrência correção de equívoco da medida da área do terreno e da área construída do imóvel. Conforme dados bem explicitados na sentença fustigada (fls.101/110).



151  
e

**Poder Judiciário**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO**  
**Gabinete do Desembargador José Ivo de Paula Guimarães**  
**SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO**

Em se tratando da alegação alterações aleatórias e elevação indevida do valor da alíquota de enquadramento do imóvel, sabe-se que nos termos do art. 333, inc. I do CPC, o ônus da prova incumbe ao autor, quanto ao fato constitutivo do seu direito.

*In casu*, o apelante assentiu na dispensa da perícia, apontando como próximos à realidade do imóvel os valores apresentados no DIM de 1997. Na ocasião, requereu o julgamento antecipado da lide. É o que consta na petição, de fls. 68/70, motivada pelo despacho, de fls. 67, que oportunizou a sua manifestação à cerca do pedido de desistência da perícia por parte do Município (fls. 45). Não há, portanto como falar em cerceamento de defesa.

Assim, em face de todo o exposto, voto no sentido de conhecer e negar provimento ao presente recurso de apelação cível, mantendo-se incólume a sentença ora recorrida.

É o meu voto.

Recife, 29/05/2014

**Des. José Ivo de Paula Guimarães**  
Revisor