



108

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

Apelação cível e Reexame Necessário nº 0327654-8

Remetente: Município de Camaragibe/PE

Apelante: Município de Camaragibe/PE

Advogado: Amanda Gama Moraes

Apelado: Luiz da Silva Oliveira

Advogado: Anderson Guerra Lopes

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE EXCESSO DE COBRANÇA. IPTU - MAJORAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO - INOCORRÊNCIA - ACRÉSCIMO DE ÁREA CONSTRUÍDO - AUMENTO DO VALOR VENAL DO IMÓVEL. NOVAS EDIFICAÇÕES. POSSIBILIDADE. REEXAME NECESSÁRIO PROVIDO. DECISÃO POR UNANIMIDADE.

1. A alteração para maior na metragem construída no imóvel, importa na necessária majoração do valor venal do imóvel, entendido como o preço que o imóvel poderá alcançar com eventual venda, e não no aumento da base de cálculo do tributo.
2. Se a modificação da base de cálculo resulta exclusivamente de simples atualização do valor monetário, obedecido o índice oficial apurado, não se tem aquela por modificada, aplicando-se então o disposto no § 2º, do art. 97, do CTN
3. Reexame Necessário provido. Prejudicado o apelo voluntário. Decisão por unanimidade.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos da Apelação Cível e Reexame Necessário de nº 0327654-8, acima mencionado, ACORDAM os Desembargadores integrantes da Segunda Câmara de Direito Público deste Tribunal de Justiça, na Sessão do dia 18.06.2014, de forma unânime, dar provimento ao reexame necessário, nos termos do voto, relatório e demais elementos constantes deste julgamento. Prejudicado o recurso voluntário.

P.I.

Recife, 18 de 06 de 2014

Des. José Ivo de Paula Guimarães - Relator



3020

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

Apelação cível e Reexame Necessário nº 0327654-8
Remetente: Município de Camaragibe/PE
Apelante: Município de Camaragibe/PE
Advogado: Amanda Gama Moraes
Apelado: Luiz da Silva Oliveira
Advogado: Anderson Guerra Lopes

RELATÓRIO

Trata-se de apelação cível e reexame necessário que pairam sobre a sentença que julgou procedente, em parte, os pedidos formulados na inicial da ação Declaratória de Excesso de Cobrança nº 0003113-95.2012.8.17,0420, para reconhecer a ilegalidade da majoração da Bse de cálculo de IPTU, ano/base 2012, declarando excessiva a sua cobrança, em face do Lote de Terras de nº 07-A, da Quadra nº 08, do Loteamento Estação Nova, Localizado na Rua Raul Torre, nº 25-D, Alberto Maia, Município de Camaragibe, inscrito sob o nº 2.2285.076.02.0121.0001.0, sequencial nº 1.016416.2, condenando o Município de Camaragibe a retificar o valor devido pelo autor em relação ao IPTU de 2012 e restituir a ele o valor pago a maior.

Em suas razões, o Município apelante, em suma, defende a legalidade da cobrança do IPTU, sob a fundamentação de que houve modificação no valor venal do imóvel de propriedade do autor em decorrência do acréscimo da área construída.

Instado para se manifestar, a parte adversa apresentou contrarrazões nos termos constantes às fls. 88/92, pugnando pelo improvimento do apelo.

Encaminhados os autos à Procuradoria de Justiça, o representante do Ministério Público manifestou ausência de interesse no feito, nos exatos termos da manifestação inserta às fls. 97/99.

É o relatório. À revisão

Recife, 06 de maio de 2014.

Des. José Ivo de Paula Guimarães
Relator

03 – AC – 0327654-8

Praça da República, nº 3 andar, Santo Antonio, Recife/PE
CEP: 50.010-040 – Fone: (081) 3419-3201.



109

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

Apelação cível e Reexame Necessário nº 0327654-8
Remetente: Município de Camaragibe/PE
Apelante: Município de Camaragibe/PE
Advogado: Amanda Gama Moraes
Apelado: Luiz da Silva Oliveira
Advogado: Anderson Guerra Lopes

VOTO DE MÉRITO

Com efeito, tenho que a decisão vergastada merece reforma.

Notadamente, apesar de a sentença hostilizada passar à largo da questão suscitada pelo Município contestante, tem-se que o recorrente em suas razões renovou as alegações na sede do apelo concernente à legalidade da majoração do IPTU, sob o fundamento de que a mesma ocorreu em face de acréscimo da área construída no imóvel de propriedade do autor. Ademais, ainda que assim não fosse, a incidência do Duplo Grau Obrigatório permitir o reexame de todas as questões suscitadas no caderno processual.

Verifica-se que o ponto nodal da questão posta na seara dos autos cinge-se ao inconformismo do autor, ora apelado, em relação ao suposto excesso de cobrança do IPTU pelo Município de Camaragibe, incidente sobre seu imóvel, o qual passou de R\$ 85,00 (oitenta e cinco reais) para R\$ 302,96 (trezentos e dois reais e noventa e seis centavos), chegando a atingir, após o vencimento, a importância de R\$ 512,46 (quinhentos e doze reais e quarenta e seis centavos).

Todavia, depreende-se no caso dos autos não ter havido qualquer ilegalidade na cobrança do IPTU pelo Município recorrente, conforme reconhecido pelo togado monocrático. Com efeito, ao contrário do argumentado pelo autor, não houve aumento da base de cálculo ou alíquota do IPTU, mas sim a constatação pela autoridade administrativa de alteração na metragem construída do imóvel, que, inexoravelmente, importou na deflagração da modificação do valor venal do bem.

Os documentos acostados às fls. 23 e 35 dão a exata dimensão da alteração ocorrida no que diz respeito à área construída.

03 – AC – 0327654-8

Praça da República, s/nº, 3º andar, Santo Antonio, Recife/PE
CEP: 50.010.040 – Fone: (081) 3419-3201.



430

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

Enquanto o primeiro (fls. 23) assenta que a área construída era de 54, 00 m², o segundo, (fls. 35), assevera que esta passou a ser de 304,17m².

Veja-se que abalizada doutrina caracteriza o valor venal do imóvel como "(...) *aquele que o imóvel alcançará para a compra e venda à vista, segundo as condições usuais do mercado de imóveis. O preço da venda a prazo incorpora normalmente juros realísticos e a previsão de perda de poder aquisitivo da moeda. A repartição apurá-lo-á, segundo as circunstâncias de comércio, etc, e, sobretudo, quando possível, pelo confronto com as alienações mais recentes de imóveis semelhantes no local.*(...)" (BALEIRO, Aliomar. Direito Tributário Brasileiro. 11^a ed. atualizada por Misabel Abreu Machado Derzi. Rio de Janeiro, Forense, 2008. p. 249).

Assim, se o valor venal da área construída sinaliza o preço que o imóvel poderá alcançar em eventual venda, contabilizando-se nesse as benfeitorias edificadas, nada impede que havendo erro de fato, traduzido por circunstância objetiva, seja realizada a revisão de ofício do lançamento do tributo, nos termos do art. 149, VIII, do Código Tributário Nacional (acaso ainda não extinto o direito de lançar pela decadência).

Trago à colação ementário do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Veja-se:

"TRIBUTÁRIO - EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL - IPTU - INTERVENÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO - DESNECESSIDADE - INTERRUÇÃO DA PRESCRIÇÃO COM A CITAÇÃO PESSOAL DO EXECUTADO - (ART. 174, I, DO CTN, COM REDAÇÃO ANTERIOR À LC 118/2005) - SUBSTITUIÇÃO DA CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Não há necessidade de intervenção do Ministério Público de primeiro grau nas demandas fiscais, pois o interesse da Fazenda Pública não se confunde com o interesse público preconizado no artigo 82, inciso III, do CPC. 2. A obrigação tributária nasce com o fato gerador, mas o crédito respectivo só se aperfeiçoa com o lançamento, fazendo nascer, a partir daí, um crédito que pode ser cobrado no curso dos próximos cinco anos. 3. Padecendo o lançamento de erro de direito é de rigor sua revisão, razão pela qual deve ser reconhecida a nulidade parcial do ato, admitindo-se, então, a correção da irregularidade, com o fim de que seja



181

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

aplicada a alíquota correta no cálculo do valor venal do imóvel.
4. Os juros e multa são devidos em razão do não pagamento do imposto dentro do prazo legal. 5. A nulidade não pode resultar em imunidade tributária ao contribuinte, sob pena dar ensejo ao enriquecimento sem causa." (TJPR, AC. 30552, 3ª Câmara Cível, Rel. Juiz Conv. Espedito Reis do Amaral, DJU 11.01.08)

Na réplica, o autor não contra-argumentou a questão do acréscimo de área construída, apenas discordou da majoração, que considerou abrupta, tendo em vista inexistir qualquer cálculo pericial que oferecesse parâmetros ao valor indicado como sendo o valor venal do bem pelo Município. Veja-se a fração daquela peça:

"É incontroverso para ambas as partes que é necessário que haja atualização do valor venal do bem, como de fato ocorreu, cem como, o consequente aumento no valor cobrado a título de IPTU, contudo, o valor indicado pela pleiteada é alto demais, sendo indicado de forma arbitrária e sem qualquer justificativa quanto aos valores, nem como chegou-se a eles."

Ainda deve ser ressaltado que a hipótese dos autos amolda-se ao § 2º, do art. 97, do Código Tributário Nacional, que assim Dispõe:

Art. 97. Somente a lei poder estabelecer:

I - (...)

II - a majoração de tributos, ou a sua redução, ressalvado o disposto nos arts. 21, 26, 39, 57 e 65;

§ 2º. Não constitui majoração de tributo, pra fins do disposto no inciso II deste artigo, a atualização do valor monetário da respectiva base de cálculo".

Na espécie, como já assentado, a majoração decorreu do acréscimo da área construída, explanada na peça de apelo, da seguinte forma:

Assim, verifica-se que como consta da Ficha do imóvel, já acostada aos autos, fls. 35 e 36, o imóvel possui uma área de unidade de 212,50 m2, com correspondente valor venal de R\$ 52.378,32 (cinquenta e dois mil, trezentos e setenta e oito



12

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

reais e trinta e dois centavos). Deste modo, com o acréscimo da área construída e valorização do imóvel houve o consequente aumento na base de cálculo, estando assim correto o valor cobrado do IPTU exercício 2012. Douso julgadores, a regra é simples, e encontra-se disposta no Código Tributário Municipal em seu art. 20, I, onde menciona o percentual de 2% de alíquota para cálculo do IPTU para imóveis edificados, com as reduções constantes no parágrafo único. Como é possível observar nos cálculos abaixo:

VALOR VENAL R\$ 52.372,32 x 2% = 1.047,56 (com a redução de 60% ou 0,80%, previsto no parágrafo único do art. 20, CTM, totalizou o valor de R\$ 419,04 (quatrocentos e dezenove reais e quatro centavos))

Assim, se a modificação da base de cálculo resulta exclusivamente de simples atualização do valor monetário, obedecido o índice oficial apurado, não se tem aquela por modificada, aplicando-se então o disposto no § 2º, do art. 97, do CTN.

Assim, diante do exposto, voto no sentido de dar provimento ao reexame necessário, para reformar a sentença hostilizada e, em consequência, julgar improcedentes os pedidos postos na inicial. Prejudicado o recurso voluntário.

Com inversão da condenação da verba advocatícios, submetida aos ditames do art. 12, da Lei nº 1.060/50.

É como voto.

Recife, 18 de 06 de 2014

Des. José Ivo de Paula Guimarães
Relator

113



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
2ª Câmara de Direito Público
Gabinete Desembargador Ricardo Paes Barreto

Reexame necessário e apelação cível nº 327654-8

Apelante: Município de Camaragibe.

Apelado: Luiz da Silva Oliveira.

VOTO DE REVISÃO

Após análise das questões de fato e de direito debatidas nos presentes autos, estou convencido do acerto do voto do eminente relator, razão pela qual voto no mesmo sentido, dando provimento ao reexame necessário, declarando prejudicado o apelo, com inversão do ônus da sucumbência.

Recife, 18 de 06 de 2014

Des. Ricardo Paes Barreto
Revisor