



PODER JUDICIÁRIO  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## 22ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

### **APELAÇÃO CÍVEL Nº 5003462-57.2021.8.21.0041/RS**

**TIPO DE AÇÃO:** IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano

**RELATORA:** DESEMBARGADORA MARILENE BONZANINI

**APELANTE:** I.T.A.H. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (AUTOR)

**APELANTE:** MUNICÍPIO DE CANELA / RS (RÉU)

**APELADO:** OS MESMOS

### **EMENTA**

**APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO TRIBUTÁRIO. AÇÃO DECLARATÓRIA. AFRONTA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE RECURSAL. PRELIMINAR AFASTADA. ISENÇÃO DE IPTU. LEI COMPLEMENTAR Nº 67/2017 DO MUNICÍPIO DE CANELA. INTERPRETAÇÃO LITERAL. AUSENTE DIREITO À ISENÇÃO. MARCO INICIAL DEFINIDO COMO A CONCLUSÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA. DEVER DE UNIFORMIZAÇÃO E INTEGRIDADE DA JURISPRUDÊNCIA. PEDIDO SUBSIDIÁRIO DE CORREÇÃO DO VALOR VENAL DOS LOTES. PERÍCIA JUDICIAL. OBSERVÂNCIA À NORMA TÉCNICA. NBR 14.653. MANUTENÇÃO. ARGUMENTOS INSUFICIENTES A INFIRMAR A PROVA PERICIAL.**

- Inexiste violação ao princípio da dialeticidade quando a parte dialoga com a decisão hostilizada, atacando os seus fundamentos e demonstrando a sua insurgência, tal como no caso.

- A interpretação do artigo em debate consagra a norma que garante o direito à isenção ao loteador que começou e concluiu as obras de infraestrutura antes do requerimento administrativo.

- "a redação literal da norma isentiva determina que os serviços de infraestrutura, custeados pelo loteador, tenham sido efetivamente implementados para que goze da tão almejada isenção do tributo. As diversas interpretações gramaticais

acerca dos possíveis tempos verbais de "tenha o loteador executado" se afiguram desarrazoadas e podem conduzir à inexecução das obras de infraestrutura do loteamento" (Apelação Cível, Nº 50015141720208210041, Segunda Câmara Cível Tribunal de Justiça do RS, Relator: Laura Louzada Jaccottet, Julgado em: 31-08-2022).

- O laudo pericial acostado ao feito no evento apresenta metodologia compatível " Método Comparativo de Dados de Mercado por Inferência Estatística ou Fatores de acordo com NBR-14.653:2019". A prova documental trazida, anúncios das imobiliárias locais ofertando terrenos por valores maiores, não tem força para infirmar a conclusão da perícia técnica.

## NEGADO PROVIMENTO AOS APELOS

### ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 22ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul decidiu, por unanimidade, rejeitar a preliminar contrarrecursal, conhecer dos apelos e, no mérito, negar provimento a ambos os recursos, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que integram o presente julgado.

Porto Alegre, 25 de abril de 2024.

---

Documento assinado eletronicamente por **MARILENE BONZANINI, Desembargadora**, em 26/4/2024, às 14:20:27, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo\\_controlador.php?acao=consulta\\_autenticidade\\_documentos](https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos), informando o código verificador **20005425778v6** e o código CRC **f622c2f0**.

Informações adicionais da assinatura:  
Signatário (a): MARILENE BONZANINI  
Data e Hora: 26/4/2024, às 14:20:27

---

### RELATÓRIO

Trata-se de apelos interpostos pelo autor, I.T.A.H. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, e pelo réu, MUNICÍPIO DE CANELA / RS, contra sentença que julgando parcialmente procedente os pedidos desprestigiou o pleito de inexigibilidade do crédito tributário, consagrando o pedido subsidiário de revisão da base de cálculo do IPTU.

Sustenta a loteadora em razões recursais que, da análise gramatical do texto do Art. 36, §7º e §8º, I do Código Tributário Municipal, extrai-se norma de isenção tributária que tem como marco inicial o começo das obras de infraestrutura urbana. Argumenta que tal entendimento é reforçado pela interpretação teleológica ou finalística. Defende que o próprio Município reconhece a correção da interpretação pleiteada no Termo de Caução de Lote, que gera o dever de finalizar a obra no mesmo período. Aduz, por fim, que cumpriu todos os requisitos para o benefício postulado. Requer, no mérito, o provimento do apelo para concessão da imunidade.

O ente municipal argui em apelo a correção da base de cálculo aplicada pela Fazenda Pública. Expõe os fundamentos legais do valor atribuído para fins de IPTU. Questiona a correção do laudo pericial, apresentando os valores pelos quais os imóveis estão sendo ofertados no comércio local. Postula o provimento do apelo para reformar a sentença no ponto que deferiu a alteração da base de cálculo, determinando a substituição do valor atribuído pelo Município para o valor constante dos laudos periciais.

O Município de Canela, em contrarrazões, alega preliminar de violação ao Princípio da Dialaticidade. Defende, no mérito, o acerto da sentença quanto a interpretação do Art. 36, §7º e §8º, I do Código Tributário Municipal.

O contribuinte contrarrazoou o recurso da fazenda pública alegando a correção da prova pericial, bem como da sentença que alterou a base de cálculo.

Remetidos ao Tribunal, vieram os autos por prevenção.

O Ministério Público opinou pelo conhecimento e desprovimento dos recursos, evento 7, PARECER1.

É o relatório.

## VOTO

Eminentes Colegas!

**Preliminar contrarrecursal. Não conhecimento dos apelos.  
Razões genéricas.**

Ao contrário do que foi defendido em sede de contrarrazões, ambos os apelantes dialogaram com a decisão recorrida, rebatendo os argumentos que ensejaram a procedência do pedido.

Com efeito, a análise das razões recursais permite aferir que os recorrentes rebateram os fundamentos declinados na sentença, evidenciando nítida inconformidade recursal, circunstância que afasta a alegação de violação ao princípio da dialaticidade.

Nesse sentido, cito a decisão proferida no Agravo de Instrumento nº 70072103062, de relatoria da Desembargadora Mylene Maria Michel, cuja ementa reproduzo na parte que interessa ao feito:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO. ALPHAVILLE. TUTELA PROVISÓRIA. SUSPENSÃO DE PAGAMENTO DAS PARCELAS E VEDAÇÃO DE INSCRIÇÃO EM CADASTRO DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO. Preliminar contrarrecursal. Dialeiticidade. atendimento (art. 1.016, inc. III do CPC). A agravante se opõe efetivamente ao deferimento da medida na decisão recorrida, expondo as suas razões de reforma. (...) PRELIMINAR CONTRARRECURSAL REJEITADA. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO.*

De maneira semelhante, ainda cito:

*APELAÇÃO CÍVEL. REMESSA NECESSÁRIA. DIREITO TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. TRANSFERÊNCIA DE CRÉDITO DE ICMS PARA TERCEIROS. OPERAÇÕES DE EXPORTAÇÃO. POSSIBILIDADE. AFRONTA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE RECURSAL. PRELIMINAR AFASTADA. 1. Desacolhida a preliminar contrarrecursal de não conhecimento do recurso por não atacar diretamente os fundamentos da sentença, visto que a insurgência traduz as razões de fato e de direito pelas quais o réu apelante pretende a reforma da sentença, cumprindo os requisitos do art. 1.010 do CPC. 2. A transferência do crédito acumulado em decorrência de operações de exportação deve obedecer às normas da Lei Complementar nº 87/96, sendo imprópria a criação de normas limitadoras, por meio de lei estadual, decretos ou instruções normativas. PRELIMINAR CONTRARRECURSAL AFASTADA. APELAÇÃO DESPROVIDA. SENTENÇA CONFIRMADA EM REMESSA NECESSÁRIA. (Apelação e Reexame Necessário Nº 70076253665, Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Sergio Luiz Grassi Beck, Julgado em 14/03/2018)*

O referido princípio exige que as razões recursais sejam congruentes com os fundamentos da sentença guerreada; não demanda transcrição da sentença e ataque específico a determinado ponto, como pleiteia o município.

Assim, não há falar em violação ao princípio da dialeticidade quando a parte dialoga com a decisão hostilizada, atacando os seus fundamentos e demonstrando a sua insurgência, tal como no caso.

Preliminar rejeitada. Apelos conhecidos.

**Apelo do autor.**

O cerne da questão devolvida ao Tribunal é a interpretação do do Art. 36, §7º e §8º, I do Código Tributário Municipal. Transcrevo, portanto:

*Art. 36. São isentos do pagamento do IPTU, os contribuintes que cumprirem as exigências da legislação tributária, e mediante requerimento à Administração Tributária, na forma da lei.(...)*

*§ 7º Ficam isentos do Imposto Territorial Urbano as áreas regularmente loteadas, na forma do Decreto-Lei nº 58 de 10 de dezembro de 1937, nas quais, sem o concurso financeiro do Município, tenha o loteador executado todos os serviços de infraestrutura urbana a que se refere a Lei Municipal nº 153 de 17 de novembro de 1966.*

*§ 8º A isenção de que trata o §7º será concedida:*

*I - ao loteador, pelo prazo de 2 anos a contar do requerimento, relativamente aos lotes de terrenos não comercializados; (NR) (redação estabelecida pelo art. 7º da Lei Complementar nº 078, de 14.02.2019)*

Que há muito resta superado nas ciências jurídicas o brocado clássico **in claris cessat interpretatio**, não existe espaço interpretativo quando um texto é "claro", é consabido. Todavia, entendo que o caso concreto não permite extrair a norma pleiteada pelo autor.

Socorro-me de Humberto Ávila para explicar a distinção entre texto e norma:

## **"2.1 Distinções preliminares**

### **2.1.1 Texto e norma**

*Normas não são textos nem o conjunto deles, mas os sentidos construídos a partir da interpretação sistemática de textos normativos. Daí se afirmar que os dispositivos se constituem no objeto da interpretação; e as normas, no seu resultado." ¶*

No mesmo sentido, Eros Grau:

*"As normas resultam da interpretação, que se pode descrever como um processo intelectual através do qual, partindo de fórmulas linguísticas contidas nos textos, enunciados, preceitos, disposições, alcançamos a determinação de um conteúdo normativo" ¶*

A propósito, o artigo 111 do Código Tributário Nacional determina que se interprete literalmente a legislação tributária, nos casos de suspensão ou exclusão do crédito, **outorga de isenção** e dispensa do cumprimento de obrigações acessória.

A interpretação pretendida pelo contribuinte é que "o início das obras, ato que marca o início da execução dos serviços de infraestrutura, é o ato necessário para que contribuinte possa requerer a isenção fiscal" (evento 207, APELAÇÃO1).

Incumbe citar, pelo dever dos Tribunais de uniformizar a sua jurisprudência e mantê-la estável, íntegra e coerente, que o referido dispositivo já foi interpretado neste Tribunal, em julgado recente da 2ª Câmara Cível, relatoria da em. Des.<sup>a</sup> Laura Louzada Jaccottet. Concluindo, diante basicamente dos mesmos argumentos aqui enfrentados, pela correção da interpretação municipal, entendimento que adianto prestigiar:

**APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO TRIBUTÁRIO. AÇÃO DECLARATÓRIA. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. ISENÇÃO DE IPTU. LEI COMPLEMENTAR Nº 67/2017 DO MUNICÍPIO DE CANELA. LOTEAMENTO COM INFRAESTRUTURA URBANA, SEM CONCURSO FINANCEIRO DA FAZENDA MUNICIPAL. REQUISITOS. INTERPRETAÇÃO LITERAL. NÃO EXECUTADA A TOTALIDADE DOS SERVIÇOS DE INFRAESTRUTURA. AUSENTE DIREITO À ISENÇÃO. PEDIDO SUBSIDIÁRIO DE CORREÇÃO DO VALOR VENAL DOS LOTES. PERÍCIA JUDICIAL. ANÁLISE **IN LOCO** E ESTUDOS APONTANDO VALOR INFERIOR. SENTENÇA PELA CORREÇÃO DA BASE DE CÁLCULO. MANUTENÇÃO.**

(...)

*4. No mais, melhor sorte não socorre a empresa apelante ao buscar a isenção tributária, a qual já restou amplamente debatida quanto do pedido de efeito suspensivo ao recurso de apelação. Frente à hipótese de isenção, há que se destacar que a legislação tributária deve ser interpretada de forma literal, nos termos do art. 111, inciso II, do Código Tributário Nacional. Segundo o art. 64, §7º, da Lei Complementar nº 67/2017, ficam isentos do IPTU as áreas regularmente loteadas, na forma do Decreto-Lei nº 58/37, nas quais, sem o concurso financeiro do Município, tenha o loteador executado todos os serviços de infraestrutura urbana a que se refere a Lei Municipal nº 153/66. Por sua vez, conquanto não seja expressa, a Lei Municipal nº 153/66, que regulamenta os loteamentos do Município de Canela, dispõe acerca dos serviços de infraestrutura urbana em seu art. 13, em simetria ao que atualmente dispõe o art. 2º, §5º, da Lei Parcelamento Urbano. Busca a autora ampliar a interpretação do art. 64, §7º, da Lei Complementar nº 67/2017, a fim de que apenas existam como requisitos a (I) responsabilidade do loteador por realizar todos os serviços de infraestrutura urbana e que (II) inexista concurso financeiro do Município. No entanto, a **redação literal da norma isentiva determina que os serviços de infraestrutura, custeados pelo loteador, tenham sido efetivamente implementados para que goze da tão almejada isenção do tributo. As diversas interpretações***

*gramaticais acerca dos possíveis tempos verbais de "tenha o loteador executado" se afiguram desarrazoadas e podem conduzir à inexecução das obras de infraestrutura do loteamento. Nesse sentido, como muito bem aponta o Magistrado da origem, o objetivo da norma isentiva, sem dúvidas, é incentivar que as loteadoras, como a autora, arquem com a estrutura do loteamento, sem impacto aos cofres municipais. Para tanto, conceder a isenção antes do término da estruturação colocaria em risco o fim almejado, com prejuízo não apenas ao erário, como à sociedade, que não disporia dos serviços. No caso em tela, a prova dos autos indica a inexecução de todos os serviços de infraestrutura ao tempo da verificação acerca da concessão da isenção. A respeito, a vistoria realizada pelo engenheiro da municipalidade, que embasou o indeferimento administrativo, porquanto inacabada a ampliação da adutora de água tratada, elevatória de água tratada e reservatório apoiado e elevado.*

*5. No que tange ao termo de compromisso e de caução dos lotes para garantia da implantação da infraestrutura do loteamento residencial Mirante do Vale, verifica-se que tal ajuste decorre de imposição direta da Lei Complementar nº 32/2012 (Plano Diretor do Município de Canela). Em outros termos, a garantia apresentada posta-se como requisito para a aprovação do parcelamento do solo (LCM 32/2012) e não para assegurar justa expectativa de que gozará da isenção tributária disposta em outra norma municipal (LCM 67/2017).*

*6. Manutenção da sentença, com aplicação de honorários recursais.*

**NEGARAM PROVIMENTO AOS RECURSOS DE APELAÇÃO. UNÂNIME.** (Apelação Cível, Nº 50015141720208210041, Segunda Câmara Cível Tribunal de Justiça do RS, Relator: Laura Louzada Jaccottet, Julgado em: 31-08-2022)

Transcrevo excerto do julgamento dos Embargos de Declaração que cristaliza a jurisprudência:

*"Com efeito, conforme se denota da ampla fundamentação do acórdão, que discorreu suficientemente acerca do caso concreto e da legislação aplicável, por força do art. 111 do Código Tributário Nacional, a interpretação literal do art. 64, §7º, da Lei Complementar nº 67/2017, que consolida o Código Tributário Municipal de Canela, é cristalina quanto à necessidade de que todos os serviços de infraestrutura, custeados pelo loteador, tenham sido implementados para que faça jus à isenção do IPTU."*

De resto, o fundamento que sustenta a pleiteada interpretação é um argumento gramatical, com referência inclusive a Domingos Paschoal Cegalla, ilustre mestre da Língua Portuguesa. Só que adiante, o argumento apresenta incorreção por falha de premissa.

Sem pretensões de lecionar língua portuguesa, mas em atenção às razões recursais, que adiante transcrevo, rogo vênias para demonstrar o equívoco.

A loteadora sustenta que a forma verbal "**tenha o loteador executado**" está no pretérito perfeito composto do indicativo. Reproduzo trecho da apelação:

*"Para melhor esclarecer o ponto, vale fazer uma pequena digressão quanto à construção normativa empreendida pelo legislador, especialmente quanto ao tempo verbal empregado. O texto legal faz referência a uma ação realizada no **pretérito perfeito composto do indicativo**:*

*"tenha o loteador executado"*

*Aludida construção verbal, que dá sentido ao modo e tempo de cumprimento do requisito necessário para o direito à isenção corresponde, gramaticalmente, ao início de um ato (execução dos serviços de infraestrutura), que subsiste no tempo (execução dos serviços de infraestrutura no curso de realização).*

*Domingos Paschoal Cegalla descreve esse tempo verbal da seguinte maneira (destacamos):*

***O pretérito perfeito composto traduz um fato passado repetido, ou que se prolonga até o presente:***

*Tenho-lhe dado sempre bons conselhos.*

***"Meu trato com Marcoré tem decorrido sem problemas, num entendimento completo. (Antônio Olavo Pereira)"***

***"Creio que tenho dado provas de não ser nenhum ignorante." (Artur Azevedo)"***

*O último exemplo dado pelo gramático é bastante ilustrativo da ideia que se quer dizer.*

*No caso, o autor da oração exprime, em estrutura gramatical idêntica à estrutura da lei em análise, um fato passado (começou a dar provas de não ser um ignorante), que perdura no tempo (continua a dar provas de não ser um ignorante).*

*A noção do tempo em que são realizados os fatos no exemplo acima mencionado é rigorosamente a mesma da disposição legal."*



Ocorre que a parte equivoca-se quanto a flexão verbal do verbo em modo e pessoa. Referido vocábulo não se encontra na forma verbal alegada, apresentando-se de fato no **Pretérito Perfeito Composto do Subjuntivo**.

Confunde-se o apelante entre a locução na primeira pessoa do singular no pretérito perfeito composto do indicativo [ (EU) tenho executado ] e a terceira pessoa do singular na pretérito perfeito composto do subjuntivo [ (ELE, o loteador) tenha executado ].

Superado o equívoco, o pretérito perfeito composto do subjuntivo indica fatos supostamente concluídos, conforme Cunha e Cintra:

*"Vejam os alguns exemplos de empregos do pretérito perfeito do subjuntivo:*

*1) Em referência a um fato passado supostamente concluído:*

**Espero que tu não tenhas perdido a vaga no curso.**

**Espero que não a tenha ofendido. (Maria Judite de Carvalho, AV, 109)**

**Com as chuvas de verão, rezamos para que a casa na praia não tenha desabado."**<sup>4</sup>

É claro portanto, que se falamos de fato e passado e concluído, a interpretação do artigo em debate consagra a norma que garante o direito à isenção ao loteador que começou e concluiu as obras de infraestrutura antes do requerimento administrativo.

Não por outro motivo, esta é a interpretação do II. Procurador do Ministério Público Dr. Júlio Cesar da Silva Rocha Lopes:

*"Assim, considerando a interpretação literal dada aos benefícios fiscais, bem como tendo o legislador estipulado como critério para a isenção "tenha o loteador executado todos os serviços de infraestrutura urbana a que se refere a Lei Municipal nº 153/66", comungo do entendimento adotado pelo douto magistrado em sentença, ao referir que: "em observância ao Princípio da Estrita Legalidade Tributária, bem como sabendo que a isenção impacta os cofres públicos, a interpretação dos dispositivos legais que disciplinam esse benefício deverá ser realizada de forma restritiva, não sendo admitida interpretação extensiva para contemplar situações que não estejam claramente englobadas no texto legal. Essa, inclusive, é a redação do caput e do inciso II do art. 111 do Código Tributário Nacional, cujo teor indica que 'interpreta-se literalmente a legislação tributária que disponha sobre outorga de isenção'". No ponto, cabe salientar que a concessão do benefício em momento pretérito à conclusão das obras permite à empresa responsável usufruir da benesse sem que a municipalidade tenha a garantia de efetiva*

*entrega do projeto, o que, como bem ressaltado pelo juízo de piso, oneraria demasiadamente os cofres públicos. "*

Em que pese a mera interpretação literal ferir de morte a pretensão recursal, de maneira brevíssima rejeito os outros dois fundamentos: a interpretação finalística e ser os mesmos dois anos o prazo para conclusão das obras.

O objetivo da norma, sem dúvidas, é incentivar que a iniciativa privada arque com a estrutura do loteamento, sem impacto aos cofres municipais. Para tanto o objetivo da norma só será alcançado com a finalização das referidas obras, antecipar os efeitos geraria verdadeiro risco aos cofres públicos de ficar sem o tributo e ainda ter que arcar com as obras, que as loteadoras, pelas mais diversas razões, como vemos na prática, muitas vezes deixam incompletas.

Por fim, quanto ao termo de compromisso e de caução dos lotes para garantia da implantação da infraestrutura do loteamento, tal exigência é imposição direta da Lei Complementar nº 32/2012 (Plano Diretor do Município de Canela), e mera identidade de duração de forma alguma permite concluir pela interpretação pleiteada pelo autor.

Destarte, não merece guarida o recurso aviado pela autora.

### **Apelo do réu.**

Defende a municipalidade a correção para o valor venal atribuído aos lotes na via administrativa.

Dispõe o Código Tributário Nacional:

*Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.*

*§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:*

*I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;*

*II - abastecimento de água;*

*III - sistema de esgotos sanitários;*

*IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;*

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior

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

O Código Tributário Municipal de Canela (Lei Complementar nº 67/2017), por sua vez leciona:

Art. 12. O valor venal do imóvel é aquele resultante do cálculo realizado através dos fatores em que o imóvel for enquadrado. (NR) (redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Complementar nº 078, de 14.02.2019)

I - a área real ou corrigida, a forma e a situação;

II - o preço unitário padrão por m<sup>2</sup> de área, segundo estabelecido na tabela II de valores venais no Anexo II desta Lei.

Na hipótese, o laudo pericial acostado ao feito no evento 132, LAUDO01 apresenta metodologia compatível "utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado por Inferência Estatística ou Fatores de acordo com NBR-14.653:2019".

De forma que os argumentos da fazenda pública são insuficientes para reformar a sentença. Friso que a jurisprudência do Tribunal tende a prestigiar os laudos nestes casos:

"APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA. IPTU. APURAÇÃO DO VALOR VENAL DO IMÓVEL EM PERÍCIA JUDICIAL. OBSERVÂNCIA À NORMA TÉCNICA. NBR 14.653. MANUTENÇÃO. 1. Hipótese em que não se verifica qualquer mácula na prova pericial produzida no feito, no que toca ao valor venal do imóvel objeto do crédito tributário alcançado pelo perito em relação aos exercícios de 2017 a 2019. Laudo pericial que utilizou o Método Comparativo de Dados de Mercado, mediante a verificação do valor de imóveis próximos e assemelhados, os quais se encontram devidamente identificados, inexistindo contrariedade às recomendações da NBR 14.653. 2. Honorários Recursais. Cabimento da majoração em sede recursal, na forma do artigo 85, § 11, do CPC e do Enunciado Administrativo nº 07 do STJ. APELAÇÃO DESPROVIDA. UNÂNIME.(Apelação Cível, Nº 50422174720198210001, Segunda

*Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ricardo Torres Hermann, Julgado em: 28-02-2024)"*

*TRIBUTÁRIO. IPTU. VALOR VENAL. PROVA TÉCNICA. AMPLITUDE DO BANCO DE DADOS CONSIDERADO PELA PERITA. ADOÇÃO DE MEDIDAS DE HOMOGENEIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA PELA MUNICIPALIDADE. ELISÃO DA PRESUNÇÃO DE LEGITIMIDADE DO ATO ADMINISTRATIVO. ARTIGO 373, I, CPC/15. Constatando-se que a utilização de amostra com mais de 80 dados de comparação, quanto a imóveis ofertados e/ou comercializados no período objeto da controvérsia, não distorceu as conclusões do laudo pericial, visto que a expert adotou as medidas pertinentes para homogeneização das características dos referidos imóveis, baseada em Inferência Estatística, com a utilização de Regressões Múltiplas, questões técnicas em relação às quais em momento algum houve impugnação específica por parte da municipalidade, tenho por elidida a presunção de legitimidade da avaliação efetuada pelo ente público, desincumbindo-se embargante do seu ônus probatório, na forma do artigo 373, I, CPC/15. APELAÇÃO DESPROVIDA.(Apelação / Remessa Necessária, Nº 50267969520118210001, Vigésima Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Armínio José Abreu Lima da Rosa, Julgado em: 05-04-2023)*

A prova documental trazida, anúncios das imobiliárias locais ofertando terrenos por valores maiores, não tem força para infirmar a conclusão do perícia técnica.

De mais a mais, a conclusão lógica do argumento da fazenda pública de que os valores do laudo pericial seriam inclusive superiores aos valores atribuídos pelo fisco seria falta de interesse recursal.

Mais uma vez, conclusão idêntica encontramos no parecer ministerial:

*"Entretanto, a despeito do valor atribuído pelo Fisco, a base de cálculo do IPTU deve corresponder ao valor real do imóvel, o qual pode ser apurado com base em laudo pericial, produzido sobre o manto da ampla defesa e do contraditório. Ainda, deve se ponderar que a própria perita, segundo seu laudo complementar, consignou que a média dos valores ficou próxima da avaliação apresentada pelo Município.*

*De todo modo, considerando a elaboração de laudo pericial por profissional qualificada e imparcial, não há como se afastar os valores calculados pela expert, não merecendo reforma a decisão, no ponto"*

*Por fim, no que tange aos honorários advocatícios, percebe-se que foram fixados em R\$2.500 ao ente municipal, fulcro no §8º do art. 85 do Código de Processo Civil.*

*Com efeito, não merece reparos a sentença hostilizada no que se refere ao quantum da verba honorária, posto que o arbitramento se mostra adequado, considerando que deve remunerar adequadamente o trabalho desenvolvido pelo profissional, sem caracterizar retribuição ínfima ou demasiada, levando-se em conta o lugar da prestação de serviço, a natureza e a importância da causa, consoante disposições do art. 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil, assim como em observância aos princípios da equidade e proporcionalidade.*

Em face de tais considerações, a sentença de primeiro grau merece ser confirmada por seus próprios fundamentos, inclusive quanto à verba honorária, ausente violação aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

Ante o exposto, voto por rejeitar a preliminar contrarrecursal, por conhecer dos apelos e, no mérito, negar provimento.

---

Documento assinado eletronicamente por **MARILENE BONZANINI, Desembargadora**, em 26/4/2024, às 14:20:27, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo\\_controlador.php?acao=consulta\\_autenticidade\\_documentos](https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos), informando o código verificador **20005425777v33** e o código CRC **faf323c3**.

Informações adicionais da assinatura:  
Signatário (a): MARILENE BONZANINI  
Data e Hora: 26/4/2024, às 14:20:27

- 
1. ÁVILA, Humberto. Teoria dos princípios : da definição à aplicação dos princípios jurídicos / Humberto Ávila. - 18. ed. rev e atual. - São Paulo : Malheiros, 2018. p. 50
  2. GRAU, Eros Roberto. Ensaio e Discurso Sobre a Interpretação/Aplicação do Direito / Eros Roberto Grau. - 5ª ed. rev e ampl. - São Paulo : Malheiros, 2009. p. 30
  3. Embargos de Declaração em Apelação Cível, Nº 50015141720208210041, Segunda Câmara Cível Tribunal de Justiça do RS, Relator: Laura Louzada Jaccottet, Julgado em: 29-03-2023
  4. CUNHA, C.; CINTRA, L. Nova Gramática do Português Contemporâneo. 6ª ed. Rio de Janeiro: Lexikon, 2013. 800 p.

## **EXTRATO DE ATA DA SESSÃO TELEPRESENCIAL DE 25/04/2024**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 5003462-57.2021.8.21.0041/RS**

**RELATORA:** DESEMBARGADORA MARILENE BONZANINI

**PRESIDENTE:** DESEMBARGADOR FRANCISCO JOSE MOESCH

**PROCURADOR(A):** JOSE TULIO BARBOSA

**SUSTENTAÇÃO ORAL:** MARCELO CZERNER POR I.T.A.H. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

**APELANTE:** I.T.A.H. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (AUTOR)

**ADVOGADO(A):** MARCELO CZERNER (OAB RS106402)

**ADVOGADO(A):** LUCAS BRAGA EICHENBERG (OAB RS048756)

**APELANTE:** MUNICÍPIO DE CANELA / RS (RÉU)

**APELADO:** OS MESMOS

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Telepresencial do dia 25/04/2024, na sequência 12, disponibilizada no DE de 15/04/2024.

Certifico que a 22ª Câmara Cível, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

**A 22ª CÂMARA CÍVEL DECIDIU, POR UNANIMIDADE, REJEITAR A PRELIMINAR CONTRARRECURSAL, CONHECER DOS APELOS E, NO MÉRITO, NEGAR PROVIMENTO A AMBOS OS RECURSOS.**

**RELATORA DO ACÓRDÃO:** DESEMBARGADORA MARILENE BONZANINI

**VOTANTE:** DESEMBARGADORA MARILENE BONZANINI

**VOTANTE:** DESEMBARGADOR FRANCISCO JOSE MOESCH

**VOTANTE:** DESEMBARGADORA MARIA ISABEL DE AZEVEDO SOUZA

**ARTUR SANTIAGO DAMAZIO**  
**Secretário**