



Número: **0721073-69.2020.8.07.0016**

Classe: **PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**

Órgão julgador: **4º Juizado Especial da Fazenda Pública do DF**

Última distribuição : **27/05/2020**

Valor da causa: **R\$ 5.195,91**

Assuntos: **ITBI - Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Móveis e Imóveis**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
MURILO DE OLIVEIRA MACHADO (AUTOR)	
	ANA CAROLINA LEAO OSORIO POTI (ADVOGADO)
DISTRITO FEDERAL (RÉU)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
70085833	21/08/2020 18:29	Sentença	Sentença

**TJDFT**

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS
TERRITÓRIOS

4JEFAZPUB

4º Juizado Especial da Fazenda Pública do DF

Número do processo: 0721073-69.2020.8.07.0016

Classe judicial: PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL (436)

AUTOR: MURILO DE OLIVEIRA MACHADO

RÉU: DISTRITO FEDERAL

SENTENÇA

Cuida-se de ação intentada por MURILO DE OLIVEIRA MACHADO, parte qualificada nos autos, em desfavor do DISTRITO FEDERAL, por meio da qual a parte autora objetiva a condenação da parte requerida a lhe restituir a quantia que entendem ter sido paga a maior, a título de Imposto sobre Transmissão de Bem Imóvel (ITBI).

Argumenta que a Secretaria de Fazenda do DF emitiu a guia, para pagamento do tributo, com o valor incorreto, pois a base de cálculo utilizada *não correspondeu* ao valor real de venda do imóvel, qual seja, R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais).

Afirma que a base de cálculo foi indevidamente arbitrada, pela parte ré, no valor de R\$ 348.197,29 (trezentos e quarenta e oito mil, cento e noventa e sete reais e vinte e nove centavos), o que resultou em uma cobrança a maior de R\$ 5.195,91 (cinco mil, cento e noventa e cinco reais e noventa e um centavos).

É o sucinto relatório, embora dispensável, por força do artigo 38 da Lei nº 9.099/95.

DECIDO.

Promovo o julgamento antecipado da lide, com fundamento no art. 355, I, do CPC, uma vez que a controvérsia em debate congrega matéria eminentemente jurídica, técnica, sem necessidade de qualquer outro meio probante, além daqueles já inseridos nos autos.



O demandado suscita a preliminar de incompetência deste juízo em razão da necessidade de realização de perícia, o que traria complexidade a causa, incompatível com o rito do juizado.

Não prospera a preliminar invocada, uma vez que não há necessidade de realização de perícia, uma vez que o valor da escritura pública constante da certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis servirá para análise do mérito da demanda, ou seja, o deslinde da causa exige apenas a análise da prova documental acostada.

Rejeito a preliminar.

Não há mais preliminares ou prejudiciais pendentes de apreciação.

Adentro ao *meritum causae*.

Versa a hipótese em se aferir a base jurídica, correta, para a cobrança do ITBI, no que concerne à venda e compra de bem imóvel.

É cediço que o ITBI está previsto no art. 156, inciso II, da Constituição Federal, o qual dispõe acerca da sua incidência nas transmissões, *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição:

“Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

(...)

II - *transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;*”

Especificamente no que concerne à sua instituição pelo Distrito Federal, bem como à sua base de cálculo – cerne da questão aqui controvertida –, trago ao debate o comando normativo do artigo 5º da Lei 3.830/2006, que dispõe acerca da legislação tributário do DF, *in verbis*:



“Art. 5º A base de cálculo do Imposto é o *valor venal dos bens ou direitos* **transmitidos** ou cedidos.

§ 1º Não são dedutíveis do valor venal, para fins de cálculo do Imposto, eventuais dívidas que onerem o imóvel transmitido.

§ 2º Sem prejuízo do disposto no parágrafo anterior, para os efeitos deste artigo:

I – o valor venal dos direitos reais corresponde a 70% (setenta por cento) do valor venal do imóvel;

II – o valor da propriedade nua corresponde a 30% (trinta por cento) do valor venal do imóvel.

Por sua vez, o Decreto Distrital nº 27.576/ 2006, regulamentador do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis por Natureza ou Acesso Física e de Direitos Reais sobre Imóveis – ITBI, em seu artigo 6º, assim prescreve:

“Art. 6º O valor venal é determinado pela administração tributária, por meio de avaliação feita com base nos elementos de que dispuser e, ainda, na declaração do sujeito passivo.

(...)

§ 2º. Para efeito do cálculo do Imposto, prevalecerá o valor declarado no instrumento quando este for superior ao valor da avaliação da administração apurada na forma deste artigo.”

Do referido texto, percebe-se que, primeiro, a base de cálculo do ITBI é o **valor venal** do imóvel.

Segundo, tal importe é determinado pela administração tributária.

Por fim, para se chegar ao valor, a administração deverá efetuar *uma avaliação com base nos elementos que dispuser e, também, com base na declaração do sujeito passivo.*

Ocorre que, no caso em comento, o imóvel fora transacionado por valor certo e determinado, qual seja, R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais), de forma que deverá prevalecer sobre o importe atribuído, para tributação, pelo ente demandado, que sequer indicou, por meio probatório, a adequação à hipótese normativa para cobrança do valor a maior: “*avaliação com base nos elementos que dispuser* “.



A jurisprudência tranquila dos Tribunais Superiores transita no sentido de que a base de cálculo do ITBI – real, fática - é o valor real da **venda** do imóvel ou de mercado, sendo que, nos casos em que não houver o recolhimento, ou for incorreto, pode-se arbitrar o valor do imposto por meio de procedimento administrativo fiscal, com posterior lançamento de ofício.

Dessa feita, a Administração tributária, ao discordar do valor lançado pelo contribuinte no instrumento de compra e venda, seja qual for o motivo, deve instaurar processo regular com o fito de arbitrar o preço de mercado do imóvel, nos termos do art. 148 do Código Tributário Nacional a seguir transcrito, *in verbis*:

“Art. 148. Quando o cálculo do tributo tenha por base, ou tome em consideração, o valor ou o preço de bens, direitos, serviços ou atos jurídicos, a autoridade lançadora, mediante processo regular, arbitrará aquele valor ou preço, sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados, ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, ressalvada, em caso de contestação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial.”

Ora, afigura-se intuitivo que o referido Decreto Distrital deve retirar o seu fundamento de validade da norma infraconstitucional, qual seja, o Código Tributário Nacional, merecendo relevo, ainda, nesse *mister*, os preceitos do artigo 150, inciso I, inciso XV, alínea “b”, da Constituição Federal de 1988:

“Art. 150. Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios:

I - *exigir ou aumentar tributo sem lei que o estabeleça;*”

Assim, verifica-se ser inaplicável à hipótese vertente o referido Decreto Distrital, porquanto a regra geral instituída pelo Código Tributário Nacional é a abertura de processo regular, quando o cálculo do tributo tenha por base o valor de bens e a autoridade não concorde com o valor apresentado pelo contribuinte.

Não pode a administração tributária, a pretexto de vislumbrar má-fé em todas as negociações praticadas por particulares, deixar a cargo do contribuinte a abertura do procedimento administrativo, mesmo porque se trata de providência afeta ao ente público, e não ao particular.

Nesse sentido, já decidiu a Segunda Turma Recursal desse e. Tribunal de Justiça:

JUIZADO ESPECIAL. FAZENDA PÚBLICA. REPETIÇÃO DE INDÉBITO TRIBUTÁRIO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA COMPRA E VENDA. DISCORDÂNCIA DA ADMINISTRAÇÃO. NECESSIDADE DE PROCESSO ADMINISTRATIVO. RESTITUIÇÃO DEVIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.



1. O artigo 38 do Código Tributário Nacional dispõe que a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens e direitos. No âmbito do Distrito Federal, nos termos do artigo 6º da Lei Distrital nº 3.830/2006, que disciplina o ITBI, o valor venal é determinado pela administração tributária, por meio de avaliação feita com base nos elementos de que dispuser e, ainda, na declaração do sujeito passivo.

2. Caso a importância declarada pelo contribuinte se mostre nitidamente inferior ao valor de mercado, pode o Fisco arbitrar a base de cálculo do referido imposto, desde que atendida a determinação do art. 148, do CTN:

"Art. 148. Quando o cálculo do tributo tenha por base, ou tome em consideração, o valor ou o preço de bens, direitos, serviços ou atos jurídicos, a autoridade lançadora, mediante processo regular, arbitrará aquele valor ou preço, sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados, ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, ressalvada, em caso de contestação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial."

3. No caso, a parte autora/recorrida comprovou o preço do imóvel conforme escritura pública de compra e venda (ID 14341850). Nesse contexto, a base de cálculo deve ser aquela constante da escritura pública, uma vez que ausente qualquer justificativa da administração tributária para a não utilização desse valor.

4. Ademais, ainda que o recorrente reputasse não merecedor de fé o documento ou divergisse por qualquer outra razão do valor declarado, certo é que o arbitramento de outro valor para a base de cálculo do imposto deve ser realizado mediante processo regular, conforme determinação do artigo 148 do CTN. Precedente no STJ: Município de São Paulo versus Marcelo Rayes, Ag Int no AREsp 852002/SP, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, partes: Município de São Paulo versus Marcelo Rayes.

5. Verificado o equívoco na cobrança do tributo, de forma a onerar a contribuinte, obrigando-a a pagar quantia indevida, não merece reparo a sentença que determina a repetição do indébito tributário. 6. Recurso CONHECIDO e NÃO PROVIDO. Sentença mantida. Sem preparo diante da isenção legal. Condeno o recorrente vencido ao pagamento de honorários advocatícios, os quais fixo em 10% (dez por cento) do valor da condenação (art. 55, da Lei 9.099/95). A súmula de julgamento servirá de acórdão, nos termos do art. 46 da Lei nº 9.099/95. ([Acórdão 1235394](#), 07499237020198070016, Relator: GABRIELA JARDON GUIMARAES DE FARIA, Segunda Turma Recursal, data de julgamento: 11/3/2020, publicado no DJE: 17/3/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

No caso em tela, a parte autora logrou êxito em comprovar que a Secretaria de Fazenda do DF emitiu a guia (id 64108945), para pagamento do tributo, com o valor incorreto, pois a base de cálculo utilizada não correspondeu ao valor declarado e concreto, emanado da escritura pública de compra e venda do imóvel qual seja, R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais), conforme documentado nos autos (id. nº 64106739).

Portanto, constata-se que o lançamento tributário incidiu sobre base de cálculo inidônea, descompassada do real valor pelo qual fora negociado o bem imóvel, o que resultou em uma cobrança a maior de R\$ 5.195,91 (cinco mil, cento e noventa e cinco reais e noventa e um centavos).

Posto isso, resolvo o mérito, na forma do art. 487, I, do CPC e **JULGO PROCEDENTE** o pedido, para o fim de condenar o requerido a restituir à parte autora a quantia de R\$ 5.195,91 (cinco mil, cento e noventa e cinco reais e noventa e um centavos).



O importe será corrigido monetariamente, *a partir da data do efetivo pagamento, feito a maior*, na forma da fundamentação ora exposta, pelo IPCA-E, índice adequado a captar a variação de preços da economia, conforme entendimento esposado pelo excelso STF no julgamento do RE 870947/SE, de 20/9/2017.

Com relação aos juros de mora, devidos a partir do trânsito em julgado da sentença (Súmula 188/STJ), serão de 1% (um por cento) ao mês, de acordo com a Lei Complementar 435/2001.

Este foi o entendimento firmado pelo c. Pretório Excelso.

Confira-se a tese ali cristalizada, *in verbis*:

"O artigo 1º-F da Lei 9.494/1997, com a redação dada pela Lei 11.960/2009, na parte em que disciplina os juros moratórios aplicáveis a condenações da Fazenda Pública, é inconstitucional ao incidir sobre débitos oriundos de relação jurídico-tributária, aos quais devem ser aplicados os mesmos juros de mora pelos quais a Fazenda Pública remunera seu crédito tributário, em respeito ao princípio constitucional da isonomia (CRFB, art. 5º, caput); quanto às condenações oriundas de relação jurídica não-tributária, a fixação dos juros moratórios segundo o índice de remuneração da caderneta de poupança é constitucional, permanecendo hígido, nesta extensão, o disposto no artigo 1º-F da Lei 9.494/1997 com a redação dada pela Lei 11.960/2009."

Sem custas e sem honorários, consoante o estatuído o artigo 55, *caput*, da Lei 9099/95.

Publique-se. Registre-se e intime-se.

Brasília - DF, *data e horário conforme assinatura eletrônica.*

MARCIA REGINA ARAUJO LIMA

Juíza de Direito Substituta



