



Número: **0714347-05.2022.8.07.0018**

Classe: **RECURSO INOMINADO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **Segunda Turma Recursal**

Órgão julgador: **Gabinete da Juiza de Direito Giselle Rocha Raposo**

Última distribuição : **20/04/2023**

Valor da causa: **R\$ 20.348,39**

Processo referência: **0714347-05.2022.8.07.0018**

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

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
DISTRITO FEDERAL (RECORRENTE)	
CLAUDIA LEAL DE ARAUJO GALVAO E MELO (RECORRIDO)	
	ALEXANDRE MATIAS ROCHA JUNIOR (ADVOGADO)
ALLAN MATIAS ROCHA (RECORRIDO)	
	ALEXANDRE MATIAS ROCHA JUNIOR (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
47229641	29/05/2023 15:34	Acórdão	Acórdão

**TJDFT**

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

Órgão	Segunda Turma Recursal DOS JUIZADOS ESPECIAIS DO DISTRITO FEDERAL
Processo N.	RECURSO INOMINADO CÍVEL 0714347-05.2022.8.07.0018
RECORRENTE(S)	DISTRITO FEDERAL
RECORRIDO(S)	CLAUDIA LEAL DE ARAUJO GALVAO E MELO e ALLAN MATIAS ROCHA
Relatora	Juiza GISELLE ROCHA RAPOSO
Acórdão N°	1705321

EMENTA

JUIZADOS ESPECIAIS DA FAZENDA PÚBLICA. PRELIMINAR DE AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO DA SENTENÇA REJEITADA. DIREITO TRIBUTÁRIO. ITBI - IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DO IMÓVEL. TEMA 1113 DO STJ. DECLARAÇÃO DO CONTRIBUINTE. NECESSIDADE DE PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO PARA MODIFICAR O VALOR DECLARADO. ART. 148 DO CTN. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de recurso inominado interposto pelo DISTRITO FEDERAL em face da sentença que julgou procedente o pedido formulado na inicial para condená-lo a restituir ao autor o valor de R\$ 20.348,39 (vinte mil trezentos e quarenta e oito reais e trinta e nove centavos), a título de repetição de indébito tributário. Em sede recursal, suscita preliminar de nulidade da sentença sob a alegação de ausência de fundamentação. No mérito, aduz que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel em condições normais de mercado. Assevera que o valor do imóvel adquirido pelos autores foi muito abaixo do mercado conforme documento juntado. Requer a declaração de nulidade da sentença e julgamento do feito nos termos do art. 1.013, § 3º, do CPC, pugnano pelo provimento recursal.

2. Recurso próprio e tempestivo (Id. 45952901). Isento de preparo (Decreto-Lei 500/69). Contrarrazões apresentadas (Id. 45952905).

3. A recorrente suscita preliminar de nulidade da sentença, por ausência de fundamentação, em violação ao



art. 489, § 1º, IV, do CPC. Todavia, a sentença encontra-se fundamentada, restando a conclusão da julgadora devidamente firmada em estrita observância dos fatos e provas juntadas. Preliminar de nulidade da sentença rejeitada.

4. O Código Tributário Nacional dispõe que a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens e direitos (art. 38, CTN). Aliado ao dispositivo mencionado, nos termos do artigo 6º da Lei Distrital nº 3.830/2006, que trata do ITBI no âmbito do Distrito Federal, 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. Caso a importância declarada pelo contribuinte seja 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.

5. A questão foi pacificada, no mesmo sentido, em tese fixada pelo STJ relativa ao tema 1.113 de recursos repetitivos, nos seguintes termos: a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação; b) o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN); c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.

6. Analisando os autos e os documentos anexados pelo réu, não é possível observar o processo administrativo regular citado pelo artigo 148 do CTN. O único documento anexado pelo réu, em contrarrazões, demonstra pesquisas realizadas em imóveis assemelhados com fim de demonstrar que são anunciados por valores superiores ao preço do imóvel adquirido pelo autor (Id. 45952885). Não há processo administrativo, não sendo observado, portanto, o requisito previsto no Código Tributário Nacional.

7. Ademais, o bem adquirido pelos autores foi arrematado em leilão (Id. 45952866), sendo permitida a compra do bem por aquele que ofertar o maior valor, desde que respeitado o valor mínimo da avaliação. Assim, é normal nessa forma de venda a aquisição de imóvel por preço atrativo e abaixo do padrão.

8. Os recorridos, por sua vez, comprovaram que o imóvel foi arrematado em leilão no valor de R\$ 1.454.040,00 (Id. 45952866). Este também foi o preço informado na escritura pública (Id. 45952867). O entendimento desta Turma Recursal é no sentido de que a base de cálculo deve ser aquela constante na escritura pública e no caso de o recorrente não considerar merecedora de fé a escritura ou divergir do valor declarado, o arbitramento de outro valor para a base de cálculo do imposto deve ser realizado mediante processo regular, conforme o artigo 148 do CTN. Precedente TJDFT: Acórdão N. 1387869, 0743818-09.2021.8.07.0016, Data de Julgamento: 22/11/2021, Órgão Julgador: Segunda Turma Recursal, Relatora: MARILIA DE AVILA E SILVA SAMPAIO, Publicado no DJE : 02/12/2021 . Pág.: Sem Página Cadastrada.

9. Pelo exposto, irretocável a sentença do juízo *a quo* ao constatar o equívoco na cobrança do tributo, uma vez que o DF não instaurou processo administrativo fiscal esclarecendo os critérios utilizados para justificar o aumento do valor da base de cálculo.

10. **RECURSO CONHECIDO e NÃO PROVIDO.** Sentença mantida. Sem custas. Condeno o recorrente vencido ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% do valor corrigido da condenação.

11. A súmula de julgamento servirá de acórdão, consoante disposto no artigo 46 da Lei 9.099/95.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Juízes da Segunda Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, GISELLE ROCHA RAPOSO - Relatora,



SILVANA DA SILVA CHAVES - 1º Vogal e EDILSON ENEDINO DAS CHAGAS - 2º Vogal, sob a Presidência da Senhora Juíza GISELLE ROCHA RAPOSO, em proferir a seguinte decisão: RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. UNÂNIME, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 26 de Maio de 2023

Juíza GISELLE ROCHA RAPOSO
Presidente e Relatora

RELATÓRIO

A ementa servirá de acórdão, conforme inteligência dos arts. 2º e 46 da Lei n. 9.099/95.

VOTOS

A Senhora Juíza GISELLE ROCHA RAPOSO - Relatora A ementa servirá de acórdão, conforme inteligência dos arts. 2º e 46 da Lei n. 9.099/95.
A Senhora Juíza SILVANA DA SILVA CHAVES - 1º Vogal Com o relator
O Senhor Juiz EDILSON ENEDINO DAS CHAGAS - 2º Vogal Com o relator

DECISÃO

RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. UNÂNIME

