



Número: **0717852-04.2022.8.07.0018**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **7ª Vara da Fazenda Pública do DF**

Última distribuição : **23/11/2022**

Valor da causa: **R\$ 85.962,00**

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
ALLAN MATIAS ROCHA (AUTOR)	
	ALEXANDRE MATIAS ROCHA JUNIOR (ADVOGADO)
DISTRITO FEDERAL (REU)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
156373636	24/04/2023 15:33	Sentença	Sentença

**TJDF**

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

7ª Vara da Fazenda Pública do DF

Fórum VERDE, -, 4º andar, Setores Complementares, BRASÍLIA - DF - CEP: 70620-020

Telefone: ()

Horário de atendimento: 12:00 às 19:00

Processo nº 0717852-04.2022.8.07.0018**PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)****Polo ativo: ALLAN MATIAS ROCHA****Polo passivo: DISTRITO FEDERAL****SENTENÇA**

Vistos etc.

Trata-se de ação de conhecimento, com pedido de tutela provisória de urgência, ajuizada por **ALLAN MATIAS ROCHA**, parte qualificada, em desfavor do **DISTRITO FEDERAL**, objetivando a restituição de imposto que teria sido indevidamente recolhido.

Em breve síntese, a autora afirmou ter arrematado o imóvel residencial situado no SMPW/Sul Lote 01, conjunto 06, Quadra 13, Park Way, inscrito perante o 4º Ofício de Imóveis do DF, sob a matrícula 10.226, pelo valor de R\$ 4.397.000,00 (quatro milhões, trezentos e noventa e sete mil reais), conforme Auto de Arrematação.

Relatou que a escritura pública foi lavrada em 19/07/2022 e, ao realizar a declaração eletrônica para emissão da guia de ITBI, o Distrito Federal desprezou o valor da transação e exigiu o pagamento do imposto sobre quantia substancialmente acima, com base em sua própria tabela, consistente em R\$ 7.262.401,61 (sete milhões, duzentos e sessenta e dois mil,



Este documento foi gerado pelo usuário 026.***.***-92 em 02/05/2023 15:28:56

Número do documento: 23042415332078400000143962595

<https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23042415332078400000143962595>

Assinado eletronicamente por: PAULO AFONSO CAVICHIOLI CARMONA - 24/04/2023 15:33:20

quatrocentos e um reais e sessenta e um centavos.

Alegou que assim o ITBI passou de R\$ 131.910,00 (cento e trinta e um mil, novecentos e dez reais) para R\$ 217.872,04 (duzentos e dezessete mil, oitocentos e setenta e dois reais e quatro centavos), tendo requerido o parcelamento do débito em 10 parcelas mensais e sucessivas, das quais 4 haviam sido pagas até o ajuizamento do feito.

Sustentou a ilegalidade da prática do DF de exigir o pagamento do ITBI sobre valor previamente atribuído ao imóvel, conforme já reconhecido pelo STJ no Tema 1.113 (REsp 1.937.821/SP).

Por determinação do Juízo, foi apresentada emenda à inicial para retificar o valor da causa (ID 143928217).

Requeru, em sede de tutela provisória de urgência, a suspensão da exigibilidade do crédito tributário sobre o excesso ilegal, determinando que o valor máximo cobrado pelo DF seja de R\$ 131.910,00 (cento e trinta e um mil, novecentos e dez reais), autorizando o pagamento do valor residual de R\$ 44.671,20 (quarenta e quatro mil, setecentos e sessenta e um reais e vinte centavos) em 6 parcelas a contar de dezembro de 2022. No mérito, solicitou a confirmação da tutela de urgência.

Custas recolhidas conforme comprovante de ID 143468801.

A tutela provisória de urgência foi deferida ao ID 144069828.

Citado, o DISTRITO FEDERAL apresentou contestação, aduzindo que o valor da base de cálculo do ITBI deve refletir o valor do imóvel em condições normais de mercado, e não o valor do negócio jurídico. Afirmou, ainda, que foi realizado procedimento administrativo prévio do qual o contribuinte foi notificado, o que atende o determinado pelo STJ no Tema 1.113. Dessa forma, requereu a rejeição do pedido (ID 147106464).

Em réplica, a parte autora aduziu que o DF, sem a instauração de procedimento administrativo, lançou o tributo com base em valor unilateralmente por ele apurado, afastando a declaração firmada pelo contribuinte. Ressaltou, ainda, que o valor venal do bem



para fins de composição da base de cálculo do ITBI é aquele consignado no auto de arrematação (ID 149564468).

As partes dispensaram a produção de outras provas.

Em 28/02/2023, foi proferida decisão saneadora (ID 150825029).

Os autos vieram conclusos para Sentença.

É o relatório.

PASSO A FUNDAMENTAR E DECIDIR.

A presente ação foi regularmente processada, com observância do rito previsto em lei, razão por que não há nulidade ou irregularidade a ser sanada. Da mesma forma, constato a presença dos pressupostos processuais e das condições necessárias ao regular exercício do direito de ação.

Não há questões preliminares a serem apreciadas. Passo, pois, ao exame do mérito.

Ao que se apura a parte autora objetiva seja declarada a nulidade da cobrança de ITBI, cuja base de cálculo foi fixada unilateralmente pela Administração, desconsiderando o valor da arrematação.

Sobre a questão, como inclusive pontuado pelo próprio réu, o STJ, em julgamento de recurso especial repetitivo, Tema 1.113, assentou que:

TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI). BASE DE CÁLCULO. VINCULAÇÃO COM IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU). INEXISTÊNCIA. VALOR



VENAL DECLARADO PELO CONTRIBUINTE. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. REVISÃO PELO FISCO. INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO. POSSIBILIDADE. PRÉVIO VALOR DE REFERÊNCIA. ADOÇÃO. INVIABILIDADE.

1. A jurisprudência pacífica desta Corte Superior é no sentido de que, embora o Código Tributário Nacional estabeleça como base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) o "valor venal", a apuração desse elemento quantitativo faz-se de formas diversas, notadamente em razão da distinção existente entre os fatos geradores e a modalidade de lançamento desses impostos.

2. Os arts. 35 e 38 do CTN dispõem, respectivamente, que o fato gerador do ITBI é a transmissão da propriedade ou de direitos reais imobiliários ou a cessão de direitos relativos a tais transmissões e que a base de cálculo do tributo é o "valor venal dos bens ou direitos transmitidos", que corresponde ao valor considerado para as negociações de imóveis em condições normais de mercado.

3. A possibilidade de dimensionar o valor dos imóveis no mercado, segundo critérios, por exemplo, de localização e tamanho (metragem), não impede que a avaliação de mercado específica de cada imóvel transacionado oscile dentro do parâmetro médio, a depender, por exemplo, da existência de outras circunstâncias igualmente relevantes e legítimas para a determinação do real valor da coisa, como a existência de benfeitorias, o estado de conservação e os interesses pessoais do vendedor e do comprador no ajuste do preço.

4. O ITBI comporta apenas duas modalidades de lançamento originário:

por declaração, se a norma local exigir prévio exame das informações do contribuinte pela Administração para a constituição do crédito tributário, ou por homologação, se a legislação municipal disciplinar que caberá ao contribuinte apurar o valor do imposto e efetuar o seu pagamento antecipado sem prévio exame do ente tributante.

5. Os lançamentos por declaração ou por homologação se justificam pelas várias circunstâncias que podem interferir no específico valor de mercado de cada imóvel transacionado, circunstâncias cujo conhecimento integral somente os negociantes têm ou deveriam ter para melhor avaliar o real valor do bem quando da realização do negócio, sendo essa a principal razão da impossibilidade prática da realização do lançamento originário de ofício, ainda que autorizado pelo legislador local, pois o fisco não tem como possuir, previamente, o conhecimento de todas as variáveis determinantes para a composição do valor do imóvel transmitido.

6. Em face do princípio da boa-fé objetiva, o valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o valor médio de mercado do bem imóvel transacionado, presunção que somente pode ser afastada pelo



fisco se esse valor se mostrar, de pronto, incompatível com a realidade, estando, nessa hipótese, justificada a instauração do procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo, em que deve ser assegurado ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que amparariam o quantum informado (art. 148 do CTN).

7. A prévia adoção de um valor de referência pela Administração configura indevido lançamento de ofício do ITBI por mera estimativa e subverte o procedimento instituído no art. 148 do CTN, pois representa arbitramento da base de cálculo sem prévio juízo quanto à fidedignidade da declaração do sujeito passivo.

8. Para o fim preconizado no art. 1.039 do CPC/2015, firmam-se as seguintes teses: **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.

9. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp 1937821/SP, Relator Ministro GURGEL DE FARIA, Órgão Julgador: PRIMEIRA SEÇÃO, Data do Julgamento: 24/02/2022, Data da Publicação/Fonte DJe 03/03/2022) [**Grifei**]

Na espécie, tem-se que o valor da transação declarado pelo contribuinte foi desconsiderado, mesmo sendo o que consta em auto de arrematação (ID 143468795), tendo sido utilizado valor fixado unilateralmente pelo Fisco. Ocorre que o valor declarado pelo contribuinte goza de presunção de compatibilidade com o valor de mercado, só podendo ser afastada mediante a instauração de processo administrativo próprio, no qual seja possível verificar os critérios utilizados pela Administração para chegar a montante diverso daquele declarado pelo contribuinte.

Na espécie, embora o Distrito Federal tenha afirmado que instaurou procedimento administrativo em obediência à citada decisão do STJ, os documentos acostados não revelam como se chegou ao valor de avaliação do imóvel fixado unilateralmente, nem que o contribuinte tenha sido efetivamente notificado acerca da base de cálculo fixada administrativamente, o que viola o entendimento estabelecido pelo C. STJ.



Assim, verifica-se que o direito aqui alegado está amparado por decisão proferida pelo Superior Tribunal de Justiça em sede de recurso especial repetitivo, possuindo efeito vinculante, nos termos do art. 927, III, do CPC.

Ainda que assim não fosse, importa consignar que o bem foi adquirido em hasta pública. Dessa forma, consoante dispõe o Decreto 27.576/2006, art. 5º, parágrafo 3º, a base de cálculo do ITBI é o valor da arrematação. Conforme se verifica no “Auto de Arrematação” (ID 143468795), o imóvel foi adquirido por R\$ 4.397.000,00 (quatro milhões, trezentos e noventa e sete mil reais), assim a base de cálculo fixada pelo réu não procede.

Logo, a procedência do pedido é medida de rigor.

Dispositivo

À vista do exposto, confirmo a tutela provisória de urgência e julgo PROCEDENTE o pedido para declarar a nulidade do ITBI de R\$ 217.872,00 (duzentos e dezessete mil, oitocentos e setenta e dois reais), que incidiu na aquisição do imóvel situado à SMPW/Sul Lote 01 Conjunto 06, Quadra 13, bairro Mansões Park Whay, Brasília - DF (matrícula 10.226 do 4º CRI do Distrito Federal - DF) pelo autor, reconhecendo como devido o montante de R\$ 131.910,00 (cento e trinta e um mil, novecentos e dez reais), tendo como base de cálculo o valor constante no Auto de Arrematação de ID 143468795, qual seja, R\$ 4.397.000.00 (quatro milhões, trezentos e noventa e sete mil reais).

Declaro resolvido o mérito da demanda, com fulcro no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Condeno o Distrito Federal à restituição das custas processuais adiantadas e ao pagamento de honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez) por cento sobre o valor do proveito econômico obtido pelo autor, nos termos do artigo 85, § 3º, I, do Código de Processo Civil.

Sentença não sujeita a reexame necessário nos termos do art. 496, § 3º, II, e § 4º, II, do



CPC.

Havendo a interposição de Apelação, bem como de recurso adesivo, proceda a Secretaria do Juízo de acordo com as determinações do art. 1.010 e §§, do CPC, remetendo-se os autos ao eg. Tribunal.

Ultrapassados os prazos legais sem manifestação das partes, arquivem-se os autos com as cautelas de praxe.

Publique-se. Intimem-se.

BRASÍLIA, DF, 24 de abril de 2023 12:39:24.

PAULO AFONSO CAVICHIOLI CARMONA

Juiz de Direito

pbb

