

**TJDF**Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS**2JEFAZPUB**

2º Juizado Especial da Fazenda Pública do DF

Número do processo: **0713133-48.2023.8.07.0016**

Classe judicial: PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL DA FAZENDA PÚBLICA (14695)

REQUERENTE: HP PARTICIPACOES E INCORPORACOES LTDA

REQUERIDO: DISTRITO FEDERAL

S E N T E N Ç A

Cuida-se de ação de repetição de indébito tributário proposta por **HP PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA** em desfavor do **DISTRITO FEDERAL**.

Relatório dispensado, nos termos do art. 38 da Lei nº 9.099/95.

Decido.

O feito percorreu o trâmite processual atinente à espécie, não havendo qualquer nulidade a ser sanada ou declarada, tampouco preliminar a ser enfrentada. As partes estão devidamente qualificadas e não há outras provas passíveis de produção, estando o feito apto à prolação de sentença, conforme art. 355, I, do CPC.

A controvérsia nos autos consiste em determinar se o réu pode ou não fixar outro valor aos imóveis adquiridos pela autora, que não o valor da transação, como base de cálculo para apuração do ITBI.

A autora comprovou a aquisição dos 32 bens imóveis descritos na inicial, cada um pelo valor de R\$ 165.303,00, conforme escritura pública de compra e venda de id. 151831467 - Pág. 1/10. Todavia, o Distrito Federal atribuiu à base de cálculo do ITBI valores distintos para cada lote, que vão de R\$ 166.186,15 a R\$ 263.967,15 (ID 151831469 - Págs. 1/32).

O imposto de transmissão *inter vivos*, cuja instituição é de competência municipal, está previsto no art. 156, inciso I, da Constituição Federal, e tem como fato gerador a transmissão, a qualquer título, da propriedade de bens imóveis; direitos reais sobre bens imóveis; e cessão desses direitos (art. 35 do CTN). O art. 38 do mesmo diploma legal acrescenta que a base de cálculo desse imposto será o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

No âmbito do Distrito Federal, a Lei Distrital n.º 3.830/2006, que disciplina a transmissão *inter vivos* de bens imóveis, dispõe que a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos (artigo 5.º, *caput*) e que 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 (artigo 6.º, *caput*).



Ocorre que em caso de discordância do valor da venda declarado pelo contribuinte, deve a administração instaurar regular processo administrativo com o fim de arbitrar o valor devido, nos termos do que determina o artigo 148 do CTN.

Malgrado o réu sustente que o cálculo foi efetuado com fundamento no Decreto Distrital nº 27.576/06, importante destacar que aquela norma deve estar em consonância com as regras gerais em matéria de legislação tributária (art. 146, III, da CRFB/88), sendo que o artigo 148 do CTN exige o prévio processo administrativo quando a administração tributária entender não ser merecedor de fé o documento apresentado ou quando divergir por qualquer outra razão do valor declarado.

A respeito do tema, em recente julgamento, o Superior Tribunal de Justiça estabeleceu entendimento de que a administração pública não pode definir unilateralmente a base de cálculo do ITBI com respaldo em um valor de referência estabelecido sem a participação do sujeito passivo. Ademais, definiu-se que o valor da transação é o correto para indicar a incidência do referido imposto, conforme declarado pelo próprio contribuinte, ficando reservado ao fisco, caso assim entenda, o direito de questionar o valor informado.

Anoto abaixo o teor do julgamento:

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 GURGEL DE FARIA, Julgado em 24/02/2022, Acórdão publicado em 03/03/2022, Tema Repetitivo 1113). Destaquei.

No mesmo sentido é a jurisprudência do e. TJDF, confira-se:

*APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI. VALOR VENAL. APURAÇÃO. ART. 6º DA LEI DISTRITAL 3.830/2006. IMPOSSIBILIDADE. COMPRA E VENDA. VALOR DA TRANSAÇÃO, AINDA QUE INFERIOR AO DA AVALIAÇÃO ADMINISTRATIVA. PREVALÊNCIA. TEMA REPETITIVO 1.113 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. ARBITRAMENTO PRÉVIO E UNILATERAL DA BASE DE CÁLCULO. IMPOSSIBILIDADE. BOA-FÉ DOS ADQUIRENTES. PRESUNÇÃO. COBRANÇA. VALOR SUPERIOR. POSSIBILIDADE. ARBITRAMENTO. PROCESSO ADMINISTRATIVO ESPECÍFICO. NECESSIDADE. 1. O Superior Tribunal de Justiça - STJ, no julgamento do REsp 1.937.821/SP, submetido ao rito dos recursos repetitivos, firmou as seguintes teses (Tema Repetitivo 1.113): "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." 2. O apelante exigiu cobrança de imposto sobre o valor de R\$ 987.065,20, enquanto o valor da compra e venda foi de R\$ 533.500,00. Apesar de terem ingressado com pedido administrativo para revisão da base de cálculo, o pedido foi indeferido, com a exigência de que, caso não concordassem com a base de cálculo, deveriam apresentar laudo de avaliação nos termos da Norma ABNT. 3. **Nos termos do precedente vinculante do STJ, a Administração Pública não pode repassar o ônus probatório do valor de mercado ao contribuinte. A apuração do valor é dever da Administração Pública, mediante lançamento por arbitramento, que pressupõe a instauração de regular processo administrativo pelo sujeito ativo tributário, nos termos do***



art. 148 do CTN. Precedentes deste tribunal. 4. Recurso e remessa necessária conhecidos e não providos. (Acórdão 1666286, 07151274220228070018, Relator: LEONARDO ROSCOE BESSA, 6ª Turma Cível, data de julgamento: 15/2/2023, publicado no DJE: 9/3/2023. Pág.: Sem Página Cadastrada.) Destaquei.

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO ADMINISTRATIVO. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. ITBI. DIVERGÊNCIA DO FISCO QUANTO AO VALOR VENAL E O DECLARADO PELOS COMPRADORES DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE PRÉVIO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO. ART. 148 DO CNT. ESPECIFICAÇÃO DE PROVAS. PEDIDO PARA O JULGAMENTO ANTECIPADO DE MÉRITO (ART. 355, CPC). RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1- A jurisprudência do STJ já se manifestou no sentido de que, constituindo o valor venal do bem transmitido a base de cálculo do ITBI, caso o Fisco discorde da importância declarada pelo contribuinte, por entender inferior ao valor de mercado, deverá apurar em procedimento próprio, art. 148, do CTN, antes de efetuar o lançamento pelo montante que entende correto (AREsp 1452575/DF). 2- Considerando que foi determinada a especificação de provas e a Fazenda pugnou pelo julgamento antecipado de mérito, na forma do art. 355, e sem se desincumbir do ônus de prova, mantém-se a sentença que reconheceu a irregularidade no lançamento do imposto. 3- RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

(Acórdão 1423388, 07033933120218070018, Relator: LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA, 3ª Turma Cível, data de julgamento: 12/5/2022, publicado no DJE: 26/5/2022. Pág.: Sem Página Cadastrada.) Destaquei.

Destarte, o ato da administração pública que determina o lançamento do ITBI, não com base no valor da transação, mas tendo por base outro valor de referência estabelecido, sem a participação do sujeito passivo da obrigação tributária, afronta o que prevê o Código Tributário Nacional e deve ser repellido, ante o vício de ilegalidade, que é exatamente o que ocorreu com a autora, ficando evidente que o lançamento não observou o recente entendimento do c. Superior Tribunal de Justiça.

Vale dizer que o réu não impugnou a planilha apresentada pela autora, na inicial de ID 154977177, de forma que deve prevalecer o valor ali apontado.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido inicial para condenar o DISTRITO FEDERAL a restituir à parte autora a quantia de R\$ 15.291,02 (quinze mil, duzentos e noventa e um reais e dois centavos)**, referente ao total das diferenças entre os valores efetivamente pagos a título de ITBI e os valores devidos, levando-se em consideração os 32 lotes adquiridos, com base no valor da negociação realizada. Por conseguinte, resolvo o mérito da demanda, com base no art. 487, I, do Código de Processo Civil.

Por se tratar de verba de natureza tributária, a regra é de que até 31/05/2018 devem ser aplicadas as disposições da Lei Complementar n. 435/2001 do Distrito Federal, que estipulam que os créditos tributários são corrigidos pelo INPC. A partir do dia 01/06/2018, data da entrada em vigor da Lei Complementar 943/2018, a correção do débito deverá ser efetuada apenas pela Taxa Selic, sem cumulação com os juros moratórios, tendo em vista que a sua composição engloba tanto a correção monetária quanto os juros de mora. (STJ - Tese 905 de recursos repetitivos). Enfim, a Emenda Constitucional nº 113/2021, de 09/12/2021, fixou que nas condenações que envolvam a Fazenda Pública, independente da sua natureza, a atualização monetária deve ser efetuada pela Taxa Selic.

Sem custas e honorários (art. 55 da Lei nº 9.099/95).

Intime-se às partes e aguarde-se o trânsito em julgado e, após, cumpra-se pela ordem as disposições seguintes.

Considerando a presente condenação da Fazenda Pública em obrigação de pagar quantia, proceda-se à alteração da classe e assunto dos autos para a de “cumprimento de sentença contra a Fazenda Pública”.

Remetam-se os autos à Contadoria Judicial, a fim de que apresente o valor atualizado do débito, observando a forma determinada na presente sentença.

Caso a parte autora pretenda o destaque dos honorários contratuais, deverá instruir o feito com o respectivo instrumento de contrato, sob pena de preclusão.

Com os cálculos da Contadoria Judicial, intimem-se às partes para ciência e eventual impugnação no prazo de 15 (quinze) dias.

Não havendo impugnação, expeça-se precatório, salvo renúncia de valores por parte da autora, quando então deverá ser expedida RPV. Vale lembrar que, para tal renúncia, deve a procuração conter poderes expressos neste sentido.

Expedida a Requisição de Pequeno Valor – RPV, intime-se a Fazenda Pública para pagamento no prazo de 60 dias corridos, conforme art. 80 da Resolução 303 do CNJ.

Efetuada o pagamento da RPV, intime-se a parte autora, a fim de oportunizar que, no prazo de 5 dias, apresente seus dados bancários e se manifeste a respeito da liquidação do débito.

Havendo anuência da parte credora com o pagamento realizado ou com o transcurso do prazo sem manifestação, expeça-se o necessário para a liberação dos valores depositados.

Cumpridas as diligências acima e não havendo outros requerimentos, dê-se baixa e arquivem-se os autos com as cautelas de estilo.

Publique-se. Registro eletrônico. Intimem-se.

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

JERRY ADRIANE TEIXEIRA

Juiz de Direito

