



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO**

Vara da Fazenda Púb, Exec. Fis., Acid. do Trab. e Reg. Púb. da Comarca de Itajaí

Rua Uruguai, 222 - Bairro: Centro - CEP: 88302-900 - Fone: (47) 3261 9302 - Email: itajai.fazenda@tjsc.jus.br

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 5024955-67.2020.8.24.0033/SC

AUTOR: MOACIR PEIXOTO BASTOS JUNIOR

RÉU: MUNICÍPIO DE ITAJAÍ/SC

SENTENÇA

Trata-se de **Ação Anulatória** ajuizada por **MOACIR PEIXOTO BASTOS JUNIOR** em desfavor de **MUNICÍPIO DE ITAJAÍ/SC**, tendo por objeto a anulação das Notificações ITBI 2015.808661/2017, 2015.808668/2017, 2015.808674/2017 e 2015.808675/2017.

Relatório dispensado, a teor do art. 38 da Lei 9.099/95¹, aplicável ao Juizado Especial da Fazenda Pública por força do art. 27 da Lei 12.153/09².

Não há arguição de preliminares.

O feito comporta o julgamento antecipado da lide, porquanto a matéria controvertida na presente demanda gira em torno de questão eminentemente de direito e as provas documentais trazidas aos autos são suficientes para a formação do convencimento deste Juízo (art. 355, I, CPC³).

A Lei Complementar Municipal 20/2002 definiu como base de cálculo do ITBI o valor venal (artigo 51⁴). O artigo 52 determina, para fins de recolhimento do imposto, o seguinte:

Art. 52 Para efeito de recolhimento do imposto deverá ser utilizado o valor pactuado no negócio jurídico ou o valor venal atribuído ao imóvel ou ao direito transmitido, aquele que for maior, atualizado monetariamente, de acordo com a variação dos índices oficiais, no período compreendido entre 1º de janeiro e a data em que for lavrada a escritura ou instrumento particular. [negritei]

Embora a lei preconize a utilização do "valor venal" ou do "valor declarado", aquele que for maior, não há fixação de valor específico prévio em lei para o valor venal no âmbito do Município de Itajaí, pelo que este Juízo vinha aplicando o entendimento de que o valor venal de IPTU seria subsidiário.

Ocorre que a Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial nº 1937821, de relatoria do Ministro Gurgel de Faria, decidiu pela repercussão geral da controvérsia relativa à vinculação do ITBI à base de cálculo do IPTU e à

legitimidade da adoção de valor venal de referência previamente fixado pelo fisco municipal como parâmetro para a fixação da base de cálculo do ITBI (Tema 1.113).

O Tema foi objeto de apreciação e definido recentemente, com publicação do Acórdão no DJe em 03/03/2022, no qual restaram fixadas 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.

A expressão "valor venal" deve ser entendida como o valor considerado em condições normais de mercado para as transmissões imobiliárias, que pode, ou não, coincidir com o valor da operação. Isso porque cada negócio jurídico tem sua particularidade, conforme extraído do voto do Relator:

Importa ressaltar que, embora seja possível dimensionar o valor médio dos imóveis no mercado, segundo critérios, por exemplo, de localização e tamanho (metragem), a avaliação de mercado específica de cada imóvel transacionado pode sofrer oscilações para cima ou para baixo desse valor 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 os interesses pessoais do vendedor (necessidade da venda para despesas urgentes, mudança de investimentos, etc.) e do comprador (escassez do imóvel na região, proximidade com o trabalho e/ou com familiares, etc.) no ajuste do preço.

Devem ser consideradas não só as características do imóvel objeto da transação, tais como localização, tamanho, benfeitorias realizadas e o estado de conservação do bem, mas também outros aspectos relevantes, como as oscilações de mercado e os interesses das partes contratantes.

Assim, não há como se vincular a base de cálculo do ITBI ao valor venal de IPTU, pois este último é alcançado mediante a apuração de elementos mais amplos e objetivos, como localização e tamanho do imóvel, que não são suficientes para demonstrar o valor de mercado do bem. Pelo mesmo motivo, a mera comparação com outros imóveis de características semelhantes também não abarca todos os critérios acima delineados.

Em prestígio ao Princípio da Boa-Fé, o valor declarado pelo contribuinte goza de presunção de veracidade, que só pode ser afastada por processo administrativo próprio em que se assegure o exercício do contraditório e da ampla defesa, consoante o disposto no art. 148 do Código Tributário Nacional, *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.** [negritei]*

Além disso, para que haja a revisão do lançamento e o arbitramento, devem estar presentes os requisitos do artigo acima transcrito, *in verbis*: "[...] 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 [...]".

Conforme observo da documentação acostada com a inicial, a origem das transmissões se deu inicialmente com a permuta de terreno por unidades a serem construídas. Ao negócio inicial, foi dado o valor de R\$ 300.000,00. Quando já construídas e individualizadas as matrículas dos imóveis, procedeu-se com a entrega das unidades, declarando-se o valor inicialmente acordado.

O valor foi impugnado pela Prefeitura de Itajaí para R\$ 761.991,08, com o devido recolhimento do ITBI sobre o valor impugnado, tudo conforme Escritura Pública constante nos autos.

O valor da base de cálculo para o recolhimento do ITBI foi diverso e maior do que o do contrato entabulado entre as partes, e assim declarado, o que indica que o Município já realizou uma revisão da base de cálculo que foi considerada menor que o valor venal ao tempo da transmissão.

Posteriormente, entretanto, houve novo o arbitramento, por revisão, que se deu com fundamento nos artigos 45 a 71 da Lei Complementar Municipal 20/2002. O artigo 69 possibilita ao Fisco Municipal rever, de ofício, os valores recolhidos a título de Imposto sobre a Transmissão. O artigo 70 da Lei Complementar Municipal 20/2002 determina:

Art. 70 - Sempre que sejam omissos ou não mereçam fé os esclarecimentos e as declarações prestadas, os documentos emitidos e os recolhimentos efetuados pelo contribuinte ou por terceiro obrigado, o órgão fazendário municipal competente arbitrará, mediante processo regular, o valor referido no artigo 51.

O valor do apartamento adotado pelo Fisco para emissão da guia de ITBI foi aquele considerado o valor venal pelo Município à época, de modo que não estão presentes os requisitos legais acima elencados.

Se o próprio Município desconsiderou o valor da negociação e lançou o valor da base de cálculo ao tempo da transmissão com base no valor do IPTU, maior que o valor do negócio firmado, o novo arbitramento demonstra, no mínimo, um erro de direito e mudança no critério jurídico adotado e não pode retroagir.

No presente caso, se houve erro por parte do Fisco, este erro foi de direito, e não de fato, o que não pode ensejar sua revisão posterior. O contribuinte declarou o valor do negócio, o Fisco lançou o tributo com outro valor que considerava condizente à época, sobre o qual houve o recolhimento do imposto. Vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE DÉBITO FISCAL. TRIBUTÁRIO. ISS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECLAMO DO MUNICÍPIO. ALEGADA LEGALIDADE NA REVISÃO DO LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO. TESE AFASTADA. EQUÍVOCO QUANTO À LEGISLAÇÃO APLICÁVEL, QUE SE TRATA DE ERRO DE DIREITO E NÃO DE FATO. PRECEDENTES. ALTERAÇÃO DO CRITÉRIO JURÍDICO QUE É VEDADA PELO ART. 146 DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL. SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS RECURSAIS. ARBITRAMENTO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJSC, Apelação n. 0301944-07.2018.8.24.0028, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Sandro Jose Neis, Terceira Câmara de Direito Público, j. 18-10-2022).

Portanto, uma vez corrigido o valor declarado, pelo próprio Ente tributante, não pode este, em contrariedade à Segurança jurídica, vir a alterar novamente a base de cálculo, pois fez presumir que o contribuinte estava quite com sua obrigação

Gerou-se a legítima expectativa no contribuinte de que o tributo estava adimplido, visto que o valor fora lançado sobre base de cálculo diversa, e maior, do que a declarada para o negócio.

Veja-se que houve alteração do critério jurídico adotado pelo Fisco, visto que ele mesmo emitiu guia com valor diverso do declarado, usando o valor venal tabelado do IPTU para o apartamento, e, revisando o seu próprio entendimento, autuou o contribuinte para pagar diferença de ITBI baseado em critério aleatório, com base na tabela da construtora.

Por sinal, no acórdão do Agravo de Instrumento 5063361-28.2021.8.24.0000 ficou consignado:

[...] Apanhou-se, todavia, a tabela de preços de imóvel congênere divulgada pela mesma construtora. Mas o fato gerador debatido derivou de promessa de compra e venda relativa a unidade imobiliária com características distintas daqueles imóveis cujo valor foi tomado em comparação. Além disso, um preço sugerido para venda é algo substancialmente diverso de preço derradeiro. [...] (TJSC, Agravo de Instrumento n. 5063361-28.2021.8.24.0000, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Hélio do Valle Pereira, Quinta Câmara de Direito Público, j. 08-03-2022)

Além disso, também ocorreu a adoção de método aleatório para o arbitramento da base de cálculo do tributo revisado, o que é vedado pelo ordenamento jurídico e corroborado pela jurisprudência. Neste sentido:

*REMESSA NECESSÁRIA E APELAÇÃO CÍVEL. MANDADO DE SEGURANÇA. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI. SENTENÇA CONCESSIVA DA ORDEM. INSURGÊNCIA DA AUTORIDADE COATORA. LEGALIDADE DA EXIGÊNCIA. TESE ARREDADA. BASE DE CÁLCULO DO ITBI QUE CORRESPONDE AO VALOR VENAL DOS BENS OU DIREITOS TRANSMITIDOS. EXEGESE DO ARTIGO 38 DO CTN E ARTIGO 51 DA LCM N. 20/2002. LANÇAMENTO POR HOMOLOGAÇÃO. POSSIBILIDADE DE REVISÃO DO VALOR DA BASE DE CÁLCULO, PELO FISCO, DESDE QUE OBSERVADO O DEVIDO PROCESSO LEGAL E O CONTRADITÓRIO. ENTENDIMENTO FIRMADO PELO STJ, NO JULGAMENTO DO TEMA 1.113. LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL N. 308/2017 QUE, ADEMAIS, PREVÊ QUE O ARBITRAMENTO DA BASE DE CÁLCULO DO ITBI, EM ITAJAÍ, DEVE SER EFETUADO DE ACORDO COM NORMA TÉCNICA DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS URBANOS (ABNT NBR 14653-2 OU EQUIVALENTE EM VIGÊNCIA). ADOÇÃO, **IN CASU, DO "MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, COM IMÓVEIS DE IGUAIS CARACTERÍSTICAS NO MESMO EDIFÍCIO E CONDOMÍNIO". CRITÉRIO INVÁLIDO.** REVISÃO DO IMPOSTO EM DESACORDO COM A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL E AS DIRETRIZES FIXADAS PELA CORTE DA CIDADANIA. ILEGALIDADE DO ARBITRAMENTO. DECISUM MANTIDO. APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA. SENTENÇA MANTIDA, EM REMESSA NECESSÁRIA. (TJSC, Apelação / Remessa Necessária n. 5005088-25.2019.8.24.0033, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Bettina Maria Maresch de Moura, Terceira Câmara de Direito Público, j. 21-03-2023).*

Dessarte, a alteração de entendimento do Fisco, somado à inexistência de critério legal para o arbitramento o torna ilegal e passível de anulação.

Diante da fundamentação acima, **RESOLVO** o mérito, na forma do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil⁵, **CONFIRMO** a tutela do evento 6 e **JULGO PROCEDENTES** os pedidos iniciais da presente Ação Anulatória proposta por MOACIR PEIXOTO BASTOS JUNIOR em face do MUNICÍPIO DE ITAJAÍ/SC, para reconhecer a ilegalidade dos lançamentos e anular as Notificações ITBI 2015.808661/2017, 2015.808668/2017, 2015.808674/2017 e 2015.808675/2017.

Sem custas e honorários advocatícios (art. 27 da Lei n. 12.153/09⁶ c/c o art. 55 da Lei n. 9.099/95).

Dispensado o reexame necessário (art. 11 da Lei n. 12.153/09⁷).

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Com o trânsito em julgado, arquivem-se.

Documento eletrônico assinado por **SONIA MARIA MAZZETTO MOROSO TERRES, Juíza de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **310050720447v6** e do código CRC **8311c96c**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): SONIA MARIA MAZZETTO MOROSO TERRES

Data e Hora: 1/11/2023, às 15:39:9

1. Lei. 9095/95: Art. 38. A sentença mencionará os elementos de convicção do Juiz, com breve resumo dos fatos relevantes ocorridos em audiência, dispensado o relatório.
2. Lei. 12.159/09: Art. 27. Aplica-se subsidiariamente o disposto nas Leis n os 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil, 9.099, de 26 de setembro de 1995, e 10.259, de 12 de julho de 2001.
3. Art. 355. O juiz julgará antecipadamente o pedido, proferindo sentença com resolução de mérito, quando: I - não houver necessidade de produção de outras provas;
4. Art. 51 - A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos
5. Art. 487. Haverá resolução de mérito quando o juiz: I - acolher ou rejeitar o pedido formulado na ação ou na reconvenção;
6. Art. 27. Aplica-se subsidiariamente o disposto nas Leis nos 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil, 9.099, de 26 de setembro de 1995, e 10.259, de 12 de julho de 2001.
7. Art. 11. Nas causas de que trata esta Lei, não haverá reexame necessário.

5024955-67.2020.8.24.0033

310050720447.V6