



Apelação Cível n.º 0130182-03.2022.8.19.0001 (8)

Apelante: Wagner Madruga do Nascimento

Apelado: Município do Rio de Janeiro

Relator: Des. Ricardo Rodrigues Cardozo

ACÓRDÃO

Ementa: DIREITO TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO TRIBUTÁRIO. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. LANÇAMENTO DE ITBI. DIVERGÊNCIA ENTRE O VALOR DECLARADO PELO CONTRIBUINTE E O ARBITRADO PELO MRJ. POSSIBILIDADE DE APURAÇÃO DO VALOR VENAL EM SEDE JUDICIAL, MEDIANTE PERÍCIA. LAUDO TÉCNICO ESCORREITO. AUSÊNCIA DE *ERROR IN PROCEDENDO*. ADEQUAÇÃO AO TEMA N.º 1.113 DO STJ. OCORRÊNCIA DE SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. MODIFICAÇÃO DOS PARÂMETROS DE INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA E DE CORREÇÃO MONETÁRIA. RECURSO A QUE SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME.

1. Ação de repetição de indébito tributário, em que se pretende a condenação do MRJ ao ressarcimento de R\$ 182.640,00, a título de tributos recolhidos a maior (ITBI). Sentença de parcial procedência. Insurgência da parte requerente.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO.

2. Debate-se (i) se a determinação de realização de prova pericial em sede judicial supre a ausência de prévio procedimento administrativo para arbitramento do valor venal do imóvel, para fins de lançamento do ITBI, (ii) se o laudo técnico pericial, neste caso, deveria ter sido homologado (ou se ocorreu, antes, *error in procedendo*), (iii) se houve violação ao tema n.º 1.113 do STJ, (iv) se ocorreu sucumbência recíproca e (v) se estão corretos os parâmetros de incidência de juros moratórios e de correção monetária.

III. RAZÕES PARA DECIDIR.

3. A jurisprudência do TJRJ vem admitindo a realização de prova pericial, em casos similares, com

vistas ao cotejo dos valores declarados pela parte contribuinte e propostos pelo ente municipal, em atenção às teses fixadas pelo STJ quando do julgamento do tema repetitivo n.º 1.113.

3.1. Naturalmente que, se a prova judicial apontar pela incorreção do valor apontado por quaisquer das partes, este não poderá subsistir, sob pena de enriquecimento sem causa em face da parte contrária.

3.2. A teor do disposto no art. 148, do CTN, ainda que não se verifique prévio processo administrativo no ato do lançamento do ITBI, certo é que a disputa sobre o valor arbitrado pelo fisco pode ser objeto de “avaliação contraditória” em sede judicial, observados os corolários da ampla defesa e do contraditório.

4. Em se tratando de questão evidentemente técnica, o parecer do perito judicial ganha especial deferência em Juízo, a teor do disposto no art. 375 do CPC. Caso em que o perito apontou com clareza a metodologia empregada, bem assim a adequação à NBR 14.653-2 da ABNT e demonstrou pormenorizadamente como alcançou suas conclusões, levando-se em conta as peculiaridades do imóvel objeto da controvérsia.

4.1. As mesmas objeções apresentadas pela parte em seu recurso já foram efetivamente respondidas pelo *expert* na complementação ao laudo técnico.

4.2. Ponderações realizadas pela parte apelante que constituem divergências meramente subjetivas para com as conclusões esposadas pelo experto judicial.

5. A solução outorgada pela sentença, no sentido de homologar o laudo pericial e decidir com base nas conclusões ali apresentadas, não incorre em *error in procedendo* ou em deficiência de fundamentação, tampouco em desrespeito às teses fixadas pelo STJ, quando do julgamento do tema repetitivo n.º 1.113.

6. Não se ignora que o valor venal pode sofrer oscilações diante das peculiaridades de cada imóvel, do momento em que realizada a transação e da motivação dos negociantes, todavia, *in casu*, a presunção de que o valor da transação declarada seria compatível com o “valor de mercado” deve ceder à prova pericial produzida, em especial pela grande diferença entre eles.

7. Evidente ocorrência de sucumbência recíproca. Nenhuma das partes saiu integralmente exitosa em suas pretensões, ficando o valor de venda apurado na

perícia judicial aproximadamente 53% superior ao defendido pelo requerente, e 20% (vinte por cento) inferior ao inicialmente estipulado pelo MRJ, o que implica na redução do *quantum* a ser repetido.

8. Sobre eventual montante a ser ressarcido à parte contribuinte deve incidir juros de mora (a contar do trânsito em julgado da sentença) e correção monetária (desde o respectivo desembolso), pelos mesmos parâmetros utilizados pelo MRJ para cobrança de seu crédito tributário.

IV. DISPOSITIVO E TESE.

9. Recurso parcialmente provido.

Dispositivos relevantes: EC n.º 113/2021, art. 3º, § 2º; CPC, art. 375; CTN, arts. 38 e 148.

Jurisprudência relevante: STJ, temas repetitivos n.º 905 e 1.113, Súmulas n.º 162 e 188.

Trata-se, na origem, de ação de repetição de indébito tributário proposta por **WAGNER MADRUGA DO NASCIMENTO** em face do **MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO**, em que se pretende a condenação da edilidade ao ressarcimento de R\$ 182.640,00 (cento e oitenta e dois mil e seiscentos e quarenta reais), a título de tributos recolhidos a maior (ITBI). Na forma do permissivo regimental (RITJRJ, art. 164), adoto como parte do relatório a sentença de id. 000390:

.....
(...) **WAGNER MADRUGA DO NASCIMENTO**, qualificado nos autos, propõe a presente ação de repetição de indébito tributário em face do Município do Rio de Janeiro, sustentando em resumo que: (a) no dia 17/01/2019, o Autor adquiriu a unidade autônoma situada na Av. Vieira Souto, nº 486, apt. 201, Ipanema, nesta Cidade, através de Instrumento Público lavrado pelo 24º Ofício de Notas, livro 7770, fls. 160/164, ato 065, pelo valor de R\$6.960.000,00 (seis milhões e novecentos e sessenta mil reais), consoante documento anexo. - Doc. nº 01; (b) o Autor diligenciou a competente guia, declarando para fins de base de cálculo do imposto de transmissão devido, o valor atribuído ao imóvel na competente transação imobiliária, haja vista retratar o real valor de mercado do mesmo; (c) o Autor foi surpreendido ao constatar que o Município Réu atribuiu para fins de base cálculo do ITBI para as referidas transações valores dissonantes com aqueles declarados pelo contribuinte, desconsiderando as reais condições das transações, para atribuir valor muito além do real valor de mercado, baseando-se em mera



estimativa sem critério definido e/ou legítimo; (c) o pagamento da citada Guia no valor lançado de ofício e sem critério legítimo pelo Município Réu, resultou em uma diferença paga a maior pelo contribuinte no total de R\$182.640,00 (cento e oitenta e dois mil e seiscentos e quarenta reais).

Discorre acerca do direito que considera possuir, pelo que requer a condenação do Réu a restituir o valor de R\$182.640,00 (cento e oitenta e dois mil e seiscentos e quarenta reais), acrescido de correção monetária a partir do pagamento do crédito (14/01/2019) e de juros legais a partir da citação, na forma dos artigos 168, caput e inciso I c/c artigo 165, ambos do CTN, aplicando-se a tese jurídica com eficácia vinculante firmada pelo STJ no julgamento do recurso repetitivo REsp nº 1.937.821/SP ¿ Tema nº 1.113, nos termos do artigo 927, caput e inciso III do CPC, extinguindo-se o feito com resolução no mérito na forma do artigo 487, inciso I do mesmo Codex.

Com a inicial veio a documentação de fls. 16/48.

Decisão à fl. 51 declinando da competência.

Citado, o Município réu contesta às fls. 76/91, sem documentos, sustentando em síntese que:

(a) O autor não conseguiu demonstrar em sua inicial que o valor arbitrado pelo Município era incompatível com o valor de mercado do imóvel, tendo se limitado apenas a anexar anúncios de outros imóveis escolhidos entre os vários que estavam à venda naquela região na mesma época; (b) O valor venal de um imóvel para fins de ITBI é o seu valor de mercado, o qual foi assim apurado pelo ente tributante, aduzindo que a alegação da parte autora depende de comprovação como ônus da mesma, eis que o lançamento tributário goza de presunção de higidez e legitimidade.

Réplica às fls. 100/110 em que requer a correção do valor da causa, além de reiterar os termos da inicial.

Intimadas as partes, o Município requer prova pericial à fl. 162.

Designada prova pericial à fl. 177.

Embargos de declaração opostos às fls. 192/200, rejeitados às fls. 207/209.

Laudo pericial juntado às fls. 266/319, estimando o valor de mercado do imóvel na data de 17 de janeiro de 2019, em R\$ 10.670.000,00 (Dez milhões e seiscentos e setenta mil reais).

Manifestação do autor às fls. 327/332.

Manifestação do réu concordando com o laudo pericial, fl. 361.

Laudo pericial complementar às fls. 367/376.

Manifestação do autor às fls. 383/388.

É o relatório.

O presente feito comporta julgamento com base na prova pericial produzida, a qual é suficiente para dirimir a lide instaurada.

Rejeito o pedido do autor para designação de nova perícia, uma vez que não se trata de hipótese prevista no art. 480 do CPC. Isso porque a matéria está suficientemente esclarecida, de modo que a designação de nova perícia apenas protelaria a análise final da lide.



Cinge-se a controvérsia à questão do valor venal do imóvel sito à Av. Vieira Souto, nº 486, apt. 201, Ipanema, nesta Cidade, objeto da operação de transmissão noticiada na inicial e base de cálculo do fato gerador do ITBI ocorrido em janeiro de 2019, pelo valor de R\$6.960.000,00 (seis milhões e novecentos e sessenta mil reais). Realizada a prova pericial, conforme laudo de fls. 266/319, foi apurado para o imóvel, pelo método comparativo, o valor venal de R\$ 10.670.000,00 (dez milhões e seiscentos e setenta mil reais), em janeiro/2019.

O autor apresentou impugnação ao laudo pericial às fls. 327/332. O laudo complementar de fls. 367/376, contudo, esclarece que o Perito realizou uma vistoria completa do imóvel, com levantamento fotográfico e coletas de todos os dados sobre o imóvel. Porém, para estimar o valor de mercado do imóvel, em Janeiro de 2019, esse Perito considerou o levantamento fotográfico postado pelo Autor. A caracterização do imóvel, objeto da lide, atingiu grau III de fundamentação.

Ademais, Sobre essa questão, esse Perito gostaria de ressaltar que, atualmente, não existem bases de dados do mercado imobiliário, com informações precisas, referentes a ofertas de imóveis, em períodos no passado. Para retroagir o valor de mercado de um imóvel, para datas no passado, esse Perito utiliza o Índice FipeZap, que é o índice mais utilizado por todos os Peritos Judiciais, que atuam no Município do Rio de Janeiro.

Em conclusão, o Perito ratifica sua conclusão, postada em fl. 298, e ressalta que a estimativa de valor de mercado do imóvel, está 100% aderente aos requisitos da NBR 14.653-2.

Assim as coisas, deve o Laudo Pericial ser adotado como razão da decidir, e homologado nos exatos termos, cuja resultado se acha bem resumido no item de sua "conclusão", às fls. 376 dos presentes autos.

Pelo exposto, na forma da fundamentação, JULGO PROCEDENTE EM PARTE o pedido formulado, para fixar o valor de mercado do imóvel em janeiro de 2019 no valor de R\$ 10.670.000,00 (dez milhões seiscentos e setenta mil reais), devendo tal valor ser utilizado como base de cálculo para o ITBI.

Condeno o Município a pagar à parte autora honorários advocatícios sobre o a diferença cobrada a maior pelo tributo devidamente corrigido pelo IPCA-E, desde a data da expedição da guia de pagamento, com o acréscimo dos juros de mora que remuneram a caderneta de poupança, em conformidade com o previsto no artigo 1º-F da Lei nº 9.494/97, a partir da data do protocolo do cumprimento de sentença nos termos do que restou decidido no Recurso Extraordinário nº 579.431, julgado com repercussão geral, e incidentes pelo percentual mínimo de cada faixa fixada nos incisos do § 3º do artigo 85 do CPC e, sendo o caso, na forma do respectivo § 5º (Lei 13.105/2015). As despesas processuais, incluindo os honorários periciais serão rateados entre as partes diante da sucumbência recíproca na proporção de 50% para cada qual. (...)

.....

No id. 000401, o Município opôs embargos de declaração, que restaram acolhidos, no id. 000416, no seguinte sentido:

.....

(...) Trata-se de embargos de declaração opostos nas fls. 401/403, em que requer o acolhimento, a fim de sanar omissão em relação a condenação recíproca da parte autora em honorários advocatícios sucumbenciais.

O embargado vem nas fls. 409/412 apresentar contrarrazões aos embargos de declaração e apontar que não ocorreu nenhum vício no julgado, estando apenas a manifestar o seu inconformismo com a solução adotada pela decisão.

Passo a decidir.

Recebo os presentes embargos de declaração visto que tempestivos, e os acolho, para condenar o autor em honorários sucumbenciais devidos ao Município do Rio de Janeiro, diante da sucumbência recíproca.

Assim, condeno a parte autora ao pagamento de honorários advocatícios ao Município do Rio de Janeiro sobre a diferença da restituição cobrada a maior, corrigida monetariamente pelo IPCA-E, a contar da data do ajuizamento do feito, com o acréscimo dos juros de mora que remuneraram a caderneta de poupança, em conformidade com o previsto no artigo 1º F da Lei 9.494/97, a partir da data do protocolo do cumprimento de sentença (RE 579431/RS), pelo percentual mínimo de cada faixa fixada nos incisos do §3º do artigo 85 do NCPC e, sendo o caso, na forma do respectivo §5º.

As despesas processuais, incluindo os honorários periciais serão rateados entre as partes diante da sucumbência recíproca na proporção de 50% para cada qual. (...)

.....

Após, no id. 000424, a parte autora interpôs recurso de apelação alegando, em suma, que a sentença incorreu em *error in procedendo*, visto que não foi observada a impugnação apresentada pelo ora apelante ao laudo pericial. Aponta, nesta linha, que *“a avaliação judicial foi construída a partir de elementos mercadológicos posteriores em mais de seis anos à data de referência da transmissão imobiliária”*.

Argumenta, ademais, que *“o perito valeu-se de mera retroação estatística mediante aplicação do índice FipeZap, procedimento que não encontra respaldo na NBR 14.653 da ABNT e tampouco se compatibiliza com a ratio decidendi firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no tema 1.113,*

segundo a qual a base de cálculo do ITBI deve refletir o valor do imóvel em condições normais de mercado à época da transmissão”.

Defende que “a fragilidade metodológica do laudo é agravada pelo fato de que o expert desconsiderou integralmente as condições concretas do imóvel à época da aquisição”, e que “o próprio trabalho pericial admite inconsistências internas capazes de fragilizar a confiabilidade da amostragem utilizada para definição do suposto valor venal do imóvel”.

Em todo caso, pondera que “a perícia judicial produzida nos autos não possui aptidão para convalidar, a posteriori, procedimento originariamente incompatível com o art. 148 do CTN”, sendo que, neste caso, o “Município não instaurou processo administrativo de arbitramento, não oportunizou contraditório prévio ao contribuinte e promoveu exigência fundada em valor unilateralmente arbitrado”.

Alega, ainda, violação à tese fixada pelo eg. Superior Tribunal de Justiça quando do julgamento do tema n.º 1.113, que é de observância obrigatória, ex vi do disposto no art. 927, inciso III, do CPC. Para mais, considera que não houve, in casu, sucumbência recíproca, já que, sobre o ponto central da controvérsia, o apelante obteve êxito.

Ao final, quer seja o recurso conhecido e provido “para reformar integralmente a r. sentença de fls. 390/392, posteriormente integrada pela decisão de fls. 416/417, reconhecendo-se a impossibilidade de afastamento do valor declarado pelo contribuinte mediante arbitramento retrospectivo incompatível com os parâmetros jurídicos vinculantes fixados pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do tema 1.113”, e, assim, “julgar integralmente procedentes os pedidos formulados na petição inicial, condenando o Município do Rio de Janeiro à restituição integral da quantia de R\$ 182.640,00 (cento e oitenta e dois mil, seiscentos e quarenta reais), indevidamente recolhida a maior a título de ITBI, acrescida de correção monetária desde o desembolso indevido, nos termos da Súmula 162 do STJ, e juros legais após o trânsito em julgado, na forma da Súmula 188 da Corte Superior”, bem assim para “afastar a sucumbência recíproca reconhecida pela decisão integrativa, condenando-se exclusivamente o Município do Rio de Janeiro ao pagamento integral das custas processuais, honorários periciais e honorários advocatícios sucumbenciais”.

Subsidiariamente, pugna para que seja declarada “a nulidade da r. sentença recorrida por ausência de enfrentamento adequado das impugnações técnicas formuladas pelo apelante em face do laudo pericial produzido nos autos”, bem como para “determinar a realização de nova perícia judicial por expert diverso, com observância rigorosa: a) da contemporaneidade das amostras em relação ao fato gerador; b) das efetivas condições do imóvel em janeiro de 2019; c) dos critérios técnicos previstos na NBR 14.653; e d) dos parâmetros jurídicos vinculantes fixados pelo Superior Tribunal de Justiça no tema 1.113”.

Contrarrazões apresentadas no id. 000446.

Parecer da d. Procuradoria de Justiça, juntado no id. 000465, pela ausência de interesse de intervir no presente feito.

É o relatório.

Presentes os requisitos de admissibilidade, **conheço do recurso.**

Primeiramente, convém esclarecer que a jurisprudência deste eg. Tribunal de Justiça vem admitindo a realização de prova pericial, em casos similares, com vistas ao cotejo dos valores declarados pela parte contribuinte e propostos pelo ente municipal, em atenção às teses fixadas pelo eg. Tribunal da Cidadania quando do julgamento do tema n.º 1.113, vejamos:

.....
REMESSA NECESSÁRIA. DIREITO TRIBUTÁRIO. ESTADO DO RIO DE JANEIRO. ITCMD. PRETENDE A PARTE AUTORA A RETIFICAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO E A REDUÇÃO DA MULTA MORATÓRIA QUE LHE FOI IMPOSTA, OBSERVADO O LIMITE DE 20% DO IMPOSTO DEVIDO. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DA PRETENSÃO AUTORA, FIXANDO O VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL DE ACORDO COM A CONCLUSÃO ALCANÇADA PELA PERÍCIA TÉCNICA. (...) BASE DE CÁLCULO DO TRIBUTO QUE CORRESPONDE AO VALOR REAL DO IMÓVEL, ISTO É, AO SEU VALOR CORRENTE DE MERCADO. ADOÇÃO, POR ANALOGIA, DO ENTENDIMENTO FIXADO NO JULGAMENTO DO TEMA Nº 1113 DO EG. STJ. CONTROVÉRSIA A RESPEITO DO VALOR REAL DE MERCADO DO BEM QUE FOI DIRIMIDA POR LAUDO

PERICIAL. PERÍCIA TÉCNICA QUE CONFIRMA A DIVERGÊNCIA NO VALOR DO IMÓVEL QUANDO COMPARADO ÀQUELE ATRIBUÍDO PELA SECRETARIA DE FAZENDA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. (...) SENTENÇA QUE SE MANTÉM INTEGRALMENTE EM SEDE DE REMESSA NECESSÁRIA. (0117097-23.2017.8.19.0001 - REMESSA NECESSÁRIA. Des(a). MÔNICA FELDMAN DE MATTOS - Julgamento: 28/01/2025 - SEXTA CAMARA DE DIREITO PUBLICO) (Destaquei)

.....

Similarmente, destaquem-se os seguintes julgados: **AC 0027783-90.2022.8.19.0001**, Rel. Des. Paulo Assed Estefan, Julgamento: 16.12.2025, 1ª Câmara de Direito Público; **AC 0317471-84.2019.8.19.0001**, Rel. Des. Jose Claudio de Macedo Fernandes, Julgamento: 27.08.2025, 2ª Câmara de Direito Público; **AC 0055691-25.2022.8.19.0001**, Rel. Des. Rogério de Oliveira Souza, Julgamento: 20.07.2026, 3ª Câmara de Direito Público; **AI 0075804-95.2025.8.19.0000**, Rel. Des. Fernando Marques de Campos Cabral Filho, Julgamento: 11.11.2025, 4ª Câmara de Direito Público; **AC 0248417-26.2022.8.19.0001**, Rel. Des. Guilherme Braga Peña de Moraes, Julgamento: 16.06.2026, 6ª Câmara de Direito Público; entre outros.

Naturalmente que, se a prova judicial apontar pela incorreção do valor apontado por quaisquer das partes, este não poderá subsistir, sob pena de enriquecimento sem causa em face da parte contrária. Até porque, seria, no mínimo, extravagante, a meu ver, admitir-se a regularidade do valor arbitrariamente estipulado pela parte – sob o pretexto de que não houve realização de prévio procedimento administrativo, *in casu* -, embora a perícia nos autos aponte que declinou montante artificialmente a menor.

Por oportuno, rememore-se que, a teor do disposto no art. 148, do CTN, ainda que não se verifique prévio processo administrativo no ato do lançamento do ITBI, certo é que a disputa sobre o valor arbitrado pelo fisco pode ser objeto de “avaliação contraditória” em sede judicial, observados os corolários da ampla defesa e do contraditório, confirme-se:

.....

*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. (Destaquei)

.....

Fixadas estas premissas e superado este ponto, denoto que a insurgência busca, em essência, questionar o laudo pericial, em particular: **(i)** se foi correta a metodologia empreendida pelo *expert*, em particular no tocante à aferição do valor do imóvel em condições normais de mercado à época da transmissão; **(ii)** se houve adequação ao procedimento previsto na NBR 14.653 da ABNT; **(iii)** se foram levadas em consideração as condições concretas do imóvel objeto da controvérsia; e, **(iv)** se o perito admitiu “*inconsistências internas capazes de fragilizar a confiabilidade da amostragem utilizada para definição do suposto valor venal do imóvel*”.

Pois bem. No tocante à metodologia empregada, adequação à NBR 14.653 da ABNT e consideração pelas reais condições do imóvel objeto da lide, convém esclarecer, de proêmio, que cuidam de questões evidentemente técnicas, razão pela qual o parecer do perito judicial ganha especial deferência em Juízo, a teor do disposto no art. 375 do CPC.

Neste particular, convém transcrever os trechos do laudo técnico de id. 000266 que tratam desta matéria:

.....

(...) O imóvel, objeto da lide, está situado na Av. Vieira Souto, nº 486, apartamento 201, Ipanema, Rio de Janeiro – RJ. O trecho do logradouro, onde se situa o imóvel, é predominantemente residencial. O trecho do logradouro, onde se situa o imóvel, é considerado o endereço mais caro do bairro de Ipanema. O logradouro é parte da malha urbana do bairro de Ipanema, com 6 pistas de rolamento de mão dupla, asfaltada, dotado de meios fios, passeios, drenagem pluvial e iluminação pública. O local é dotado de todos os serviços públicos necessários, tais como: redes de água, esgotos sanitários, energia elétrica (luz e força), telefonia etc. A região dispõe de linhas de ônibus e metro. (...) O imóvel, objeto da lide, é um apartamento, situado no segundo pavimento de um prédio com cinco pavimentos, com uma unidade por pavimento. No momento da aquisição, o apartamento possuía os seguintes cômodos: uma varada frontal e uma varanda nos fundos, um salão, um lavabo, um corredor de circulação, duas suítes, dois quartos, um banheiro social, uma sala íntima, uma cozinha dois quartos de serviço,

um banheiro de serviço e uma dispensa. O apartamento ocupa toda a área do segundo pavimento, com aproximadamente 349 m² e idade de 36 anos. O prédio é considerado moderno para sua idade, e com uma alto padrão construtivo. O prédio possui dois pavimento de garagem e o apartamento, objeto da lide, possui quatro vagas para veículos. (...) Conforme acordado entre as partes, para esse Laudo Pericial, será utilizada a área descrita na guia do IPTU, ou seja, 349 m² de área construída. (...) As fotos a seguir ilustram e complementam a descrição do imóvel, objeto da lide. O imóvel, objeto da lide, está situado na Av. Vieira Souto, nº 486, apartamento 201, Ipanema, Rio de Janeiro - RJ Segue localização geográfica do imóvel: fotografia aérea extraída do Google Maps. (...) O imóvel foi adquirido em 17 de janeiro de 2019, e se encontrava sem modernização, conforme fotografias disponibilizados pelo Autor. Segue levantamento fotográfico do prédio, onde se localiza o imóvel, na data de março de 2019, ou seja, dois meses após a aquisição do imóvel. É possível observar que o prédio possui um alto padrão construtivo. (...) O prédio possui um excelente padrão construtivo, se comparado com os prédio vizinhos. O imóvel, objeto da lide, se encontra no mesmo nível do imóvel do quarto pavimento, dos prédios vizinhos, conforme abaixo: (...) **Considerando o levantamento fotográfico do imóvel, na data em questão, disponibilizado pelo Autor, é possível observar que o imóvel possuía armários planejados nos quartos e cozinha, ar condicionados instalados e estava decorado. O imóvel estava em bom estado de conservação, porém não estava modernizado. (...) A NBR 14653-1: Procedimentos gerais, estabelece que, sempre que possível, o avaliador deverá utilizar o método comparativo direto de dados de mercado (item 8.2.1).**

8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado "Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra" **Dessa forma, para a avaliação descrita nesse laudo, o Perito utilizou o método comparativo direto de dados de mercado.**

Esse método consiste, resumidamente, nas seguintes etapas: 1 - Coleta de informações de ofertas e/ou transações imobiliárias de imóveis semelhantes ao imóvel avaliado; e de preferência, na mesma região; 2 - Homogeneização dos dados, através da aplicação de fatores e critérios de homogeneização; 3 - Tratamento estatístico dos resultados homogeneizados; 4 - Cálculo do valor de mercado, através dos dados homogeneizados dentro do intervalo de confiança; Para a avaliação descrita nesse laudo, o Perito utilizou os seguintes fatores de homogeneização: Fator de fonte (Ff): Consiste na aplicação de um percentual de redução do valor ofertado, quando o anunciante e/ou proprietário aceita negociar o valor de venda. Normalmente esse valor está situado na faixa entre 0,85 e 1,00. Outro fato importante é o momento atual do mercado imobiliário. Na cidade do Rio de Janeiro, o mercado imobiliário encontra-se em grande recessão. Para a avaliação descrita nesse laudo, o perito

utilizou o valor de 0,85, para todos os valores ofertados dos imóveis. Fator de transposição (Ft): Esse fator tem como objetivo estabelecer uma proporção de valor do endereço onde se encontra o imóvel avaliando e do endereço onde se encontra o imóvel pesquisado (amostra); Normalmente, esse Perito utiliza a seguinte fórmula para esse Fator: $\text{Fator de transposição (Ft)} = \text{Vap (Imóvel avaliando)} / \text{Vap (Imóvel pesquisado)}$ Fator de correção de área (Fa): Tem como objetivo estabelecer um fator de ajuste no valor unitário da amostra (valor por m²), considerando a proporção entre as áreas dos imóveis pesquisados e do imóvel avaliando. Os imóveis com áreas menores tendem a ter um valor unitário maior que os imóveis com grandes áreas. (...) Considerando os fatores de homogeneização supracitados, o Perito utilizou a seguinte equação para cálculo do valor unitário homogeneizado das amostras: (...) **Para essa avaliação, o grau de fundamentação atingiu o Grau II, conforme estabelecido na NBR 14653-2. Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (...) O atendimento a cada exigência do Grau I, terá 1 ponto; Grau II, terá 2 pontos, do Grau III, terá 3 pontos. Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores. (...) O total de pontos no presente laudo é igual a 10. A seguir será apresentado o cálculo detalhado do valor de mercado do imóvel, objeto da lide. O Perito utilizou uma amostra com 9 imóveis (Anexo I), todos localizados na Av. Vieira Souto, em Ipanema, Rio de Janeiro. Na opinião técnica desse Perito, as amostras coletadas, são de apartamentos que serão reformados/modernizados pelo novo proprietário, assim como ocorreu com o imóvel avaliando. O somatório dos fatores ficou quase dentro do intervalo determinado pela NBR 14653-2, Grau III (0,80 a 1,25). A data de referência para os valores abaixo é abril de 2025. Seguem os cálculos dos fatores de homogeneização: (...) O valor médio do m² para cálculo do valor de mercado será de R\$ 34.094,48. Considerando que o imóvel avaliando possui uma área de 349,00 m², temos: valor de mercado = R\$ 34.094,48/m² x 349,00 m² = R\$ 11.898.973,52 Pelo método comparativo direto de dados de mercado, esse Perito estimou o valor de mercado do imóvel avaliando, na data de 29 abril de 2025, em R\$ 11.900.000,00 (Onze milhões e novecentos mil reais). Para a definição do valor de mercado do imóvel avaliando, na data em questão, esse Perito utilizou os índices do mercado imobiliário, imóveis residenciais (4 dormitórios), na Cidade do Rio de Janeiro, publicado pela Fipe em parceria com o ZAP. Esse índice é conhecido como FipeZap. O quadro abaixo mostra o valor de mercado do imóvel avaliando, na data de 17/01/2019. (...) Pelo método comparativo direto de dados de mercado, esse Perito estimou o valor de mercado do imóvel avaliando, na data de 17 de janeiro de 2019, em R\$ 10.670.000,00 (Dez milhões e seiscentos e setenta mil reais). (...) (Destaquei)**

Como se vê, o perito apontou com clareza a metodologia empregada, bem assim a adequação à NBR 14.653-2 da ABNT e demonstrou pormenorizadamente como alcançou suas conclusões, levando-se em conta as peculiaridades do imóvel objeto da controvérsia. Além do mais, noto que as mesmas objeções apresentadas pela parte em seu recurso (isto é, inadequação temporal das amostras utilizadas e desconsideração do estado do imóvel à época da compra) foram efetivamente respondidas pelo *expert*, consoante manifestação de id. 000367, destaque-se:

.....

*(...) Em fls. 327 a 359, o Autor postou sua discordância em relação ao Laudo Pericial, desqualificando todo o trabalho pericial. Mui respeitosamente, esse Perito vai apresentar suas considerações, sobre o Laudo Pericial, demonstrando que o mesmo, segue rigorosamente os requisitos técnicos da NBR 14.653-2 (Avaliação de bens – imóveis urbanos). Conforme descrito em fs. 177/178, o Douto Juízo deferiu prova pericial, destacando os seguintes pontos controvertidos: o valor venal para fins de ITBI (que não se confunde com o mesmo valor para fins de IPTU), do imóvel objeto da lide, de inscrição imobiliária nº 1.841.980-4 e situado à Av. Vieira Souto nº 486, Apto. 201, Ipanema, nesta cidade, na data de sua aquisição (17/01/2019) e no estado em que se encontrava. **No entendimento técnico desse Perito, o valor venal para fins de ITBI, é o valor de mercado do imóvel. Para estimar o valor de mercado do imóvel, objeto da lide, esse Perito utilizou o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomenda a NBR 14.653, parte 2. Conforme será visto a seguir, a estimativa de valor de mercado do imóvel, objeto da lide, está 100% aderente ao requisitos da NBR 14653, parte 2. Seguem algumas observações importantes. Esse perito utilizou o método comparativo direto de dados de mercado, que é o método recomendado, conforme abaixo: (...) Esse Perito identificou 9 amostras, ou seja, 9 imóveis ofertados no mercado imobiliário, com as mesmas características do imóvel, objeto da lide. Para atingir o grau II de fundamentação, são necessárias, no mínimo 5 amostras. (...) Conforme descrito em fls. 299 a 319, a identificação dos dados de mercado, atingiu o grau III de fundamentação, conforme abaixo: (...) Para cada amostra (dados), temos as seguintes características: • Endereço completo; • Todos os imóveis estão localizados no mesmo logradouro, onde se localiza o imóvel, objeto da lide; • Data da coleta de dados: abril de 2025; • Para cada amostra, esse Perito coletou no mínimo 10 fotografias do imóvel ofertado; • Descrição completa das características das amostras, número de quartos, banheiros, vagas de garagem etc. **Sobre o imóvel, objeto da lide. Esse Perito realizou uma vistoria*****

*completa do imóvel, com levantamento fotográfico e coletas de todos os dados sobre o imóvel. Porém, para estimar o valor de mercado do imóvel, em Janeiro de 2019, esse Perito considerou o levantamento fotográfico postado pelo Autor. A caracterização do imóvel, objeto da lide, atingiu grau III de fundamentação. (...) Conforme descrito no item 4, do Laudo Pericial, o intervalo para o conjunto de fatores, quase atingiu o Grau III de fundamentação (entre 0,80 a 1,25), conforme abaixo: (...) Apenas para as amostras 3, 5 e 7, o somatório dos fatores ficou levemente abaixo de 0,80, conforme abaixo: (...) Sobre a data da coleta dos dados de mercado, e a data do objeto da lide. Segue recomendação da NBR 14.653, para o método comparativo direto de dados de mercado, com utilização de tratamento por fatores. (...) Conforme descrito no item B.2.1, b), a NBR 14.653-2, admite que dados de mercado sejam atualizados por índice resultantes de pesquisa de mercado, que é o caso utilizado no Laudo Pericial, onde esse Perito utilizou o índice FipeZAP. Sobre essa questão, esse Perito gostaria de ressaltar que, atualmente, não existem bases de dados do mercado imobiliário, com informações precisas, referentes a ofertas de imóveis, em períodos no passado. Para retroagir o valor de mercado de um imóvel, para datas no passado, esse Perito utiliza o Índice FipeZap, que é o índice mais utilizado por todos os Peritos Judiciais, que atuam no Município do Rio de Janeiro. Segue quadro abaixo, com o Grau de Fundamentação alcançado pelo Laudo Pericial. (...) Grau de Fundamentação II – 10 pontos. Considerando o exposto acima, esse Perito ratifica sua conclusão, postada em fl. 298, e ressalta que a estimativa de valor de mercado do imóvel, está 100% aderente aos requisitos da NBR 14.653-2. (...) (**Destaquei**)*

.....

Nesta toada, deduzo que as ponderações realizadas pela parte apelante constituem divergências meramente subjetivas para com as conclusões esposadas pelo experto judicial, tanto que, na petição de id. 000383, juntada em resposta aos esclarecimentos supra colacionados, a parte reitera essencialmente as mesmas objeções já respondidas (isto é, que as amostras não são temporalmente adequadas e que não foi levada em consideração as reais condições do imóvel), sem, entretanto, sequer juntar parecer técnico em reforço a suas indagações, em que pese tenha constituído assistente para acompanhar os trabalhos periciais.

Sobremais, conquanto o recorrente aluda a supostas inconsistências internas ao laudo técnico, vejo que a questão também foi suficientemente elucidada pelo perito judicial, no sentido de que as amostras

que apresentaram conjunto de fatores abaixo do intervalo admissível para o “Grau III” de fundamentação implicaram na utilização do “Grau II”, pelo perito judicial, para todo o universo amostral, o que é, a toda evidência, respaldado pela indigitada NBR 14.653-2 da ABNT.

Ainda, malgrado o ora apelante também faça referência a um “memorial técnico circunstanciado” – em princípio, juntado no id. 000343 -, é digno de nota que esse documento não apresenta parâmetros objetivos para justificar o valor declarado pela parte contribuinte (nem de que maneira o perito judicial teria se equivocado no emprego da metodologia constante da NBR 14.653-2), limitando-se a uma mera descrição do imóvel.

Dessarte, reputo que a solução outorgada pela sentença – no sentido de homologar o laudo pericial e decidir com base nas conclusões ali apresentadas - não incorre, por conseguinte, em *error in procedendo* ou em deficiência de fundamentação, tampouco em desrespeito às teses fixadas pelo eg. Superior Tribunal de Justiça, quando do julgamento do tema repetitivo n.º 1.113, a propósito, destaquemo-las:

-
- 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. (**Destaquei**)*
-

Em particular no tocante à primeira tese, vale sobrelevar que o Exmo. Sr. Min. Relator, na ocasião, esclareceu que “a expressão ‘valor venal’ contida no art. 38 do CTN¹ deve ser entendida como o valor considerado em condições normais de mercado para as transmissões imobiliárias”, o que, a meu ver, foi exatamente o que a perícia judicial buscou apontar.

¹ Art. 38. A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

Não se ignora, aliás, que o valor venal “*pode sofrer oscilações diante das peculiaridades de cada imóvel, do momento em que realizada a transação e da motivação dos negociantes*”, todavia, *in casu*, depreendo que a presunção de que o valor da transação declarada seria compatível com o “valor de mercado” deve ceder à prova pericial produzida, em especial pela grande diferença entre eles, dado que o montante apurado no laudo técnico é mais que 53% (cinquenta e três por cento) superior ao declarado.

Por fim, entendo que é evidente a ocorrência de sucumbência recíproca, e não meramente de sucumbência mínima – como quer fazer crer a parte apelante –, pois nenhuma das partes saiu integralmente exitosa em suas pretensões, ficando o valor de venda apurado na perícia judicial (**R\$ 10.670.000,00**), como visto, aproximadamente 53% (cinquenta e três por cento) superior ao defendido pelo requerente (**R\$ 6.960.000,00**), e 20% (vinte por cento) inferior ao inicialmente estipulado pela urbe (**R\$ 13.048.000,00**), o que implica, inclusive, na redução do *quantum* a ser repetido.

Por outro lado, tem razão a parte apelante quanto aos parâmetros de incidência de juros de mora e correção monetária sobre o montante a ser ressarcido, comportando ajuste o *decisum* neste ponto.

Ante o exposto, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso de apelação para determinar que sobre o *quantum* a ser repetido incidam juros de mora – a contar do trânsito em julgado (STJ, Súmula n.º 188²) – e correção monetária – desde o respectivo desembolso (STJ, Súmula n.º 162³) –, pelos mesmos parâmetros que a Fazenda Pública municipal utiliza para cobrança de seu crédito tributário (STJ, tema repetitivo n.º 905, tese n.º 3.3⁴; EC n.º 113/2021, art. 3º, § 2º⁵). É como voto.

² “Os juros moratórios, na repetição do indébito tributário, são devidos a partir do trânsito em julgado da sentença”.

³ “Na repetição de indébito tributário, a correção monetária incide a partir do pagamento indevido”.

⁴ “A correção monetária e a taxa de juros de mora incidentes na repetição de indébitos tributários devem corresponder às utilizadas na cobrança de tributo pago em atraso. Não havendo disposição legal específica, os juros de mora são calculados à taxa de 1% ao mês (art. 161, § 1º, do CTN). Observada a regra isonômica e havendo previsão na legislação da entidade tributante, é legítima a utilização da taxa Selic, sendo vedada sua cumulação com quaisquer outros índices”.

⁵ Art. 3º (...) § 2º Nos processos de natureza tributária serão aplicados os mesmos critérios de atualização e remuneração da mora pelos quais a Fazenda Pública remunera seu crédito tributário.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Sexta Câmara de Direito Público



Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador **RICARDO RODRIGUES CARDOZO**
Relator

