



Processo nº: 0807176-18.2025.8.19.0001

Recorrente: MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

Recorrido: REINALDO ELIAS

RECURSO INOMINADO. ITBI. REQUERIMENTO DE SUSPENSÃO EM RAZÃO DA ADMISSIBILIDADE DE RECURSO EXTRAORDINÁRIO. TEMA 1.113 STJ. TEMA JULGADO E TESE FIRMADA. INEXISTÊNCIA DE EFEITO SUSPENSIVO. VALOR VENAL DO IMÓVEL COMO BASE DE CÁLCULO. ARBITRAMENTO DO VALOR PELO RECORRENTE. EXCESSO DE COBRANÇA. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO

Relatório

Trata-se de recurso inominado interposto pelo réu (id. 232576951) em face da sentença do id. 228859113, que julgou a lide nos seguintes termos:

“(…) No caso concreto, o autor adquiriu o imóvel pelo valor de R\$ 1.100.000,00, conforme petição inicial, valor este que, segundo o entendimento vinculante do STJ, goza de presunção de veracidade como sendo o valor de mercado.

O Município réu, por sua vez, desconsiderou o valor da transação e utilizou, unilateralmente, o valor de R\$ 1.655.754,48 como base de cálculo, sem comprovar a instauração do devido processo administrativo para contestar o valor declarado pelo contribuinte, conforme exige o art. 148 do CTN.

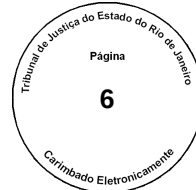
Dessa forma, a base de cálculo utilizada pelo réu é ilegal, devendo prevalecer o valor da efetiva transação imobiliária.

O imposto devido correspondia a 3% sobre R\$ 1.100.000,00, totalizando R\$ 33.000,00. Tendo o autor recolhido a quantia de R\$ 49.672,63, faz jus à restituição da diferença de R\$ 16.672,63.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
GAB. DR. SÉRGIO ROBERTO EMÍLIO LOUZADA
Primeira Turma Recursal Fazendária



O pedido de restituição em dobro, no entanto, não merece prosperar. A aplicação da penalidade de devolução em dobro, prevista no art. 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, não se aplica às relações de natureza tributária.

Quanto ao pedido de indenização por danos morais, este também deve ser julgado improcedente.

A cobrança indevida de tributo, por si só, não gera dano moral, configurando mero aborrecimento, que não atinge os direitos da personalidade do indivíduo. A situação vivenciada pelo autor, embora cause transtornos, não ultrapassa os dissabores cotidianos e não se enquadra na excepcionalidade que autoriza a condenação da Fazenda Pública por danos extrapatrimoniais.

Pelo exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido, na forma do art. 487, I, do Código de Processo Civil, para CONDENAR o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO a restituir à parte autora, REINALDO ELIAS, a quantia de R\$ 16.672,63 (dezesesseis mil, seiscentos e setenta e dois reais e sessenta e três centavos), referente ao ITBI pago a maior.

O valor deverá ser corrigido monetariamente pelo índice IPCA-E a contar do desembolso (19/07/2024) e acrescido de juros de mora a contar do trânsito em julgado. A partir do trânsito em julgado, para fins de atualização monetária e juros, incidirá unicamente a taxa SELIC.

JULGO IMPROCEDENTES os pedidos de restituição em dobro e de indenização por danos morais.

Em suas razões recursais, sustenta a nulidade do julgado, por ter violado o disposto no art. 1.036, §1º, do CPC, sendo imperiosa a anulação da sentença e a determinação da baixa dos autos com o sobrestamento/suspensão do feito até o julgamento do Recurso Extraordinário. Sustenta ainda, a incompetência dos Juizados Especiais Fazendários, em razão da complexidade da causa, visto que a demanda envolve obrigatoriamente a produção de prova





pericial. No mérito, afirma a legalidade do lançamento, com base no disposto no art. 38 do CTN e no parágrafo único do art. 14 da Lei Municipal nº 1.364/88, com a utilização do valor venal do imóvel, e não o relativo à transação das partes.

Contrarrazões no id. 252850889.

Voto

Presentes os requisitos de admissibilidade, deve o recurso ser conhecido.

De início, rejeito a alegação de nulidade e o pedido de sobrestamento do feito. De fato, a decisão de afetação do REsp nº 1.937.821/SP ao rito dos recursos repetitivos determinou a suspensão da tramitação de todos os processos pendentes que versem sobre a questão, nos moldes do inciso II do art. 1.037 do Código de Processo Civil. Contudo, segundo o mesmo diploma processual, os processos em primeiro e segundo grau de jurisdição eventualmente suspensos retomaram o curso para aplicação da tese firmada pelo tribunal superior com a publicação do acórdão paradigma (art. 1.040, caput e inc. III, do CPC), fato ocorrido em 03/03/2022.

Por conseguinte, cessada a suspensão dos processos determinada pelo Min. Relator do recurso especial no STJ, novo sobrestamento só teria lugar acaso atribuído efeito suspensivo ao recurso extraordinário interposto contra o acórdão, o que não ocorreu até a presente data conforme consulta ao sistema processual do STF.

O fundamento recursal do Município é a legalidade do lançamento baseado no valor venal, independentemente do valor do negócio estabelecido entre as partes. o mérito, a sentença não merece reparo.

Consoante ficou estabelecido no Tema nº 1.113 do Superior Tribunal de Justiça, o Município Réu deveria ter instaurado processo administrativo, para, observados o contraditório e a ampla defesa, solucionar controvérsia a respeito da base de cálculo a ser utilizada, o que não ocorreu.



Ademais, o próprio Município não se desincumbiu nos autos de provar que a base de cálculo por ele utilizada, seria a adequada, nos termos do artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil, o que se impunha consoante o que ficou estabelecido no Tema 1.113 do Superior Tribunal de Justiça, eis que independentemente de se tratar de processo administrativo ou judicial, há presunção de que preço e valor de mercado se equivalem.

As teses jurídicas fixadas pelo STJ no referido Tema nº 1.113 não infirmam as alegações recursais, pelo contrário, pois reforçam a relatividade da presunção de veracidade da declaração do contribuinte:

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 n. 1.937.821/SP, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Seção, julgado em 24/2/2022, DJe de 3/3/2022.)

Quanto à aplicação dos consectários legais, os quais também figuram como objeto do recurso interposto, restou decidido no REsp 1495146/MG, analisado pela 1ª Seção do Superior Tribunal de Justiça sob a sistemática dos recursos repetitivos, bem como no RE 870947, analisado pelo Plenário do Supremo Tribunal Federal sob a sistemática da repercussão geral, que o valor da condenação deve ser corrigido monetariamente do desembolso (SÚMULA 162 do STJ), aplicando-se o IPCA-E, até o trânsito em julgado da sentença, momento a partir do qual incidirá, somente, a Taxa Selic (Súmula 188 do STJ), que engloba juros e correção monetária, sendo certo que, a partir do advento da EC113-21, deverá ser observada somente a incidência da Taxa Selic. In casu, o lançamento indevido ocorreu em 17/05/2021 e o pagamento, em 31/05/2021 (index 140761687), afigurando-se, destarte, necessário pequeno



reparo da sentença, para determinar que o valor da condenação seja corrigido monetariamente do desembolso (SÚMULA 162 do STJ), aplicando-se o IPCA-E, até o dia 08/12/2021, momento a partir do qual incidirá, somente, a Taxa Selic (Súmula 188 do STJ), que engloba juros e correção monetária, nos termos da EC113-21.

Isto posto, VOTO no sentido de CONHECER e DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO ao recurso, na forma da fundamentação supra, mantendo a sentença recorrida, salvo no tocante aos consectários da mora, estabelecendo-se que o valor da condenação seja corrigido monetariamente do desembolso (SÚMULA 162 do STJ), aplicando-se o IPCA-E, até o dia 08/12/2021, momento a partir do qual incidirá, somente, a Taxa Selic (Súmula 188 do STJ), que engloba juros e correção monetária, nos termos da EC 113-21.

Sem custas, face à isenção legal. Sem honorários, ante o provimento parcial do recurso.

Transitado em julgado, dê-se baixa e remeta-se ao Juízo de origem.

Rio de Janeiro, na data sessão.

Sérgio Roberto Emílio Louzada
Juiz Relator

: