



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0184657-35.2024.8.19.0001

1

APELANTE: MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

APELADOS: VICTOR SERGIO BARCELLOS BORGES E BRUNA DA SILVA
LEAL DA COSTA

RELATOR: DESEMBARGADOR JOSÉ ROBERTO PORTUGAL COMPASSO

APELAÇÃO CÍVEL. Direito Tributário. Ação de repetição de indébito. ITBI. Base de cálculo. Valor da transação. Tema nº. 1113 do STJ. Sentença de procedência. Preliminares. Alegação de nulidade da sentença por ausência de sobrestamento. Rejeição. Desnecessidade de aguardar o trânsito em julgado do acórdão paradigma. Inteligência do art. 1.040 do CPC. Inexistência de *error in procedendo*. Ilegitimidade ativa parcial afastada. Aquisição do imóvel em nome de ambos os autores. Responsabilidade tributária comum. Mérito. Base de cálculo do ITBI. Valor do imóvel em condições normais de mercado. Presunção relativa de veracidade do valor declarado pelo contribuinte. Possibilidade de arbitramento pelo fisco condicionada à instauração de processo administrativo, nos termos do art. 148 do CTN. Impossibilidade de fixação unilateral com base em valores de referência genéricos. Caso concreto. Inexistência de processo administrativo para apuração do valor venal. Ausência de prova técnica apta a infirmar o valor declarado. Repetição do indébito devida. Manutenção da sentença. Desprovimento do recurso.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos da Apelação Cível nº. 0184657-35.2024.8.19.0001, na qual figura como apelante **MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO** e como apelados **VICTOR SERGIO BARCELLOS BORGES E BRUNA DA SILVA LEAL DA COSTA**.

ACORDAM os Desembargadores que integram a 8ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em **negar provimento ao recurso**, nos termos do voto do relator.

RELATÓRIO





APELAÇÃO CÍVEL Nº 0184657-35.2024.8.19.0001

2

Trata-se de Apelação Cível interposta pelo Município do Rio de Janeiro contra sentença proferida pelo Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital, nos autos da Ação de Repetição de Indébito, ajuizada por VICTOR SERGIO BARCELLOS BORGES e BRUNA DA SILVA LEAL DA COSTA em face do MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, que julgou procedente o pedido inicial, reconhecendo o direito à restituição do valor pago a maior a título de ITBI, nos seguintes termos:

“...JULGO PROCEDENTE o pedido para que seja considerada como base de cálculo o valor do negócio jurídico, R\$ 930.000,00 (novecentos e trinta mil reais), pela aquisição do imóvel situado na Rua Santa Clara, nº. 105, apt 901, Copacabana; e condenar o Município a restituir aos autores a diferença entre o tributo devido e o cobrado, na quantia de R\$ 9.835,44 (nove mil oitocentos e trinta e cinco reais e quarenta e quatro centavos), devidamente corrigido desde a data do pagamento, 26/02/2021, em consonância com o disposto pela Súmula nº 162 do STJ, observando-se a variação do IPCA-E, bem como acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês, a partir do trânsito em julgado da decisão condenatória, nos termos do parágrafo único do artigo 167 do CTN e da Súmula nº 188 do STJ.

Condeno o Município ao pagamento de honorários advocatícios, sobre o proveito econômico obtido, o qual corresponde à DIFERENÇA entre o tributo cobrado e o devido pelo ITBI, devidamente corrigido pelo IPCA-E desde a data do pagamento (26/02/2021), com o acréscimo dos juros de mora que remuneram a caderneta de poupança, em conformidade com o previsto no artigo 1ºF 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 CPC e, sendo o caso, na forma do respectivo §5º.

Deverá, ainda, o Município ressarcir à parte autora as despesas processuais, devidamente corrigidas pelo IPCA-E desde a data do desembolso na forma do previsto no artigo 1º da Lei 6.899/81...”

O Município do Rio de Janeiro interpôs recurso de apelação, às fls. 140/157, sustentando, em síntese, preliminarmente, a nulidade da sentença e o sobrestamento do feito, sustentando que o RE nº. 1.412.419/SP, interposto no





APELAÇÃO CÍVEL Nº 0184657-35.2024.8.19.0001

3

precedente que originou o Tema nº. 1.113/STJ, foi admitido como representativo da controvérsia, o que impõe a suspensão do processo até seu julgamento. Argui a ilegitimidade ativa parcial de Victor Sergio Barcellos Borges quanto à repetição do indébito, ao fundamento de que o recolhimento do tributo teria sido realizado exclusivamente pela autora Bruna da Silva Leal da Costa. No mérito, defende a regularidade da base de cálculo adotada, afirmando que o ITBI deve incidir sobre o valor venal do imóvel, entendido como seu valor de mercado, conforme o parágrafo único do art. 14 da Lei Municipal nº. 1.364/88, e não necessariamente sobre o preço declarado na transação; que a legislação permite à autoridade fazendária arbitrar a base de cálculo e que não existe vedação à utilização de métodos de avaliação não particularizados, inserindo-se a definição desses critérios no âmbito da competência tributária municipal; que a orientação firmada no Tema nº. 1.113/STJ restringe indevidamente o arbitramento previsto no art. 148 do CTN, dificultando a utilização, pela Administração Tributária, de parâmetros e ferramentas destinados à apuração do efetivo valor de mercado dos imóveis. Ao final, requer o provimento do recurso para reformar integralmente a sentença e julgar improcedentes os pedidos.

Contrarrazões, às fls. 162/167, alegando, em apertada síntese, que não houve determinação do STF para suspensão dos processos sobre a matéria, e que o Tema nº. 1.113/STJ já se encontra apto à aplicação, independentemente do trânsito em julgado do acórdão paradigma; que a base de cálculo do ITBI deve observar o valor da transação declarado pelo contribuinte, cuja presunção somente pode ser afastada mediante regular processo administrativo; que ambos os autores participaram do pagamento e figuram no registro do imóvel e no contrato de financiamento.

É o relatório.

VOTO

O recurso é tempestivo e preenche os demais requisitos de admissibilidade.

Passo à análise das preliminares suscitadas.

O Município suscita, em preliminar, a nulidade da sentença por suposta violação ao art. 1.036, § 1º, do Código de Processo Civil, ao argumento de que o feito deveria ter sido sobrestado até o julgamento definitivo do recurso extraordinário representativo da controvérsia. Não lhe assiste razão.

O art. 1.040 do Código de Processo Civil dispõe expressamente que, publicado o acórdão paradigma, os processos suspensos em primeiro e segundo grau devem retomar seu curso para julgamento, com a aplicação da tese firmada pelo tribunal superior, sendo desnecessário aguardar o





APELAÇÃO CÍVEL Nº 0184657-35.2024.8.19.0001

4

trânsito em julgado do recurso repetitivo. Assim, não se verifica *error in procedendo* nem violação ao devido processo legal, razão pela qual afasto a preliminar de nulidade da sentença.

Igualmente, rejeito a preliminar de ilegitimidade ativa. O Juízo de origem, com base na documentação acostada aos autos, reconheceu que a aquisição do imóvel ocorreu em nome de ambos os autores, o que justifica sua presença conjunta no polo ativo, na condição de responsáveis tributários pelo débito cuja repetição se pretende. Ademais, consignou-se que constam na guia quitada o nome Bruna da Silva Leal da Costa e outro, o que afasta a alegação de ilegitimidade ativa parcial.

Superada a análise das preliminares, passo ao exame do mérito recursal.

A controvérsia reside na definição da base de cálculo do ITBI incidente sobre a transmissão do imóvel objeto da lide, notadamente quanto à legitimidade da utilização, pelo Município, de valor de referência superior ao valor declarado pelas partes na escritura pública de compra e venda. A parte autora alega que o valor atribuído pelo Município para fins de cálculo do imposto não corresponde ao valor real da transação, resultando em cobrança indevida a maior, e pleiteia a restituição do montante pago em excesso, defendendo que o valor da transação goza de presunção de veracidade, somente podendo ser afastado mediante regular processo administrativo de arbitramento, nos termos do art. 148 do Código Tributário Nacional.

O Município, por sua vez, sustenta que a base de cálculo do ITBI deve ser o valor venal do imóvel, entendido como o valor de mercado, e não necessariamente o valor da transação, sendo legítima a atuação da Administração Tributária ao arbitrar tal valor com base em critérios objetivos, inclusive por meio de avaliação em massa ou parâmetros genéricos. Defende, ainda, que o valor declarado pelo contribuinte constitui mero elemento de apuração, não sendo vinculante para o Fisco, que pode discordar e arbitrar outro valor, assegurado o contraditório e a ampla defesa em sede administrativa.

No caso concreto, verifica-se que a aquisição do imóvel foi formalizada por escritura pública, na qual consta o valor efetivamente pago pelas partes, não havendo nos autos qualquer elemento que indique fraude, simulação ou subfaturamento (fls. 21/25). O valor atribuído pelo Município para fins de cálculo do ITBI, superior ao valor da transação, decorreu de arbitramento unilateral, sem a instauração de processo administrativo específico que assegurasse ao contribuinte o exercício do contraditório e da ampla defesa, conforme exige o art. 148 do Código Tributário Nacional.



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0184657-35.2024.8.19.0001

5

Ademais, o Município, instado a se manifestar em provas, permaneceu silente, deixando de produzir prova pericial para aferição do valor de mercado do imóvel, não havendo nos autos laudo técnico que demonstre a inadequação do valor declarado pelas partes.

A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, firmada no julgamento do Tema nº. 1.113, estabelece que 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, e que o valor da transação declarado pelo contribuinte goza de presunção de veracidade, somente podendo ser afastado pelo Fisco mediante regular instauração de processo administrativo próprio, com a devida garantia do contraditório.

O arbitramento prévio e unilateral da base de cálculo, com respaldo em valores de referência estabelecidos pela Administração, não se coaduna com o procedimento legalmente previsto, subvertendo a sistemática do art. 148 do Código Tributário Nacional.

No presente caso, não há notícia de que o Município tenha instaurado processo administrativo específico para apuração do valor venal do imóvel, tampouco produziu prova pericial que infirmasse o valor declarado pelas partes. Ao contrário, a ausência de prova técnica e de impugnação administrativa específica reforçam a presunção de legitimidade do valor da transação.

Por tais fundamentos, voto no sentido de **negar provimento ao recurso**, mantendo-se integralmente a sentença recorrida, que reconheceu o direito à repetição do indébito do valor pago a maior a título de ITBI, com base no valor da transação declarado pelas partes, nos termos da fundamentação acima exposta.

O insucesso recursal deverá ser considerado para majorar os honorários sucumbenciais no momento próprio, nos termos do art. 85, §4º, II, e §11 do Código de Processo Civil.

Rio de Janeiro, 1º de setembro de 2026.

JOSÉ ROBERTO PORTUGAL COMPASSO
DESEMBARGADOR RELATOR