



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Segunda Turma Recursal da Fazenda Pública

Recurso Inominado nº 0914070-18.2025.8.19.0001

Recorrente: MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

Recorrido: ALEXANDRO WAGNER OLIVEIRA DA SILVEIRA

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. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso inominado interposto pelo réu em index 266258321 em face da sentença de index 261923139 proferida pelo Juízo a quo nos seguintes termos:

"Trata-se de AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO TRIBUTÁRIO movida por ALEXANDRO WAGNER OLIVEIRA DA SILVEIRA em face do MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO.

A parte autora requer a condenação do réu à devolução da diferença paga no valor de ITBI.

O autor argumenta que adquiriu o imóvel situado na Estrada dos Bandeirantes, nº 6.953, apt. 805, Jacarepaguá - Rio de Janeiro, matrícula nº 357.997, pelo valor de R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais).

Entretanto, aduz que o réu não utilizou o valor da compra como base de cálculo do imposto devido pela transmissão da propriedade (ITBI), utilizou-se do valor venal de R\$ 583.000,00 (quinhentos e oitenta e três mil reais).

Assim, o autor efetuou o pagamento do valor de R\$ 17.496,00 (dezessete mil, quatrocentos e noventa e seis reais), no dia 13/06/2025.

Defende que a base de cálculo do referido tributo é o valor do imóvel transmitido ao valor de mercado e não sobre o IPTU, conforme REsp 1.937.821 - Tema 1113, e o valor correto a ser pago seria de R\$ 12.600,00 (doze mil e seiscentos reais), com base nos valores de mercado.

Assim, requer a condenação da parte ré para repetição de indébito, no valor de R\$ 4.896,00 (quatro mil, oitocentos e noventa e seis reais), correspondente à diferença paga a título de ITBI.

O autor acostou aos autos os seguintes documentos: registro geral, nº 213178925; instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, nº 213178926; guia paga, nº 213178929.

Contestação, nº 217998393, na qual a parte ré defende, preliminarmente, a incompetência dos Juizados, devido à necessidade de prova pericial. No mérito, aduz que a base cálculo para o referido imposto é o valor venal do imóvel e a inexistência de vedação legal para apuração da base de cálculo por avaliação não-particularizada. Pugna pela improcedência do pedido autoral.

Réplica, nº 254836794.

Manifestação do Ministério Público, nº 256111824, para informar a inexistência de interesse justificador de sua intervenção no feito.

É o relatório. DECIDO.

Trata-se de ação de repetição de indébito em face do MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO para condenar o réu a restituir o autor à diferença paga de ITBI.

Cumpre ressaltar que a eventual necessidade da produção de prova técnica não interfere na definição da competência para o processamento e julgamento do feito, sendo certo que o artigo 10 da lei 12.153/09 prevê a possibilidade da sua realização no âmbito dos Juizados Especiais Fazendários:

"Art. 10. Para efetuar o exame técnico necessário à conciliação ou ao julgamento da causa, o juiz nomeará pessoa habilitada, que

apresentará o laudo até 5 (cinco) dias antes da audiência".

"Conflito negativo de competência. Declínio de competência pelo Juízo da 13ª Vara de Fazenda Pública, ao Juizado Especial Fazendário, considerando o valor atribuído à causa. Competência absoluta, prevista no artigo 2º, § 4º, da Lei nº 12.153/09. Eventual necessidade de produção de prova pericial que não interfere na definição da competência e cuja viabilidade é prevista no artigo 10 da referida Lei. Competência do Juízo Suscitante." (Des(a). CARLOS JOSÉ MARTINS GOMES - Julgamento: 26/02/2019 - DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL)

Estão presentes as condições para o exercício regular do direito de ação e os pressupostos processuais de constituição válida e desenvolvimento do processo, não havendo nulidades ou irregularidades que devam ser declaradas ou sanadas.

O ponto controvertido cinge-se em apurar a base de cálculo do ITBI.

A parte autora se desincumbiu de demonstrar o fato constitutivo de seu direito, conforme art. 373, inciso I do Código de Processo Civil.

O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI - é um tributo de competência municipal, o qual deve ser pago sempre que ocorre a compra ou transferência de um imóvel para outro proprietário. Sem o pagamento desse imposto, não é possível transferir a propriedade para o novo dono.

O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento a respeito no Tema 1.113, vejamos:

"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."

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. DIREITO TRIBUTÁRIO. BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BEM IMÓVEL. O Autor alega que adquiriu um imóvel e que, ao solicitar a emissão da guia para recolhimento do imposto devido pela transmissão da propriedade (ITBI), a Municipalidade teria desprezado a base de cálculo legalmente preconizada, emitindo a Guia de Arrecadação fundada em valor substancialmente superior e quitado em decorrência da exiguidade de prazo para a consolidação do negócio, razão pela qual requereu em Juízo a restituição do montante pago a maior. Sentença de improcedência que é por ele alvejada. Superior Tribunal de Justiça julgou recentemente o REsp. nº 1.937.821/SP, (Tema Repetitivo 1.113), que fixou 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". No caso em comento, diante da presunção de veracidade do valor declarado na escritura pública de compra e venda como sendo o de mercado, caberia a aplicação do disposto no artigo 148 do Código Tributário Nacional. Ente Municipal que deveria ter instaurado processo administrativo, respeitando-se o princípio do contraditório e da ampla defesa, para impugnar o valor da aquisição do imóvel indicado pelo Autor, o que, in casu, não ocorreu. Ademais, não há qualquer comprovação, nos autos, de que o valor utilizado como base de cálculo pelo Réu corresponda ao real valor de mercado do imóvel, ônus que lhe incumbia, na forma do artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil. Assim, merece reforma a sentença para julgar procedente o pedido de restituição do indébito; contudo, o montante pleiteado merece pequena correção, ante a ocorrência de erro material na peça inaugural. Condenação do Ente ao pagamento da taxa judiciária, nos termos do verbete nº 145 desta Corte, além dos honorários advocatícios em favor do patrono do Autor. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO.

(TJ-RJ - APL: 00913965520208190001, Relator: Des(a). LEILA MARIA RODRIGUES PINTO DE CARVALHO E ALBUQUERQUE, Data de Julgamento: 05/05/2022, VIGÉSIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 06/05/2022)

No caso, o Município não poderia ter como base de cálculo um valor aleatório e sim o valor de mercado, já que a jurisprudência do STJ entende no sentido de que o valor da base de cálculo do ITBI é o valor real da venda do imóvel ou de mercado.

Em face de todo o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido de ALEXANDRO WAGNER OLIVEIRA DA SILVEIRA, com resolução do mérito, na forma do artigo 487, inciso I do Código de Processo Civil, e como consequência CONDENO o réu ao pagamento do valor de R\$ 4.896,00 (quatro

mil, oitocentos e noventa e seis reais), correspondente à diferença paga a título de ITBI do imóvel situado Estrada dos Bandeirantes, nº 6.953, apt. 805, Jacarepaguá - Rio de Janeiro, matrícula nº 357.997, conforme art. 165, do Código Tributário Nacional, observada a regra da prescrição quinquenal (Súmula nº 85 do E. STJ), aplicando-se a taxa SELIC, desde a data do pagamento da guia, em 11/12/2024, sendo esta equivalente à correção monetária e aos juros de mora, observada a súmula 188 e o tema 905, ambos do STJ, bem como o Enunciado 37 do Aviso Conjunto TJ/COJES nº 15/2017) e a EC 136/25.”

Em suas razões recursais, o recorrente sustenta a nulidade da sentença ante a violação ao art. 1036, §1º do CPC, pugnando pela determinação da baixa dos autos com o sobrestamento/suspensão do feito até o trânsito em julgado do Recurso Extraordinário. Alega 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. Acrescenta, ainda, a inexistência de vedação legal para apuração da base de cálculo por avaliação não-particularizada na atividade tributária típica do imposto. Requer, subsidiariamente, a aplicação devida da correção

monetária e dos juros moratórios. Pugna pela improcedência dos pedidos autorais.

Contrarrazões apresentadas em index 285526354.

É o relatório. Passo ao voto.

VOTO

Presentes os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, conheço do recurso.

Inicialmente, 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 graus 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.

Afasto a preliminar alegada de incompetência dos juizados especiais fazendários. Para o exame acurado dos fatos não se revela imprescindível a produção de prova pericial complexa, porquanto resta acostado através dos documentos o valor da transação realizada e do imposto pago, e, eventuais discordâncias devem ser tratadas como ponderado na tese 1113/STJ.

No mérito, a sentença não merece reparo.

O recorrente sustenta que a base de cálculo do ITBI é o valor venal do bem imóvel, que seria o valor de mercado do bem; que não é vedada a apuração da base de cálculo por avaliação não-particularizada; que pode eleger métodos e critérios de avaliação da base de cálculo e que poderia

realizar o lançamento imposto por arbitramento; que houve instauração de processo administrativo.

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. Não há, nos autos, comprovação da instauração do processo administrativo mencionado pelo recorrente, nem de que o suposto processo preservou o direito da parte autora de exercer contraditório e ampla defesa.

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. 48 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.)

Precedente:

0890075-73.2025.8.19.0001 - RECURSO INOMINADO

1ª Ementa

Juiz(a) MIRELA ERBISTI - Julgamento: 02/06/2026 - Segunda Turma Recursal Fazendária

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Segunda Turma Recursal da Fazenda Pública

Recurso Inominado nº 0890075-73.2025.8.19.001

Recorrente: MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

Recorridos: LEANDRO MAURICIO CORDEIRO e MICHELE ANTUNES ROUBERTIE

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.
RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Isto posto, VOTO em CONHECER o recurso e NEGAR-LHE PROVIMENTO, para manter a sentença retro por seus próprios fundamentos.

Ente isento de custas.

Condeno o recorrente ao pagamento de honorários advocatícios no valor de R\$ 700,00.

Transitado em julgado, dê-se baixa e restitua os autos ao Juízo de origem.

P.I.

Rio de Janeiro, 31 de agosto de 2026.

MIRELA ERBISTI

JUÍZA RELATORA

