

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

SEGUNDA TURMA RECURSAL DE FAZENDA PÚBLICA

PROCESSO Nº: 0829416-95.2025.8.19.0002

RECORRENTE: MUNICÍPIO DE NITERÓI

RECORRIDOS: FERNANDA BARBOSA MAGALHAES DE ALMEIDA E RODOLFO DE ALMEIDA SILVA

VOTO

Dispensado o relatório, ex vi dos arts. 38 e 46 da Lei nº 9.099/95, aplicados, subsidiariamente, ao rito dos Juizados Especiais da Fazenda Pública, nos termos do art. 27 da Lei nº 12.153/09.

Presentes os requisitos intrínsecos e extrínsecos do recurso posto em julgamento.

Trata-se de recurso inominado interposto pelo Município de Niterói em face da sentença que julgou procedente o pedido, condenando o réu, ora recorrente, a devolver o valor cobrado a maior no lançamento tributário de ITBI no valor de R\$ 10.592,33, acrescido de juros de mora e correção monetária.

Inicialmente, rejeita-se o pedido de sobrestamento do feito até o trânsito em julgado do Incidente de Uniformização de Jurisprudência de nº 0004225-87.2024.8.19.9000. Isso porque, diante do julgamento do incidente supracitado, foi publicado, em 05/02/2025, o Aviso TJ/COJES nº 29/2025, por meio do qual se determinou que, quanto aos processos sobrestados que versassem sobre a matéria objeto do referido incidente, fosse observado o disposto nos artigos 46 e 47 do Regimento Interno das Turmas Recursais, in verbis:

"Art. 46. Julgado o mérito do pedido de uniformização, os pedidos e recursos que envolvam a tese de uniformização serão apreciados pelos juízes dos juizados especiais ou integrantes das turmas recursais, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da publicação do acórdão do julgamento, podendo exercer juízo de retratação ou os declarar prejudicados caso veiculem tese não acolhida pela turma de uniformização.

Art. 47. Proferida decisão contrária à tese firmada pela turma de uniformização, esta poderá, a requerimento do interessado, formulado no prazo de 10 (dez) dias, contados da publicação da decisão, cassar ou reformar, liminarmente, a sentença ou o acórdão, proferindo a decisão que deverá ser observada no caso."

Da leitura do dispositivo supratranscrito, extrai-se que a tese firmada no pedido de uniformização deve ser aplicada pelos integrantes das Turmas Recursais imediatamente após o julgamento do mérito, independentemente do trânsito em julgado do incidente.

Ressalte-se que a norma regimental não faz qualquer menção à necessidade do trânsito em julgado do incidente de uniformização. Ao revés, o próprio artigo 46 estabelece, de forma clara e objetiva, que os integrantes das Turmas Recursais deverão aplicar a tese firmada no âmbito do incidente no prazo de 30 (trinta) dias a contar da publicação do acórdão, não do seu trânsito em julgado.

Ademais, convém destacar que, de acordo com o caput do artigo 1.026 do Código de Processo Civil, "Os embargos de declaração não possuem efeito suspensivo" e, portanto, não interrompem a eficácia da decisão impugnada, salvo decisão judicial em sentido contrário (§ 1º do artigo 1.026).

No caso concreto, em consulta ao andamento do Incidente de Uniformização de Jurisprudência de nº 0004225-87.2024.8.19.9000, não se vislumbra decisão concedendo efeito suspensivo aos embargos de declaração opostos em face do acórdão de uniformização.

Desse modo, deve prevalecer a disposição contida no artigo 46 do Regimento Interno das Turmas Recursais, impondo-se a aplicação, de imediato, da tese firmada no Incidente de Uniformização de Jurisprudência de nº 0004225-87.2024.8.19.9000?à hipótese dos autos.

Quanto ao mérito, nos moldes do artigo 41 do Código Tributário do Município de Niterói,"(...) considera-se ocorrido o fato gerador do Imposto no momento do registro ou averbação no Cartório de Registro de Imóveis das mutações patrimoniais e transmissões tributáveis referidas no art. 40 (...)".

Ora, no momento da transferência e do registro, só havia apenas a fração ideal do terreno, sem a construção da unidade habitacional prevista no contrato.

A lei tributária veda a tributação sobre a edificação futura, segundo as Súmulas nº 110 e nº 470 do STF. Confira-se:

"Súmula 110: O imposto de transmissão "inter vivos" não incide sobre a construção, ou parte dela, realizada pelo adquirente, mas sobre o que tiver sido construído ao tempo da alienação do terreno".

"Súmula 470: O imposto de transmissão "inter vivos" não incide sobre a construção, ou parte dela, realizada, inequivocamente, pelo promitente comprador, mas sobre o valor do que tiver sido construído antes da promessa de venda".

Nessa perspectiva, a utilização do valor total do negócio como base de cálculo da transmissão do terreno denota erro do lançamento do ITBI, considerando que a propriedade da autora, anotada junto ao RGI antes da edificação, limitou-se à fração do terreno, eis que inexistente qualquer construção no momento da transmissão da propriedade.

A jurisprudência do TJRJ é firme no mesmo sentido, como se infere dos seguintes julgados:

"REEXAME NECESSÁRIO. DIREITO TRIBUTÁRIO. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO TRIBUTÁRIO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. NÃO INCIDÊNCIA DE ITBI SOBRE EDIFICAÇÃO FUTURA. MUNICÍPIO RÉU QUE EXTRAPOLOU OS LIMITES DA BASE DE CÁLCULO DO ITBI NO CASO DOS AUTOS, QUANDO PRETENDEU FAZER INCIDIR O TRIBUTO PARA ALÉM DO VALOR VENAL DO IMÓVEL EFETIVAMENTE TRANSMITIDO. A AQUISIÇÃO, FATO GERADOR DO TRIBUTO, DEU-SE APENAS SOBRE FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO OBJETO DA COMPRA E VENDA, COM FINANCIAMENTO PELO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA PARA POSTERIOR EDIFICAÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL. SE O FATO GERADOR DO ITBI É A TRANSMISSÃO DO BEM, SÓ DEVE HAVER INCIDÊNCIA DO IMPOSTO SOBRE AQUILO QUE FOI EFETIVAMENTE TRANSMITIDO À ÉPOCA DA SUA AQUISIÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 110 E 470 DO STF. SENTENÇA QUE SE MANTÉM EM SEDE DE REEXAME NECESSÁRIO". (0014874-37.2018.8.19.0007?- REMESSA NECESSÁRIA - Des (a). HELENO RIBEIRO PEREIRA NUNES?- Julgamento: 03/03/2020 - QUINTA CÂMARA CÍVEL)

"APELAÇÃO CÍVEL. TRIBUTÁRIO. ITBI. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE E REPETIÇÃO DE INDÉBITO. TRANSMISSÃO DE PROPRIEDADE DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO VINCULADO À FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA. 1. Ação destinada à revisão do lançamento de ofício do ITBI, constituído no momento da anotação, junto ao RGI, da compra e venda de fração de terreno vinculado à unidade habitacional a construir. Improcedência do pedido. 2. Aquisição da futura unidade autônoma, ainda não edificada, por meio da política pública denominada Programa Minha Casa Minha Vida. Contrato híbrido no qual restou pactuada operação de compra e venda de fração de terreno, com concessão de subvenção econômica destinada à edificação da futura unidade autônoma (Lei nº 11.977/09, art. 6º-B). 3. Utilização do valor total do negócio como base de cálculo da transmissão do terreno que denota erro do lançamento do ITBI, considerando que a propriedade dos autores, anotada junto ao RGI antes da edificação, se limitou à fração do terreno. Ato notarial que atesta a inexistência de acessões no momento da transmissão da propriedade. 4. Fato gerador do ITBI que deve corresponder ao valor venal no momento da transmissão. Art. 38 do CTN. Base de cálculo que deve considerar apenas o bem existente no momento da transmissão. 5. Transcrição da fração ideal vinculada à futura unidade autônoma, pendente de edificação. Ato administrativo questionado que conferiu indevida tributação sobre o valor total do contrato, desconsiderando a inexistência da construção. Incidência das Súmulas 110 e 470 do STF. 6. Provimento do recurso". (0019766-52.2019.8.19.0007 - APELAÇÃO - Des (a). PAULO WUNDER DE ALENCAR - Julgamento: 07/02/2023 - OITAVA CÂMARA CÍVEL)"

No STJ, já se decidiu que "ainda que superados todos os óbices, o Supremo Tribunal Federal consolidou o entendimento de que o Imposto de Transmissão Inter Vivos (ITBI) não incide sobre a construção, ou parte dela, realizada pelo adquirente, mas sobre o que tiver sido

construído ao tempo da alienação do terreno, nos termos das Súmulas 110 e 470 do STF "(AgRg no REsp nº 1.244.921/RN, Relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, data do julgamento: 18/09/2014, DJe?30/09/2014).

Ademais, no recente julgamento do Incidente de Uniformização de Jurisprudência nº 0004225-87.2024.8.19.9000, realizado no dia 22/01/2025, a Turma de Uniformização Fazendária do TJRJ, por maioria de votos, fixou a seguinte tese:

"A base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), nos casos de operações de venda de fração ideal de imóvel, está limitada à fração ideal do terreno, não abrangendo o valor global do contrato ou o financiamento destinado à edificação futura. "

Deste modo, a parte autora faz jus à repetição de indébito pleiteada, pois sofreu tributação além da efetivamente devida.

Isto posto, VOTO pelo CONHECIMENTO e DESPROVIMENTO DO RECURSO, na forma da fundamentação supra.

Ente isento de custas.

Condeno o recorrente ao pagamento de honorários advocatícios na razão de 10% sobre o valor da condenação.

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

Rio de Janeiro, 31 de agosto de 2026.



HELENA DIAS TORRES DA SILVA

Juíza Relatora