Remessa Necessária nº 0117097-23.2017.8.19.0001
Autor: Espólio de Fernando Ribeiro de Carvalho
Réu: Estado do Rio de Janeiro
Juízo de Origem: 11ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital
Relatora: Desembargadora Mônica Feldman de Mattos

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 AUTORAL, FIXANDO O VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL DE ACORDO COM A CONCLUSÃO ALCANÇADA PELA PERÍCIA TÉCNICA. IMÓVEL TRANSMITIDO EM DECORRÊNCIA DO ÓBITO DO GENITOR DA PARTE AUTORA, OCORRIDO EM 1992. IMPOSTO DEVIDO QUE DEVE OBSERVAR A ALÍQUOTA VIGENTE AO TEMPO DA ABERTURA DA SUCESSÃO. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 112 DO STF. DISPOSIÇÕES DA LEI 1.427/1989 EM SUA REDAÇÃO ORIGINAL QUE REGEM O TEMA. 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. REDUÇÃO DA MULTA MORATÓRIA POSTULADA PELA PARTE AUTORA QUE É DECORRÊNCIA LÓGICA DA RETIFICAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL E, POR VIA DE CONSEQUÊNCIA, DA BASE DE CÁLCULO DO

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ
MONICA FELDMAN DE MATTOS:16077 Assinado em 29/01/2025 19:45:30
Local: GAB. DES(A). MONICA FELDMAN DE MATTOS

IMPOSTO A SER PAGO. POR OUTRO LADO, A LIMITAÇÃO DA MULTA IMPOSTA PELO FISCO, NA FORMA COMO PRETENDE A PARTE AUTORA, CONSISTE EM INTROMISSÃO IMPRÓPRIA DO JUDICIÁRIO NO MÉRITO ADMINISTRATIVO, DEVENDO SER OBSERVADA A REGULAÇÃO AFETA AO TEMA PARA A DEFINIÇÃO DA SANÇÃO IMPOSTA. SENTENÇA QUE SE MANTÉM INTEGRALMENTE EM SEDE DE REMESSA NECESSÁRIA.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de remessa necessária nº 0117097-23.2017.8.19.0001, em que é Autor Espólio de Fernando Ribeiro de Carvalho e Réu Estado do Rio de Janeiro.

Acordam os Desembargadores que compõem a Sexta Câmara de Direito Público, antiga Vigésima Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça, em sessão nesta data, por unanimidade de votos, em manter integralmente a sentença em sede de remessa necessária.

Desembargadora **MÔNICA FELDMAN DE MATTOS**
Relatora

R E L A T Ó R I O

Cuida-se de ação ajuizada pelo Espólio de Fernando Ribeiro de Carvalho em face do Estado do Rio de Janeiro, objetivando em sede de tutela provisória a suspensão da exigibilidade do pagamento do ITD e de inscrição do débito na Dívida Ativa, diante da existência de divergência sobre o real valor de mercado do imóvel. No mérito, pretende a revisão do valor do imóvel e, por consequência, do valor final

do imposto a ser pago, bem como a retificação do valor da multa moratória que lhe foi imposta, requerendo sua limitação em 20% do imposto pago.

Deferimento da tutela provisória no index 000077.

Laudo pericial no index 000368.

O Juízo da 11ª Vara de Fazenda Pública, na sentença de index 000447, julgou parcialmente procedentes os pedidos autorais, nos seguintes termos:

> "(...) Por tais fundamentos, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO para declarar o valor do imóvel em 24/10/2016, em R$ 13.431.898,79 (treze milhões, quatrocentos e trinta e um mil, oitocentos e noventa e oito reais e setenta e nove centavos), apurado na avaliação judicial para fins de pagamento do imposto de transmissão, que deverá ser apurado aplicando-se os índices oficiais de correção. Despesas processuais rateadas, devendo o ERJ reembolsar a metade dos valores antecipados pelo autor.
>
> Condeno as partes em honorários advocatícios de sucumbência em favor do patrocínio da parte adversa, que fixo em 10% calculados sobre a respectiva sucumbência, considerando o valor sustentado pelo autor e aquele atribuído pelo ERJ, observada a incidência sucessiva prevista nos incisos do art. 85, § 3º do CPC, por força do §§5 º e 6º, com uso da alíquota mínima da faixa inicial e, naquilo que a exceder, a faixa subsequente, na mesma alíquota mínima.
>
> Consumado o prazo para interposição de recurso voluntário e observadas as formalidades legais, submeta-se a presente ao

duplo grau obrigatório, nos termos do art. 496, inciso I, do Código de Processo Civil.

Intimem-se as partes.

Havendo recurso de apelação contra o presente julgado, certifique-se nos autos quanto à tempestividade e preparo. Intime-se o apelado para apresentar contrarrazões na forma do art. 1.010, §1°, CPC. Decorrido o prazo, com ou sem manifestação deste e, devidamente certificado nos autos, remetam-se os autos ao E. Tribunal de Justiça na forma do art. 1.010, §3°, CPC. Caso nas contrarrazões haja pedido de reforma de decisão que não pode ser objeto de agravo de instrumento, proceda-se na forma do art. 1.009, § 2° do CPC."

Decisão, no index 000510, acolhendo os embargos de declaração opostos pelo Estado do Rio de Janeiro e postergando para após o trânsito em julgado da demanda a decisão sobre o percentual de honorários que cabe a cada patrono que patrocinou a parte autora, nos seguintes termos:

"1. Recebo os embargos de declaração opostos pelo ERJ e lhes dou provimento na forma que segue.

Ao autor caberá pagar ao ERJ honorários a serem definidos a partir da alíquota mínima sobre a diferença entre o imposto que pretendia pagar e aquele que realmente deve ser exigido (apurado a partir do valor do imóvel fixado nos autos), observados os incisos sucessivos e aliquotas minimas, desde o I, todos do art 85, par 3 CPC.

Ao ERJ caberá pagar ao patrocínio do autor a serem definidos a partir da alíquota mínima sobre a diferença entre o tributo a ser efetivamente pago (apurado a partir do valor do imóvel fixado nos autos) e aquele que se pretendia cobrar, em

> decorrência de valor majorado do imóvel, da mesma forma, observados os incisos sucessivos, desde o I do art 85, par 3 CPC, sempre, da mesma forma, na alíquota mínima.
>
> 2. Com relação ao rateio dos honorários devido à parte autora, aguarde-se o trânsito em julgado da sentença, quando melhor apreciarei a questão sob os parâmetros definidos no art. 85 do CPC, por certo, serão reservados."

Não houve interposição de recurso por nenhuma das partes, sendo os autos remetidos a este Órgão Julgador em remessa necessária.

É o relatório.

V O T O

Cinge-se a controvérsia quanto à correção do valor real de mercado do imóvel utilizado como base para o cálculo do ITD.

Irresignada, sustenta a parte autora a desproporcionalidade do valor de mercado atribuído ao imóvel pela Secretaria de Estado de Fazenda (R$ 40.555.605,01).

Para tanto, ampara sua pretensão no valor venal do imóvel descrito no espelho do IPTU (R$ 7.242.060,00), assim como em avaliação particular (R$ 9.584.434,00, referente à data base de outubro/2016).

Da análise dos autos, verifica-se que 20,234% do imóvel localizado na Rua Cel. Agostinho, nº 80 a 88, loja, em Campo Grande,

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
536
Carimbado Eletronicamente

Rio de Janeiro/RJ foi transmitido a Fernando Ribeiro de Carvalho em decorrência do óbito de seu genitor, Manoel José de Carvalho, em 26/09/1992 (index 000024).

Em vista do exposto, como bem destacado pelo Magistrado sentenciante, o imposto devido deve observar alíquota vigente ao tempo da abertura da sucessão, segundo o teor da Súmula 112 do STF, *in verbis*: *"O imposto de transmissão 'causa mortis' é devido pela alíquota vigente ao tempo da abertura da sucessão"*.

Logo, regulando o tema, devem ser observadas as disposições da Lei 1.427/1989, em sua redação original, ou seja, antes das alterações promovidas pela Lei nº 2.052, de 31 de dezembro de 1992:

> **SEÇÃO VI**
> **BASE DE CÁLCULO**
>
> **Art. 10 - A base de cálculo do imposto é o valor real dos bens ou direitos, ou o valor do título ou crédito, transmitidos ou doados**.
>
> **Parágrafo único - Entende-se por valor real o valor corrente de mercado do bem ou direito**.
>
> Art. 11 - Nos casos abaixo especificados, observado o disposto no artigo anterior, a base de cálculo é:
>
> (...)
>
> III - na herança ou legado, o valor aceito pela fazenda ou fixado judicial ou administrativamente.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

> Art. 13 - Nas transmissões causa mortis, quando o inventário obedecer ao rito convencional e nas demais transmissões sujeitas a processos judiciais, a base de cálculo será o valor do bem ou do direito, constante da avaliação judicial, salvo concordância da Fazenda com o valor que lhe atribuir o inventariante, ou dos herdeiros com o valor proposto pela Fazenda.
>
> **SEÇÃO VII**
> **DA ALÍQUOTA**
>
> Art. 17 - O imposto é calculado aplicando-se sobre o valor fixado para a base de cálculo as seguintes alíquotas:
>
> **I - na transmissão causa mortis ou doação de bens imóveis ou de direitos a ele relativos: 4% (quatro por cento);**
>
> II - na transmissão causa mortis ou doação de títulos, créditos, ações, quotas, valores e outros bens móveis de qualquer natureza, bem como de direitos a eles relativos: 4% (quatro por cento).
>
> Parágrafo Único - Se as alíquotas fixadas em resolução do Senado Federal forem diversas das estabelecidas neste artigo, vigorarão as alíquotas nela estipuladas.

Conforme disposto em lei, verifica-se que a base de cálculo do tributo é o valor real do imóvel, isto é, seu valor corrente de mercado.

Sobre o tema, convém colacionar o entendimento firmado pelo STJ no julgamento do REsp 1937821/SP, julgado pela sistemática dos recursos repetitivos (Tema 1.113), *in verbis*:

> 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 ampararam 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

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
540
Carimbado Eletronicamente

> **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.)

Embora o julgamento refira-se ao ITBI, o raciocínio pode ser transportado para o ITD.

Assim, verifica-se que a base de cálculo do ITD não está vinculada à base de cálculo do IPTU, como alega a parte autora, sendo ineficaz a utilização do valor venal do imóvel indicado no espelho do IPTU como critério de comparação.

Dirimindo a controvérsia a respeito do valor de mercado, a prova pericial de index 000368 esclarece que o valor do bem à época da abertura da sucessão (1992) era de **Cr$ 11.917.000.000,00** (onze bilhões novecentos e dezessete milhões de cruzeiros), que, atualizados para a data do lançamento do tributo **(outubro/2016)**, corresponderiam a **R$ 13.431.898,79** (treze milhões, quatrocentos e trinta e um mil, oitocentos e noventa e oito reais e setenta e nove centavos).

As insurgências da parte autora em relação ao laudo pericial, foram esclarecidas pela *Expert* no index 000426, não logrando o demandante infirmar a qualidade técnica da perícia e tampouco a conclusão alcançada.

Aliás, como bem exposto pelo Magistrado sentenciante, ao refutar o laudo pericial, a parte autora o faz de forma simplória, sem apresentar elementos capazes de fragilizar a conclusão alcançada pela i. Perita. Confira-se o trecho da sentença:

> "(...) O autor refutou o laudo pericial com alegações rasas e não trouxe qualquer elemento capaz de efetivamente refutar as conclusões da expert; o laudo se mostra coerente, claro e demonstrou adequadamente os parâmetros que embasaram a conclusão.
>
> A irresignação do autor se baseou em comparação simplória, sem considerar as muitas peculiaridades decorrentes do complexo panorama econômico da época (anterior ao Plano Real); na ótica do juízo, a comparação efetuada pela perita com o dólar americano serviu apenas para demonstrar a flutuação da moeda nacional. De fato, a perícia se mostra correta, considerando o valor do imóvel à época do fato gerador, contemplando as benfeitorias, depreciação e demais características do imóvel, somando-se ao contexto econômico.
>
> Frise-se que não se trata de mera atualização dos valores do IPTU ou daquele apurado pela avaliação feita extrajudicialmente pelo autor. O caso dos autos se trata de avaliação de imóvel nos parâmetros e condições presentes na época do fato gerador.
>
> Sendo assim, o ponto a ser dirimido, que repousou em conceitos técnicos, mostrou-se suficientemente esclarecido. (...)"

Portanto, amparado nas conclusões da perícia técnica, agiu com acerto o Magistrado sentenciante ao fixar o valor de mercado do imóvel em R$ 13.431.898,79 (treze milhões, quatrocentos e trinta e um

mil, oitocentos e noventa e oito reais e setenta e nove centavos) para a data base de 24/10/2016 (data do lançamento, conforme index 000035).

Por oportuno, a redução da multa moratória postulada pela parte autora é decorrência lógica da retificação do valor de mercado do imóvel e, por via de consequência, da base de cálculo do imposto a ser pago, devendo, ainda, ser observada a tutela provisória deferida em 14/09/2017, suspendendo a exigibilidade do crédito tributário nesta data (index 000077).

Por sua vez, a limitação da multa imposta pelo Fisco em 20%, na forma como pretende a parte autora, consiste em intromissão imprópria do Judiciário no mérito administrativo, devendo ser observada a regulação afeta ao tema para a definição da sanção a ser imposta.

Em vista de tais fundamentos, não merece qualquer reparo a sentença que julgou parcialmente procedente a pretensão autoral.

A propósito:

> **0277683-68.2016.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO - Julgamento: 10/11/2022 - DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL**
>
> APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO. AÇÃO ANULATÓRIA DE DÉBITO FISCAL. IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO CAUSA MORTIS E DOAÇÃO (ITD). COBRANÇA INDEVIDA. VALOR VENAL DE IMÓVEL ARBITRADO ACIMA DO VALOR DE MERCADO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO MANIFESTADO PELA PARTE RÉ.
> 1- Inicialmente, é de se reconhecer a presunção relativa de legitimidade do ato administrativo que arbitrou o valor venal dos

imóveis em discussão para fins de recolhimento do Imposto sobre a Transmissão Causa Mortis e Doação (ITD), de modo que a simples apresentação de avaliação particular pelas autoras, ora apeladas, não teria o condão de reverter aquela realizada pela Fazenda Pública;
2- Contudo, a prova pericial produzida apontou a existência de grande disparidade entre o valor dos bens imóveis arrolados e o valor venal atribuído pela administração, elidindo a presunção mencionada e transferindo para o apelante o ônus de comprovar a legitimidade dos fundamentos que ensejaram a avaliação impugnada;
3- O laudo elaborado pelo expert indica uma diferença de R$ 1.438.139,77 (um milhão quatrocentos e trinta e oito mil cento e trinta e nove reais e setenta e sete centavos), na avaliação do primeiro imóvel, e de R$ 267.775,81 (duzentos e sessenta e sete mil setecentos e setenta e cinco reais e oitenta e um centavos), na avaliação do segundo imóvel;
4- Comprovada a divergência, o Estado, ora apelante, foi intimado a se manifestar sobre as conclusões do perito, tendo, contudo, se quedado inerte. Observamos, ainda, que mesmo em sede recursal o ente se limita a afirmar que a avaliação se deu com fundamento na base de cálculo para a fixação de imposto municipal (ITBI) em razão de convênio entre os entes;
5- Assim, é de se destacar que o ente não se desincumbiu do ônus de comprovar a legitimidade do arbitramento do imposto ora impugnado, de modo que a sentença deve ser mantida tal como proferida;
6- Majoração dos honorários para o total de 12% (doze por cento) sobre o valor atribuído à causa, na forma do art. 85, §11, do CPC/15;
7- Sentença mantida. Recurso desprovido.

Por fim, nenhum reparo merece a sentença no tocante às despesas processuais e aos honorários advocatícios arbitrados pelo Juízo *a quo*.

Por essas razões, voto no sentido de **manter integralmente a sentença em remessa necessária**.

Rio de Janeiro, 28 de janeiro de 2025.

Desembargadora **MÔNICA FELDMAN DE MATTOS**
Relatora

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ