



Apelação cível nº. 0840396-72.2023.8.19.0002
Apelante: PEREIRA RIBEIRO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
Apelado: MUNICIPIO DE NITEROI
Relator: DES. EDSON VASCONCELOS

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL – MANDADO DE SEGURANÇA – DIREITO TRIBUTÁRIO – INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS PARA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL - BASE DE CÁLCULO DO ITBI – VALOR VENAL DO IMÓVEL SUPERIOR AO DECLARADO PELO CONTRIBUINTE – APURAÇÃO EM PROCESSO ADMINISTRATIVO - MANUTENÇÃO DO JULGADO. Pretensão de reforma da sentença que denegou a segurança vindicada, ao argumento de que houve violação do direito líquido e certo da empresa de efetuar o recolhimento do ITBI com base no valor histórico constante da sua declaração de bens, na forma prevista no art. 23 da Lei 9.249/1995, e de ausência de instauração de procedimento administrativo regular para o arbitramento. Entendimento firmado pelo STJ no julgamento do REsp nº 1937821/SP (Tema Repetitivo nº 1.113). Efetiva demonstração, em processo administrativo deflagrado para revisão do lançamento do ITBI, por meio de pesquisa de preço de outros imóveis da mesma localidade com características semelhantes às do imóvel transacionado, que há significativa discrepância entre os valores praticados no mercado e os valores contábeis declarados pela impetrante. Inexistência de determinação legal ou jurisprudencial no sentido de que o processo administrativo deva ser iniciado pela própria administração tributária, mas tão somente de que se resguarde o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa. Desprovemento do recurso. Fazenda Municipal que apenas fez uso da prerrogativa a ela conferida pelo art. 53 da Lei municipal nº 2.597/2008 c/c art. 148 do CTN, reiterada expressamente pelo STJ no REsp 1937821/SP. Ausência de direito líquido e certo. Desprovemento do recurso.





RELATÓRIO

PEREIRA RIBEIRO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. impetrou mandado de segurança, com pedido liminar, contra ato coator praticado pelo DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE LANÇAMENTO E FISCALIZAÇÃO DE ITBI DO MUNICÍPIO DE NITERÓI, que lançou ITBI, atribuindo base de cálculo no montante de R\$ 327.000,00 (trezentos e vinte e sete mil reais), sobre a integralização do imóvel, situado à Rua Andrade Pinto, 18, Apto. 1101, Bairro de Fátima - Niterói - RJ, ao seu capital social. Alega a impetrante que é empresa limitada de pequeno porte, cuja atividade principal consiste na administração dos bens próprios, tendo iniciado suas atividades em 07/06/2023. Informa que, no momento da sua constituição, os sócios integralizaram imóveis de suas propriedades ao capital da empresa, no valor histórico de suas declarações de imposto de renda da pessoa física, conforme consta no Contrato Social. Aduz que forneceu as informações para o lançamento do ITBI, referente à integralização dos imóveis ao capital social da empresa, com base na cláusula sexta do seu contrato social, contudo, o Município de Niterói, contrariamente ao entendimento do STJ firmado no Tema nº 1.113, utilizou base de cálculo diversa no lançamento do tributo. Assevera que em momento algum o Município de Niterói instaurou procedimento administrativo próprio para aferir se o valor declarado estava divergente do valor de mercado praticado na região, como preconiza o art. 148, do CTN. Requer a concessão da medida liminar, para autorizar o recolhimento prévio do ITBI com base no valor histórico da declaração do imposto de renda; bem como, no mérito, seja concedida a segurança, com a determinação em definitivo do recolhimento do imposto na forma defendida. (indexador 87849739 do PJe)

Em contestação, o Município de Niterói alega que a pretensão do impetrante está amparada em premissa fática falaciosa, além de carecer o *mandamus* de prova do direito líquido e certo que aduz ter sido violado. Argumenta que o arbitramento realizado pela





Secretaria Municipal de Fazenda observou escrupuloso procedimento administrativo (PA 030/0014042/2023), no qual se procedeu à criteriosa avaliação imobiliária do imóvel, segundo “*Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através de dados prestados por ofertas coletadas em sítios eletrônicos especializados*”, contando não apenas com extenso relatório fotográfico, mas com exaustiva pesquisa de mercado. Destaca que, como se extrai da notificação enviada ao impetrante, foi-lhe dada expressa oportunidade para se insurgir contra o lançamento, valendo-se, se quisesse, do contraditório na via administrativa. Ao final, pugna pela extinção do feito por ausência de liquidez e certeza do direito, ou, ao menos, pela denegação da segurança. (indexador 94034209 do PJe)

A sentença denegou a segurança, nos seguintes termos:

“(...) O Mandamus, enquanto ação de natureza constitucional, visa cessar a ilegalidade ou o abuso de poder praticado por autoridade, exigindo para a concessão da ordem a comprovação de plano do direito líquido e certo.

Para tanto, preceitua o artigo 1º da Lei 12.016/2009, in verbis:

"Conceder-se-á mandado de segurança para proteger direito líquido e certo, não amparado por habeas corpus ou habeas data sempre que, ilegalmente ou com abuso de poder, qualquer pessoa física ou jurídica sofrer violação ou houver justo receio de sofrê-la por parte de autoridade, seja de que categoria for e sejam quais forem às funções que exerça."

Entende-se por direito líquido e certo, conforme unânime entendimento doutrinário, aquele que se apresenta manifesto em sua existência, sem a necessidade de dilação probatória.



Neste sentido, registre-se que o impetrante pretende afastar a base de cálculo arbitrada pelo impetrado, para permitir o recolhimento do ITBI incidente sobre a transferência de imóvel à pessoa jurídica a título de integralização do capital social pelo valor histórico declarado no imposto de renda, sob alegação de que o Município de Niterói utilizou a base de cálculo notadamente equivocada no lançamento do tributo, descumprindo assim o entendimento do E. STJ no Tema 1.113, tendo em vista que não instaurou procedimento administrativo próprio para apuração do valor do ITBI que afastasse a sua declaração.

As alegações do impetrante de que houve ilegalidade na conduta da autoridade coatora, conforme acima descritas, são despidas do suporte probatório mínimo, não configurando o direito líquido e certo ao pretendido, uma vez que o impetrado trouxe ao feito, em sua contestação, a íntegra do PA nº 030/0014042/2023, onde objetivou a revisão do lançamento do ITBI objeto deste processo, restando comprovado que ao impetrante foi oportunizado o direito à ampla defesa e ao contraditório, quedando-se inerte.

Desta feita, tenho que ausentes os requisitos legais, como a prova pré-constituída do direito líquido e certo do impetrante, bem como, a prova da ilegalidade de ato da autoridade apontada como coatora, impondo-se a improcedência da segurança pleiteada. Isto posto, DENEGO A SEGURANÇA vindicada exordialmente, ante ao estatuído pelo art. 5º, LXIX, da CF/88, JULGANDO EXTINTO O PROCESSO, com julgamento de mérito, nos termos do art. 487, inc. I, do Código de Processo Civil.

Condeno o impetrante ao pagamento das despesas processuais.



Certificado o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se.

P.R.I.” (indexador 159873805 do PJe)

Apela a impetrante, alegando que a sentença se equivoca ao adotar fundamentos inaplicáveis ao presente caso, deixando de considerar aspectos imprescindíveis. Aduz que há flagrante violação ao artigo 23 da Lei 9.249/95, bem como o artigo 142 do Decreto 9.580/80. Ressalta que, além disso, houve ofensa ao precedente do Superior Tribunal de Justiça proferido no Tema Repetitivo nº 1.113, segundo o qual se presume como certo o valor declarado pela contribuinte para fins de transmissão da propriedade imóvel. Sustenta que o processo administrativo destinado à demonstração de que o imóvel não corresponderia ao valor declarado pelo contribuinte não se confunde com a impugnação ao lançamento por ele apresentada, uma vez que em nenhum momento a autoridade coatora apontou requisitos que justifiquem a base de cálculo adotada. Requer seja dado provimento ao recurso, reformando-se a sentença apelada para que seja concedida a ordem, com a determinação, em definitivo, de recolhimento do ITBI do imóvel em questão com base no valor histórico da declaração de imposto de renda. (indexador 167385123 do PJe)

Contrarrrazões ofertadas. (indexador 222836204 do PJe)

Recurso tempestivo e devidamente preparado. (indexador 167610355 do PJe)

É o relatório.

VOTO

Presentes os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, o recurso deve ser conhecido e recebido em seus regulares efeitos.





Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença que extinguiu o feito com resolução do mérito, com fulcro no art. 487, I, do CPC, denegando a segurança vindicada pela ausência de prova pré-constituída do direito da impetrante, bem como da ilegalidade do ato da autoridade apontada como coatora.

Irresignado, o recorrente alega violação do seu direito líquido e certo de efetuar o recolhimento do ITBI com base no valor histórico constante da sua declaração de bens, na forma prevista no art. 23 da Lei 9.249/1995, argumentando que a autoridade fazendária não instaurou o necessário procedimento administrativo para aferir se o valor declarado não corresponde ao valor de mercado.

A controvérsia posta em exame nos conduz ao entendimento firmado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça na ocasião do julgamento do REsp 1937821/SP, paradigma do Tema Repetitivo nº. 1.113, que resultou na fixação da seguinte tese:

- “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.**” (grifos nossos)*



No âmbito do Município de Niterói, a Lei municipal nº 2.597/2008 (Código Tributário do Município de Niterói) encontra-se em pleno vigor, estabelecendo o seguinte no que tange à base de cálculo do ITBI e à possibilidade de arbitramento:

*“Art. 49. A base de cálculo do Imposto é o **valor dos bens ou direitos relativos ao imóvel, no momento da transmissão.** Parágrafo Único - O valor a que se refere o caput deste artigo é o **valor corrente de mercado do bem ou direito objeto da alienação.**”*

*Art. 50. Nas hipóteses abaixo relacionadas, observando o disposto no artigo anterior, **tomar-se-á como base de cálculo:***
(...)

*XIII - na **incorporação do bem ou direito ao patrimônio de pessoa jurídica, quando configurada a hipótese prevista no § 1º do art. 43, o valor do bem ou do direito;***

*Art. 53. A **autoridade fazendária poderá arbitrar a base de cálculo sempre quando constatar que o valor declarado pelo contribuinte é menor do que o valor corrente de mercado do bem ou direito objeto da alienação.**”* (grifos nossos)

Destaque-se que o valor dos imóveis no mercado pode sofrer oscilações diante das peculiaridades de cada imóvel e, por essa razão, o lançamento do ITBI se dá, em regra, por declaração do contribuinte, pondo-se a salvo o direito do fisco de revisá-la caso considere o valor incompatível com o mercado, mediante instauração de procedimento administrativo regular para arbitramento da base de cálculo em que se assegure ao contribuinte o efetivo contraditório e a ampla defesa.

Essa é a inteligência do art. 148, do Código Tributário Nacional, *in verbis*:



*“Art. 148. Quando o cálculo do tributo tenha por base, ou tome em consideração, o valor ou o preço de bens, direitos, serviços ou atos jurídicos, a autoridade lançadora, **mediante processo regular**, arbitrará aquele valor ou preço, sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados, ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, **ressalvada, em caso de contestação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial.**” (grifos nossos)*

Na hipótese vertente, foi demonstrado no bojo do processo administrativo PA 030/0014042/2023 (indexadores 94034210 a 94034222 do PJe), por meio de pesquisa de preço de outros imóveis da mesma localidade com características semelhantes às do imóvel transacionado, que há significativa discrepância entre os valores praticados no mercado e os valores contábeis declarados pela impetrante.

Logo, verifica-se que a Fazenda Municipal apenas fez uso da prerrogativa a ela conferida pelo art. 53 da Lei municipal nº 2.597/2008 c/c art. 148 do CTN, reiterada expressamente pelo STJ no supramencionado REsp 1937821/SP.

Nesse ponto, cumpre ressaltar que não há qualquer determinação, de lei ou de jurisprudência vinculante, no sentido de que o processo administrativo deva ser iniciado pela própria administração tributária, mas tão somente de que se resguarde o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa.

Ademais, embora a apelante alegue que há expressa disposição no Contrato Social, especificamente na sua “cláusula sexta”, de que a integralização dos imóveis no capital social da empresa se dará na forma do art. 23 da Lei 9.249/1995, a referida norma não





produz efeitos sobre a regulamentação específica do ITBI, por ausência de previsão legal nesse sentido.

Sobre o tema, confira-se o seguinte julgado desta E. Corte de Justiça:

“DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL EM MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. IMUNIDADE TRIBUTÁRIA NA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL MEDIANTE INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS. VALOR VENAL SUPERIOR AO CAPITAL SUBSCRITO. INCIDÊNCIA DO IMPOSTO SOBRE O EXCEDENTE. RECURSO CONHECIDO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO. I. CASO EM EXAME. *Apelação cível interposta por JA Agropecuária Administração de Bens Ltda. contra sentença que, em mandado de segurança, denegou pedido de reconhecimento de imunidade integral do ITBI sobre a totalidade de três imóveis incorporados ao capital social, mantendo a incidência do tributo sobre a diferença positiva entre o valor venal arbitrado pelo Município do Rio de Janeiro e o valor contábil declarado pela empresa. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO. Há duas questões em discussão: (i) definir se a imunidade do ITBI prevista no art. 156, § 2º, I, da CF/88 alcança a integralidade do valor dos imóveis incorporados ao capital social, mesmo quando o valor venal excede o montante subscrito; (ii) estabelecer se a base de cálculo do ITBI pode ser arbitrada pelo fisco com base no valor venal em detrimento do valor contábil declarado. III. RAZÕES DE DECIDIR.* *A imunidade do ITBI prevista no art. 156, § 2º, I, da CF/88, segundo a tese firmada pelo STF no Tema 796, restringe-se ao limite do capital social a ser integralizado, incidindo o imposto sobre o valor que exceder tal limite. O art. 6º, § 9º, da Lei Municipal nº 1.364/1988 exclui da não incidência a diferença positiva entre o valor venal e o valor contábil declarado, sendo legítima*



a cobrança do ITBI sobre essa diferença. A base de cálculo do ITBI, conforme art. 38 do CTN e art. 14 da Lei Municipal nº 1.364/1988, corresponde ao valor venal do bem transmitido, podendo ser arbitrada pelo fisco quando o valor declarado pelo contribuinte for incompatível com o de mercado, desde que mediante processo administrativo regular. A Lei nº 9.249/1995, que autoriza a utilização do valor declarado no imposto de renda para integralização de bens, não afasta a disciplina específica do ITBI, por ausência de previsão expressa nesse sentido. Inaplicabilidade do Tema 1.113 do STJ ao caso, pois o valor declarado refere-se ao montante contábil para integralização e não ao preço de mercado na transmissão de propriedade. IV. DISPOSITIVO E TESE. Recurso desprovido. Tese de julgamento: A imunidade do ITBI prevista no art. 156, § 2º, I, da CF/88 limita-se ao valor do capital social integralizado, incidindo o imposto sobre o excedente. A base de cálculo do ITBI é o valor venal do bem transmitido, que pode ser arbitrado pelo fisco quando divergente do valor declarado, observando-se o devido processo administrativo. O art. 6º, § 9º, da Lei Municipal nº 1.364/1988 afasta a imunidade sobre a diferença positiva entre o valor venal e o valor contábil na integralização de imóveis ao capital social. Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 156, II e § 2º, I; CTN, arts. 38, 148; Lei nº 9.249/1995, art. 23; Lei nº 12.016/2009, art. 1º; Lei Municipal/RJ nº 1.364/1988, arts. 3º, 4º, 6º, § 9º, e 14. Jurisprudência relevante citada: STF, Tema 796 da repercussão geral (RE nº 796.376); STJ, Tema 1.113 dos recursos repetitivos; TJRJ, Apelação nº 0109547-64.2023.8.19.0001, j. 17/06/2025; TJRJ, AI nº 0018961-13.2025.8.19.0000, j. 27/05/2025; TJRJ, Apelação nº 0017192-35.2023.8.19.0001, j. 07/11/2024; TJRJ, Apelação nº 0002868-66.2016.8.19.0007, j. 02/10/2019; TJRJ, Apelação nº 0016146-18.2017.8.19.0002, j. 24/10/2018. (0169235-54.2023.8.19.0001 – APELAÇÃO. Des(a). ALEXANDRE TEIXEIRA DE



*SOUZA - Julgamento: 04/09/2025 - QUINTA CAMARA DE DIREITO
PUBLICO - ANTIGA 16ª CÂMARA CÍVEL)*” (grifos nossos)

Dessarte, subsistem incólumes os fundamentos que alicerçaram a sentença combatida, eis que a existência do procedimento administrativo deflagrado para a revisão do ato de lançamento do tributo, cuja integralidade foi juntada aos autos pelo impetrado com a contestação, torna ausente a liquidez e certeza do direito vindicado pelo impetrante.

Por fim, quanto ao requerido às fls. 6/8, nada a prover, tendo em vista que a tempestividade das contrarrazões do apelado foi comprovada por certidão cartorária, dotada de fé pública. Ademais, não há o que desconsiderar, já que os argumentos lá articulados são meras reiterações dos termos da contestação.

À conta de tais considerações, o voto é no sentido de negar provimento ao recurso, mantendo a sentença por seus próprios fundamentos.

Rio de Janeiro,

Des. Edson Vasconcelos

Relator