Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
405
Carimbado Eletronicamente

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

APELAÇÃO CÍVEL N.º 0047029-38.2023.8.19.0001.

Apelante: MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO.

Apelados: 1. RODRIGO RAPOSO DA CÂMARA MACHADO.
2. CRISTIANO RODRIGUES PINELLI.

Relatora: Desembargadora ANA CRISTINA NASCIF DIB MIGUEL

Ementa: DIREITO TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR DO IMÓVEL TRANSMITIDO EM CONDIÇÕES NORMAIS DE MERCADO. TEMA 1.113 DO STJ. VALOR DA TRANSAÇÃO. PRESUNÇÃO RELATIVA. AFASTAMENTO POR PROVA PERICIAL JUDICIAL PRODUZIDA SOB CONTRADITÓRIO. VALOR DE MERCADO SUPERIOR AO DECLARADO E INFERIOR AO ARBITRADO UNILATERALMENTE PELO FISCO. REPETIÇÃO DO INDÉBITO. AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL

ANA CRISTINA NASCIF DIB MIGUEL:19471 Assinado em 23/11/2026 22:23:04
Local: GAB. DES(A) ANA CRISTINA NASCIF DIB MIGUEL

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
406
Carimbado Eletronicamente

QUANTO AOS ENCARGOS MORATÓRIOS. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta pelo Município do Rio de Janeiro contra sentença que julgou parcialmente procedente ação declaratória c/c restituição de indébito ajuizada por adquirentes de dois imóveis, reconhecendo a ilegalidade da utilização de base de cálculo unilateralmente arbitrada para a cobrança do ITBI, fixando como base de cálculo o valor de mercado apurado em perícia judicial e condenando o Município à restituição de R$ 67.198,94, acrescida dos encargos definidos na sentença. Os imóveis foram adquiridos pelo valor total de R$ 2.050.000,00, enquanto o Município calculou o ITBI sobre base superior, posteriormente apurada pela perícia judicial em R$ 3.115.000,00.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se é legítima a utilização, pelo Município, de base de cálculo do ITBI unilateralmente arbitrada em valor superior ao

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
407
Carimbado Eletronicamente

declarado pelos contribuintes; (ii) estabelecer se a prova pericial judicial produzida sob contraditório pode afastar a presunção relativa de correspondência entre o valor da transação declarado e o valor de mercado do imóvel e justificar a adoção do valor apurado na perícia como base de cálculo do tributo.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O STJ, no julgamento do Tema 1.113, estabelece que a base de cálculo do ITBI corresponde ao valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, sem vinculação à base de cálculo do IPTU.

4. O valor da transação declarado pelo contribuinte goza de presunção relativa de correspondência com o valor de mercado e somente pode ser afastado pelo Fisco mediante regular procedimento administrativo próprio, nos termos do art. 148 do CTN.

5. O Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com fundamento em valor de referência unilateralmente estabelecido, ainda que a

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
408
Carimbado Eletronicamente

legislação municipal preveja metodologia para apuração do valor venal.

6. A presunção relativa de veracidade do valor declarado pode ser afastada por prova produzida sob contraditório, inclusive em processo judicial, desde que demonstrada tecnicamente a incompatibilidade entre o valor declarado e o efetivo valor de mercado.

7. No caso concreto, a perícia judicial, realizada conforme a ABNT NBR 14.653 e pelo método comparativo direto de dados de mercado, apurou que o apartamento nº 602 possuía valor de mercado de R$ 1.784.000,00 e o apartamento nº 603, de R$ 1.331.000,00, totalizando R$ 3.115.000,00.

8. A prova pericial demonstrou que o valor de mercado dos imóveis era superior ao preço declarado nas escrituras, mas inferior ao valor utilizado pelo Município para o lançamento, afastando a presunção relativa do valor declarado e, simultaneamente, impedindo a prevalência do arbitramento unilateral realizado pelo Fisco.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
409
Carimbado Eletronicamente

9. A sentença corretamente adotou o valor de mercado apurado na perícia judicial como base de cálculo do ITBI e determinou a restituição da diferença recolhida a maior, no montante de R$ 67.198,94.

10. Quanto aos encargos moratórios, inexiste interesse recursal do Município, pois a sentença já afastou a incidência de juros e da Taxa SELIC antes do trânsito em julgado, em conformidade com o fundamento nela adotado relativo ao Tema 1.335 do STF.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A base de cálculo do ITBI corresponde ao valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não podendo o Município utilizar previamente valor de referência estabelecido unilateralmente. 2. O valor da transação declarado pelo contribuinte goza de presunção relativa de correspondência com o valor de mercado e pode ser afastado por prova técnica produzida sob contraditório que demonstre valor diverso. 3. A prova pericial

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
410
Carimbado Eletronicamente

judicial que apura valor de mercado superior ao declarado e inferior ao arbitrado unilateralmente pelo Fisco pode fundamentar a adoção desse valor como base de cálculo do ITBI e a restituição da quantia recolhida a maior. 4. Não há interesse recursal quanto aos encargos moratórios quando a sentença já estabelece a incidência dos juros e da Taxa SELIC somente após o trânsito em julgado.
12. APELAÇÃO DESPROVIDA.

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº n.º 0047029-38.2023.19.0001 contra sentença oriunda da 12ª Vara de Fazenda Pública da comarca da Capital, em que é apelante o **MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO** e apelados **RODRIGO RAPOSO DA CÂMARA MACHADO** e **CRISTIANO RODRIGUES PINELLI**.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
411
Carimbado Eletronicamente

R E L A T Ó R I O

1. Recorre, tempestivamente, o **MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO** da sentença (TJe 352/1-8), oriunda da 12ª Vara de Fazenda Pública da comarca da Capital, a qual, em ação declaratória c/c restituição de indébito ajuizada por **RODRIGO RAPOSO DA CÂMARA MACHADO e CRISTIANO RODRIGUEZ PINELLI**, julgou parcialmente procedentes os pedidos, nos seguintes termos:

> *"RODRIGO RAPOSO DA CÂMARA MACHADO e CRISTIANO RODRIGUEZ PINELLI propuseram a presente demanda em face de MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, alegando, em síntese, que adquiriram, em 15/12/2022, duas unidades imobiliárias situadas na Rua Leite Leal, nº 68, em Laranjeiras, pelo valor total de R$ 2.050.000,00, tendo recolhido ITBI no montante de R$ 160.648,94, calculado com base em valor de referência arbitrado pelo*

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
412
Carimbado Eletronicamente

Município, correspondente a R$ 5.354.964,82, e não sobre o efetivo valor da transação.

Sustentam que a base de cálculo adotada pelo Fisco viola os arts. 35 e 38 do CTN e o entendimento firmado pelo STJ no Tema 1.113 dos recursos repetitivos, segundo o qual o ITBI deve incidir sobre o valor da transação, presumidamente correspondente ao valor de mercado, salvo regular procedimento administrativo de arbitramento.

Requerem, ao final, a declaração da ilegalidade da cobrança realizada a maior e a condenação do réu à restituição da quantia de R$ 99.148,94, acrescida de correção monetária e juros legais, além do pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

Acompanham os documentos de fls. 16/84.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
413
Carimbado Eletronicamente

Decisão à fl. 104 determinando a citação do réu.

Contestação do Município às fls. 109/119, na qual suscita, preliminarmente, o sobrestamento do feito até o julgamento definitivo do RE nº 1.412.419/SP, interposto contra o acórdão paradigma do Tema 1.113 do STJ. No mérito, sustenta que a base de cálculo do ITBI corresponde ao valor venal de mercado do imóvel, e não necessariamente ao valor declarado pelas partes na transação, defendendo a legitimidade do arbitramento realizado pela Administração Tributária, bem como a higidez do lançamento, diante da ausência de impugnação administrativa pelos autores.

Aduz, ainda, a impossibilidade de aplicação retroativa do entendimento firmado no Tema 1.113 aos lançamentos anteriores ao precedente, em observância ao ato jurídico perfeito e ao art. 24 da LINDB. Subsidiariamente, requer que eventual repetição de indébito observe a incidência de

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
414
Carimbado Eletronicamente

correção monetária desde o pagamento indevido e de juros de mora apenas a partir do trânsito em julgado, nos termos do art. 167, parágrafo único, do CTN e da Súmula 188 do STJ.

Ao final, pugna pelo sobrestamento do feito ou, sucessivamente, pela improcedência dos pedidos.

Réplica às fls. 126/128.

Instadas a especificarem as provas que pretendiam produzir, as partes manifestaram-se às fls. 136 e 139, informando não haver outras provas a produzir, requerendo o julgamento antecipado da lide.

Promoção do Ministério Público à fl. 145, informando não ter interesse para atuar no presente feito.

Decisão de fls. 149/152, rejeitando o pedido de sobrestamento do feito formulado pelo Município, ao fundamento de que a publicação

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
415
Carimbado Eletronicamente

do acórdão paradigma do Tema 1.113 do STJ é suficiente para autorizar a retomada do curso dos processos, independentemente do trânsito em julgado, inexistindo determinação do STF de suspensão nacional em razão do RE nº 1.412.419/SP.

Na oportunidade, foi proferida decisão de saneamento, fixando-se como ponto controvertido o valor de mercado do imóvel para fins de apuração da base de cálculo do ITBI e reconhecendo-se que, à luz das teses firmadas no Tema 1.113 do STJ, o ônus da prova recai sobre o Município. Determinou-se, por fim, que o ente municipal esclarecesse, no prazo de 15 dias, se pretendia produzir prova pericial, hipótese em que deveria promover o recolhimento dos honorários periciais

Petição do MRJ de fls. 162 informando que pretende prosseguir com a produção de prova pericial.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
416
Carimbado Eletronicamente

Decisão de fls. 164, deferindo a produção de prova pericial para apuração do valor de mercado dos imóveis objeto da demanda, nomeando-se perito de confiança do Juízo e consignando-se que o ônus financeiro da perícia caberia ao Município, responsável pelo adiantamento dos honorários periciais. Facultou-se às partes a juntada de prova documental suplementar, a apresentação de quesitos e a indicação de assistentes técnicos, determinando-se, ainda, que, apresentada a estimativa de honorários, as partes fossem intimadas para manifestação.

Quesitos às fls. 179/180 e 182.

Laudo pericial às fls. 287/328.

Manifestação da parte autora às fls. 339 concordando com o laudo pericial. Laudo crítico do MRJ às fls. 341/343.

É o relatório. Decido.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
417
Carimbado Eletronicamente

Trata-se de demanda por meio da qual a parte autora pretende o reconhecimento da ilegalidade da base de cálculo adotada pelo Município para a cobrança do ITBI incidente sobre a aquisição de dois imóveis, sustentando que o tributo deve ser calculado com base no valor efetivamente declarado nas escrituras de compra e venda, e não no valor de referência arbitrado pela Municipalidade.

O Município, por sua vez, sustenta, preliminarmente, a necessidade de sobrestamento do feito em razão da pendência de julgamento do Recurso Extraordinário nº 1.412.419/SP. No mérito, defende que a base de cálculo do ITBI corresponde ao valor venal de mercado do imóvel, afirmando a legitimidade do lançamento tributário e do arbitramento realizado pela Administração. Aduz, ainda, que o entendimento firmado pelo STJ no Tema 1.113 não seria aplicável ao caso e, após o

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
418
Carimbado Eletronicamente

saneamento do feito, requereu a produção de prova pericial para comprovação do valor de mercado dos imóveis.

A questão controvertida objeto da presente lide foi pacificada pelo julgamento do STJ, em sede de recurso repetitivo, nos autos do REsp nº 1.937.821/SP, assim ementado:

"RECURSO ESPECIAL Nº 1.937.821 - SP (2020/0012079-1) RELATOR : MINISTRO GURGEL DE FARIA
RECORRENTE : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
RECORRIDO : FORTRESS NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
Julgado em 03/03/2022.
TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI). BASE DE CÁLCULO. VINCULAÇÃO COM IMPOSTO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
419
Carimbado Eletronicamente

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

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
420
Carimbado Eletronicamente

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.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
421
Carimbado Eletronicamente

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

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
422
Carimbado Eletronicamente

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 ampariam 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

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
423
Carimbado Eletronicamente

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 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".

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
424
Carimbado Eletronicamente

O qual, por sua vez, deu origem ao Tema 1113 da jurisprudência consolidada daquela Corte nos seguintes termos:
Tema 1.113:

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

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
425
Carimbado Eletronicamente

valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.

O pedido de suspensão do feito foi afastado conforme decisão de fls. 149/152.

A questão da irretroatividade do entendimento, outrossim, depende de modulação dos efeitos por parte da Corte Superior, o que não foi feito até o presente momento, razão pela qual não se pode negar aplicação ao precedente.

Firmada tal premissa, e retornando ao cerne da controvérsia, a decisão proferida no referido recurso repetitivo, à toda evidência, e para quem conhece como procede o Município do Rio de Janeiro, que, no caso, atua de modo praticamente idêntico ao de São Paulo, significa uma completa e inteira

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
426
Carimbado Eletronicamente

inversão do procedimento adotado atualmente.

Com efeito, a presunção se inverte, aplicando-se a partir de então sobre o valor declarado pelas partes negociantes, ou constante do título translativo da propriedade imóvel, como o primeiro e principal elemento da realidade mercadológica, cabendo então, em todo caso, ao próprio Município, se não concordar, a abertura de procedimento próprio, destinado a, mediante o devido contraditório, incluindo a produção de prova técnica caso necessária, e a seu encargo, apurar o valor venal que servirá de base de cálculo do ITBI em cada transação, sem que isso implique em negar ao contribuinte a possibilidade de, então, levar a registro o respectivo título translativo mediante o pagamento ou o prévio depósito do imposto no valor decorrente daquela base de cálculo por ele declarada, o qual, neste caso, teria

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
427
Carimbado Eletronicamente

que ser complementado na hipótese de que, ao final de dito procedimento, se apurar valor superior àquele.

No presente caso, os autores efetuaram o pagamento conforme valor atribuído pelo Município,

sendo certo, contudo, que na forma do decidido pelo STJ "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)", o que não ocorreu no presente caso.

Tal presunção, contudo, é relativa (juris tantum), admitindo prova em sentido contrário.

Ressalte-se, nesse sentido, que foi produzida prova pericial nestes autos. O expert do Juízo, após avaliação técnica realizada em conformidade com a ABNT NBR 14.653 e utilizando o método comparativo direto de dados de mercado, concluiu que:

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
428
Carimbado Eletronicamente

"Os valores de mercado correspondente ao preço que as unidades imobiliárias alcançariam em uma operação de compra e venda das unidades identificadas como nº 602 e 603 do Edifício George Gershwin, sob matrículas individualizadas do 9º RGI nº 152.616 e nº 152.617, respectivamente, na data base do lançamento do ITBI, neste caso Dezembro de 2022, são os seguintes:

Apartamento 602 - Matrícula nº 152.616 do 9º RGI: R$ 1.784.000,00 (um milhão, setecentos e oitenta e quatro mil reais);
Apartamento 603 - Matrícula nº 152.617 do 9º RGI: R$ 1.331.000,00 (um milhão, trezentos e trinta e um mil reais)."

Assim, a prova técnica produzida em juízo demonstra que o valor de mercado dos imóveis, na data da transmissão, era superior ao preço declarado nas escrituras, infirmando

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
429
Carimbado Eletronicamente

a presunção relativa de veracidade que, em princípio, milita em favor do valor da transação. Desse modo, embora o arbitramento unilateral promovido pelo Município não possa prevalecer nos moldes estabelecidos pelo Tema 1.113 do STJ, a prova pericial produzida sob o crivo do contraditório
revela o efetivo valor de mercado dos imóveis, o qual deve servir de base para o cálculo do ITBI.

A prova produzida, sob o crivo do contraditório, tem o condão de atingir a presunção relativa de que o valor indicado pelas partes negociantes na transferência do bem não equivale ao valor de mercado. Se a jurisprudência autoriza a revisão do valor por meio de processo administrativo, seria sem sentido negar tal prerrogativa ao processo judicial, o qual goza de maior formalismo e possui instrumentos hábeis a

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
430
Carimbado Eletronicamente

garantir o pleno exercício das normas constitucionais, notadamente no que tange à ampla defesa e ao contraditório.

Diante disso, deve a cobrança do ITBI devido pela operação recair sobre o montante apurado na prova pericial produzida, o que está além do valor indicado na operação realizada pelos autores, porém ainda é inferior à base de cálculo apontada pelo Município.

Assim, embora o valor declarado pelos autores não corresponda ao efetivo valor de mercado do imóvel, também não prevalece o arbitramento unilateral promovido pelo Município, devendo a tributação observar o valor venal apurado pela prova pericial judicial.

Nesse passo, na forma da conclusão do perito, o ITBI era devido pelo valor de R$53.520,00 + R$39.930,00 e diante do recolhimento o valor de R$ 160.648,94 deve ser restituído aos autores o valor de R$ 67.198,94.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
431
Carimbado Eletronicamente

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTES EM PARTE os pedidos, na forma do art. 487, I, do Código de Processo Civil, para:

a) declarar a ilegalidade da utilização, pelo Município do Rio de Janeiro, da base de cálculo unilateralmente arbitrada para a cobrança do ITBI incidente sobre a transmissão dos imóveis objeto da demanda;

b) reconhecer que a base de cálculo do ITBI devido na hipótese corresponde ao valor de mercado dos imóveis apurado na prova pericial produzida nestes autos, qual seja, R$ 1.784.000,00 (um milhão, setecentos e oitenta e quatro mil reais) em relação ao apartamento nº 602, matrícula nº 152.616 do 9º RGI, e R$ 1.331.000,00 (um milhão, trezentos e trinta e um mil reais) em relação ao apartamento nº 603, matrícula nº 152.617 do 9º RGI, perfazendo a base de cálculo global de R$ 3.115.000,00 (três milhões, cento e quinze mil reais); e

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
432
Carimbado Eletronicamente

c) condenar o Município do Rio de Janeiro a restituir aos autores os valores recolhidos a maior a título de ITBI conforme apurado pela perícia, no montante de R$ 67.198,94 (sessenta e sete mil cento e noventa e oito reais e noventa e quatro centavos) acrescido de correção monetária

pelo IPCA-E a contar do pagamento, sem incidência da Taxa SELIC ou de juros antes do trânsito em julgado na forma do Tema 1.335 do STF aplicado por analogia, incidindo, somente a partir do trânsito em julgado a Taxa SELIC aplicando-se o artigo 406 do Código Civil diante do vazio legislativo sobre o tema deixado pela EC136/2025.

Condeno o Município ao pagamento de honorários advocatícios, sobre o valor da condenação, devidamente corrigido pelo IPCA-E, pelo percentual mínimo de cada faixa fixada nos incisos do §3º do artigo 85 do NCPC e, sendo o caso, na forma do respectivo

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
433
Carimbado Eletronicamente

§5º, com incidência da Taxa SELIC a partir da data do protocolo do cumprimento de sentença (RE 579431/RS).

Deverá, ainda, o Município ressarcir a parte autora dois terços das despesas processuais adiantadas, devidamente corrigidas pelo IPCA-E desde a data do desembolso na forma do previsto no artigo 1º da Lei 6.899/81, não incidindo sobre tal verba juros de mora conforme jurisprudência pacificada sobre o tema.

Considerando a sucumbência recíproca, condeno os autores ao pagamento de um terço das despesas processuais devidas, com ressarcimento ao Município de um terço dos honorários advocatícios adiantados, e ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais sobre um terço do valor da causa, atualizado pelo IPCA-E, no percentual mínimo previsto em cada faixa do art. 85, §3º, do CPC, observando-se, se cabível, o disposto no §5º do mesmo dispositivo, incidindo a Taxa SELIC a partir da data do protocolo do cumprimento de sentença, na

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
434
Carimbado Eletronicamente

forma do decidido pelo STF no RE nº 579.431/RS.

Dispensado o duplo grau obrigatório de jurisdição diante do valor da condenação.

Certificado o trânsito em julgado, nada mais sendo requerido, dê-se baixa e arquivem-se.

P.R.I." (sic – TJe 352/1-8).

2. Alega, em síntese, o apelante (Município) a legalidade do lançamento do ITBI. Sustenta que o imposto deve ter como base de cálculo o valor venal do imóvel, nos termos do artigo 38 do CTN e do artigo 14 da Lei Municipal nº 1.364/88, e não necessariamente o valor declarado na transação imobiliária. Argumenta que o valor informado pelo contribuinte constitui apenas um dos elementos para a apuração do valor venal, não sendo vinculante para o Fisco. Defende que a autoridade fazendária pode arbitrar a base de cálculo quando não concordar com o valor declarado, nos termos dos artigos 14

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
435
Carimbado Eletronicamente

e 18 da Lei Municipal nº 1.364/88, invocando, ainda, o artigo 148 do CTN. Sustenta que o valor venal do imóvel foi apurado segundo fórmula prevista na legislação municipal e com base nos dados disponíveis no sistema, inexistindo prova de que tenham sido utilizadas premissas incorretas ou de que o valor apurado fosse superior aos praticados no mercado. Afirma que o contribuinte dispunha de procedimento administrativo específico para requerer a revisão do valor venal, com garantia de contraditório e ampla defesa, mas não apresentou impugnação administrativa. Defende, assim, a higidez e a legitimidade do lançamento tributário e a inexistência de qualquer antijuridicidade apta a justificar a repetição do indébito. Subsidiariamente, caso mantida a condenação à restituição, requer que os juros moratórios incidam à razão de 1% ao mês e somente a partir do trânsito em julgado, com fundamento no artigo 167, parágrafo único, do CTN e na Súmula 188 do STJ, e que a correção monetária incida desde o pagamento indevido, pelo IPCA-E. Pede, ao final, a reforma integral da sentença, para que seja julgado improcedente o pedido autoral (TJe 375/1-7).

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
436
Carimbado Eletronicamente

3. Contrarrazões (TJe 385/1-7).

4. A apelação digital veio conclusa, sendo devolvida hoje com esta decisão.

VOTO

5. Controvérsia entre contribuinte e o Município do Rio de Janeiro, tendo como causa de pedir a limitação da base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis ao valor da transação.

6. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos.

7. Daí o apelo exclusivo da Municipalidade.

8. **Admito** o recurso, uma vez que preenchidos os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
437
Carimbado Eletronicamente

9. **O recurso não procede**. Senão vejamos:

10. O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do **Tema 1.113** dos repetitivos, de relatoria do Min. Gurgel de Faria, decidiu que a base de cálculo do valor do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado e que o valor da transação declarado pelo contribuinte goza de presunção de que é condizente com o valor de mercado, *verbi:*

> *"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) <u>o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado</u>, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de***

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
438
Carimbado Eletronicamente

> ***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."* (grifei)

11. Nesse cenário, **é descabida a adoção do valor venal do imóvel**, ainda que prevista na legislação municipal, uma vez que se trata de base de cálculo dissociada da realidade.

12. No caso em julgamento, verifica-se que os imóveis foram adquiridos pelos apelados pelos valores de **R$ 1.230.000,00** e **R$ 820.000,00** (TJe 22).

13. Como também que os ITBI´s foram calculados e pagos sobre os valores de **R$ 3.305.245,46 e R$ 2.049.719**,**00,** calculados pelo Município (TJe 44 e 59).

14. Apesar de o montante apontado pelo contribuinte como valor da transação gozar de presunção relativa de veracidade, no caso concreto, **tal presunção foi**

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
439
Carimbado Eletronicamente

ilidida pela prova pericial produzida, onde se constatou que o valor de mercado dos imóveis era superior ao preço do negócio, porém inferior ao valor arbitrado pelo Fisco (TJe 287/38), *verbi:*

9.1 Valor do Imposto – ITBI, na data base de dezembro de 2022, com base na Lei 691/1984 e na Lei 6.250/2017

Considerando os valores correspondente ao preço que a unidade imobiliária alcançaria em uma operação de compra e venda de R$ 1.784.000,00 e R$ 1.331.000,00 referente aos apartamentos 602 e 603, respectivamente, no ano de 2022 conforme apresentado nos itens 8.8.1 e 8.8.2 do Laudo Pericial, assim como a alíquota de 3,0%, têm-se o seguinte cálculo a seguir:

9.1.1 Apartamento 602

Data	Valor de Mercado para Compra e Venda	Alíquota	Valor Imposto ITBI
Dezembro/2022	R$ 1.784.000,00	3,00%	R$ 53.520,00

9.1.2 Apartamento 603

Data	Valor de Mercado para Compra e Venda	Alíquota	Valor Imposto ITBI
Dezembro/2022	R$ 1.331.000,00	3,00%	R$ 39.930,00

15. Diante disso, correta a sentença ao estipular tais valores como base de cálculo do ITBI e determinar a restituição da diferença paga aos contribuintes.

16. Sobre o tema, confiram-se os seguintes precedentes deste TJRJ:

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
440
Carimbado Eletronicamente

"EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL. ***ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR DECLARADO PELO CONTRIBUINTE. PROVA PERICIAL JUDICIAL. ADOÇÃO DO VALOR DE MERCADO****. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em exame 1. Apelação cível interposta por empresa adquirente de imóvel contra sentença que reconheceu parcialmente o direito de recolher o ITBI com base em valor de mercado apurado por perícia judicial, superior ao valor declarado na escritura de compra e venda. 2. A autora sustentava que o valor declarado (R$ 6.000.000,00) refletia o valor real da transação e que a adoção do valor médio pericial (R$ 7.850.000,00) violaria o Tema 1113 do STJ, que assegura presunção relativa de veracidade ao valor declarado pelo contribuinte. II. Questão em discussão 3. A questão em discussão consiste em saber se, diante da existência de prova pericial judicial produzida sob contraditório, é legítima a adoção de valor de mercado superior ao*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
441
Carimbado Eletronicamente

declarado como base de cálculo do ITBI, afastando-se a presunção relativa do valor declarado pelo contribuinte. 4. Discute-se, ainda, se a adoção do valor médio pericial viola o art. 148 do CTN e o entendimento firmado no Tema 1113 do STJ. III. Razões de decidir 5. A perícia judicial foi realizada com base em metodologia técnica adequada (NBR 14.653), utilizando amostras de mercado e considerando a área real construída do imóvel, com adoção de valor médio de mercado como parâmetro mais representativo da realidade mercadológica. 6. A sentença observou o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa, tendo adotado o valor médio pericial como base de cálculo do ITBI, afastando a presunção relativa do valor declarado com base em prova técnica idônea. 7. O Tema 1113 do STJ admite o afastamento da presunção do valor declarado mediante processo administrativo ou judicial com contraditório, o que se verificou no caso concreto. 8. A adoção do valor médio pericial encontra respaldo no art. 148 do CTN e no art.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
442
Carimbado Eletronicamente

*14, §1º, da Lei Municipal nº 1.364/1988, não havendo ilegalidade ou violação aos princípios da legalidade, razoabilidade ou proporcionalidade. 9. A sentença deve ser mantida por seus próprios fundamentos, não havendo reparos a serem feitos. IV. Dispositivo e tese 10. Apelação cível conhecida e desprovida. Tese de julgamento: ¿**A presunção relativa de veracidade do valor declarado pelo contribuinte para fins de ITBI pode ser afastada por prova pericial judicial produzida sob contraditório. É legítima a adoção do valor médio de mercado apurado em perícia judicial como base de cálculo do ITBI, quando demonstrado que o valor declarado não reflete adequadamente a realidade mercadológica do imóvel**.¿ Dispositivos relevantes citados: CTN, arts. 35, 38, 110 e 148; CF/1988, arts. 5º, XXII, e 150, IV; CPC/2015, art. 85, §11; Lei Municipal nº 1.364/1988, art. 14, §1º. Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1.937.821/SP, Rel. Min. Gurgel de Faria, Primeira Seção, j.*

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
443
Carimbado Eletronicamente

24.02.2022 (Tema 1113); TJ-RJ, Apelação Cível 0167354-13.2020.8.19.0001, Rel. Des. Alexandre Teixeira de Souza, j. 11.07.2024." (Apelação Cível nº 0317471-84.2019.8.19.0001, DJ 27.08.2025, 2ª Câmara de Direito Público, Rel. Des. José Claudio de Macedo Fernandes, grifei).

"Apelação Cível. Tributário. ITBI. Repetição de Indébito. Hipótese em que se questiona a base de cálculo do imposto de transmissão. Tema 1113 do STJ. Sentença de procedência do pedido com respaldo em laudo pericial que assinalou a adequação do valor do negócio jurídico de compra e venda com as oscilações de mercado. Irresignação do Poder Público que insiste na dissociação do que efetivamente apurado pela perícia, a qual teria demonstrado que o valor declarado pelas partes está aquém da média de avaliação. ***A decisão de 1º grau conta com respaldo na prova dos autos e reflete corretamente o entendimento firmado pelo STJ no Tema 1113, porquanto, de um lado, restou***

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
444
Carimbado Eletronicamente

> ***evidenciado o arbitramento unilateral de base de cálculo superior ao valor mercado e, por outro, que o valor da compra e venda é adequado diante das oscilações de mercado e peculiaridades do negócio jurídico, consoante a complementação do laudo pericial****. Recurso desprovido."* (Apelação Cível nº 027149-79.2022.8.19.0001, DJ 25.09.2025, 7ª Câmara de Direito Público, Rel. Des. Marco Antonio Ibrahim, grifei).

17. Por fim, em relação aos encargos moratórios, não possui a Fazenda interesse recursal.

18. Isso porque, neste recurso, o município requer, subsidiariamente, que os juros moratórios incidam à razão de 1% ao mês e somente a partir do trânsito em julgado, com fundamento no artigo 167, parágrafo único, do CTN e na Súmula 188 do STJ, e que a correção monetária incida desde o pagamento indevido, pelo IPCA-E.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
445
Carimbado Eletronicamente

19. Contudo, da análise da sentença, verifica-se que ela afastou a incidência de juros e da taxa SELIC antes do trânsito em julgado, na forma do tema 1335 do STF.

20. Daí não haver interesse recursal neste ponto.

21. Como consequência, o recurso é desprovido e os honorários advocatícios majorados para 12% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §11º do CPC-15.

22. Assim sendo, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso fazendário, com fulcro no art. 932, IV do CPC, nos termos da fundamentação.

Intimem-se. Publique-se.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargadora **ANA CRISTINA NASCIF DIB MIGUEL**

R E L A T O R A