



Poder Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás - 9ª Câmara Cível

Gabinete da Desembargadora Amélia Martins de Araújo

Av. Assis Chateaubriand nº 195, Bloco "B", 2º Andar - e-mail:gab.amelia@tjgo.jus.br - Telefone:3216-2901



Valor: R\$ 89.869,92
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
PARAÚNA - VARA DAS FAZENDAS PÚBLICAS
Usuário: BÁRBARA PONTE DE LIMA - Data: 19/06/2024 09:28:16

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5704732-31.2022.8.09.0120

COMARCA DE PARAÚNA

APELANTE: MUNICÍPIO DE PARAÚNA

APELADA: N. SCHWENING AGROPECUÁRIA LTDA

RELATOR: DESª. AMÉLIA MARTINS DE ARAÚJO

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO TRIBUTÁRIO. BASE DE CÁLCULO ITBI. AUSÊNCIA DE INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO PRÓPRIO. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DO VALOR ALEGADO PELO CONTRIBUINTE. TEMA 1.113 DO STJ. 1. A tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça é clara quanto à necessidade de instauração de processo administrativo próprio, e à vedação ao arbitramento de forma unilateral da base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, por presumir como condizente com a realidade de mercado os valores indicados pelo contribuinte (Tema 1.113). 2. Verificado que a municipalidade não instaurou o processo administrativo próprio, previsto no artigo 148 do Código Tributário Nacional, com o fim de afastar o valor da transação declarado pelo contribuinte, encontra-se eivado de ilegalidade o ato que fixou base de cálculo em valor diferente do declarado. **APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA MAS IMPROVIDA, NOS TERMOS DO ART. 932, IV, “b”, CPC.**

DECISÃO MONOCRÁTICA



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 21/03/2024 23:07:28

Assinado por DESEMBARGADORA AMELIA MARTINS DE ARAUJO

Localizar pelo código: 109587655432563873849770253, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Trata-se de **APELAÇÃO CÍVEL** interposta pelo **MUNICÍPIO DE PARAÚNA** em face da sentença proferida pela Juíza de Direito da Vara das Fazendas Públicas da Comarca de Paraúna-GO, *Dra. Wanderlina Lima de Moraes Tassi*, nos autos da *Ação de Repetição de Indébito Tributário*, proposta por **N. SCHWENING AGROPECUÁRIA LTDA**, com intento de obter sua reforma.

Infere-se dos autos que a autora, ora apelada, adquiriu um imóvel rural denominado Fazenda Velha, São Lourenço e Pouso Alto, com área total de 281,461 há, pelo montante de R\$ 2.309.429,60.

Informou que, no dia 10/10/2022, solicitou a guia de recolhimento do ITBI junto à Prefeitura Municipal de Paraúna-GO, instante no qual verificou que o valor-base utilizado para apuração do referido imposto foi de R\$ 5.305.093,80, resultando no valor total de R\$ 159.152,81 a ser recolhido.

Alegou que, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, Tema 1.113, deve-se levar em consideração o valor apresentado à época da tradição do imóvel para apuração do referido imposto, tendo em vista que as informações prestadas pelo contribuinte gozam de presunção relativa de veracidade. Assim, o valor correto a ser recolhido seria de R\$ 69.282,89, ou seja, uma diferença que resultou no pagamento a mais de R\$ 89.869,92.

Postulou, desta feita, pela condenação da requerida ao pagamento do indébito tributário corrigido desde a data do pagamento, até a data da restituição, e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação.

Devidamente citada, o requerido apresentou sua defesa, oportunidade em que alegou, em síntese, que o valor apresentado pela autora está em desconformidade com o valor venal do imóvel, o que foi apurado pela Comissão de Avaliação de Imóveis Rurais, com base no Código Tributário Municipal de Paraúna-GO, chegando ao valor de R\$ 5.305.093,80.

Impugnação à contestação apresentada na mov. 10.

Após curso regular do feito, a juíza *a quo* julgou procedentes os pedidos da inicial, em sentença (mov. 18) lavrada nos seguintes termos:

(...)



O feito comporta o julgamento da lide, pois, a questão debatida não necessita de produção de outras provas, nos termos do art. 355, inc. I, do CPC.

O cerne da discussão está atrelada ao valor venal do imóvel e base de cálculo para apuração do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI. O autor sustenta que o parâmetro correto é o valor ajustado entre as partes na venda do imóvel, enquanto o réu alega ser o valor da avaliação realizada no âmbito extrajudicial.

É certo que o fato gerador do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis é a Transferência da propriedade mediante o registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis.

O artigo 38 do Código Tributário Nacional dispõe que a base de cálculo do imposto sobre a transmissão de bens imóveis é o valor venal: “a base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos”.

Em virtude das várias demandas individuais discutindo a base de cálculo do ITBI, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (tema nº 1.113), de Relatoria do ministro Gurgel de Faria, firmou posicionamento de que o cálculo deverá ser efetuado sobre o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, *in verbis*:

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.

Na oportunidade do julgamento, foi ponderado que a expressão



'valor venal' contida no artigo 38 do CTN deve ser entendida como o valor considerado em condições normais de mercado para as transmissões imobiliárias:

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.

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).

Ainda sobre o tema:

EMENTA: RECURSO INOMINADO. JUIZADO ESPECIAL DA FAZENDA PÚBLICA. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS ? ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DO IMÓVEL. IDENTIDADE COM A DO IPTU. IMPOSSIBILIDADE. PRESUNÇÃO DE ADEQUAÇÃO DO VALOR DECLARADO PELO CONTRIBUINTE. TEMA 1113 DO STJ. PRECEDENTES. SENTENÇA. REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. 01. (1.1). Em síntese da peça exordial, alegaram os autores que adquiriram um imóvel na planta, qual seja: apartamento 401 do Condomínio ÀME INFINITY HOME, situado na rua 13 e 30, no lote 10 a 12, quadra G-14, Setor Marista, Goiânia-GO, tendo o contrato de compra e venda sido firmado mediante financiamento bancário, no valor de R\$ 793.962,43 (setecentos e noventa e três mil, novecentos e sessenta e dois reais e quarenta e três centavos). Argumentaram, contudo, que sem fundamentação ou justificativa, o Município de Goiânia não se baseou no preço do contrato de compra e venda,



mas sim em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente, o que elevou substancialmente a base de cálculo para fins de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis ? ITBI. Assim, requereram a declaração de ilegalidade do lançamento do referido imposto, bem como a condenação do requerido à restituição do valor cobrado indevidamente, com acréscimo de juros e correção monetária (evento n. 01). (1.2). A juíza da origem julgou improcedente o pedido da inicial, sob o fundamento de que não há nenhuma ilegalidade na cobrança do ITBI no valor determinado pelo município. (movimentação nº 27). (1.3). Inconformados, os autores opuseram embargos de declaração, porém, foram rejeitados. Em seguida interpuseram recurso inominado, reforçando as teses iniciais de que o Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o tema 1113 (RESP nº 1.937.821/SP), concluiu que o valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o valor médio de mercado do bem imóvel transacionado, presunção essa que somente pode ser afastada pelo fisco se tal valor se mostrar, de pronto, incompatível com a realidade. Assim, pugnaram pela reforma da sentença e a procedência dos pedidos vestibulares (movimentação nº 44). 02. Recurso próprio, tempestivo, adequado e devidamente preparado (evento n. 50), motivos pelos quais deve ser conhecido. Contrarrazões apresentadas (movimentação nº 57). 03. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL AO IMPOSTO ITBI. (3.1). Não se desconhece que, por força do comando inserto no inciso II, do art. 156, da Constituição Federal, foi atribuída ao Município a competência para instituir o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), que tem como fato gerador a ?transmissão 'inter vivos', a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição?. (3.2). De outro lado, sobre a base de cálculo do ITBI, o Código Tributário Nacional assim dispõe em seu art. 38: Art. 38. A base de cálculo do imposto é o valor venal dos

bens ou direitos transmitidos. (3.3). Por sua vez, o Código Tributário do Município de Goiânia adotou como base de cálculo do ITBI (conhecido no município de Goiânia com o nome de ISTI ? Imposto sobre Transmissão de Imóvel), o valor venal dos imóveis, avaliando-se diversos elementos, tal como enuncia o art. 12 da referida legislação, in verbis: ?Art. 12. A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel. § 1º. Na determinação do valor venal serão tomados, em conjunto ou separadamente, os seguintes elementos: I - Quanto ao prédio: a) o padrão ou tipo de construção; b) a área construída; c) o valor unitário do metro quadrado; d) o estado de conservação; e) os serviços públicos ou de utilidade pública existentes na via ou logradouro; f) o índice de valorização do logradouro, quadra ou zona em que estiver situado o imóvel; g) o preço do imóvel nas últimas transações de compra e venda realizadas nas zonas respectivas, segundo o mercado imobiliário local; h) quaisquer outros dados informativos obtidos



pela repartição competente. II - Quanto ao terreno: a) a área, a forma, as dimensões, a localização, os acidentes geográficos e outras características; b) os fatores indicados nas alíneas ?a?, ?f? e ?g? do item anterior e quaisquer outros dados informativos; ? . 04 . D O S PRECEDENTES ACERCA DA MATÉRIA (4.1). A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que o valor venal a que se refere o art. 38 do CTN, base de cálculo do imposto de transmissão, é o real valor de venda do bem, o qual pode coincidir com o valor de mercado, não se confundindo com o valor venal adotado para fins de

IPTU ou ITR, cuja incidência se dá sobre o valor estanco da propriedade. O fisco está autorizado à realização de lançamento suplementar, nos termos dos arts. 148 e 149 do CTN, caso comprove a incompatibilidade do valor indicado pelo contribuinte ou sua declaração, por qualquer motivo, não se apresente idônea. (4.2). Recentemente, o STJ no julgamento do RESP nº 1.937.821/SP, sob a sistemática de recursos repetitivos (Tema 1113) pacificou a questão e consolidou seu posicionamento sobre a matéria, estabelecendo as seguintes teses de observância obrigatória: Tema Repetitivo 1113 - 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. (4.3). Dessa maneira, o valor venal de referência deve servir ao município apenas como parâmetro de verificação da compatibilidade do preço declarado de venda, não podendo se prestar para a prévia fixação da base de cálculo do ITBI, como ocorrera no caso vertente, em que o próprio requerido confirmou, no DESPACHO Nº 17/2022, que: O valor de avaliação que foi a base de cálculo do ITBI utilizada no momento do cálculo se encontrava previamente cadastrado pela Administração Tributária Municipal (ver memória de cálculo) nos termos da Lei 5040/75 vigente à época do fato gerador, em seu Artigo 94-C, Parágrafos 7º e 9º (evento 19, arquivo 02). Destaquei. (4.4). Assim, de rigor a aplicação do r. julgado do STJ, proferido em recurso representativo de controvérsia ? Tema 1113 ?, tratando-se da mesma matéria discutida nestes autos. Isto é, a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculado à base de cálculo do IPTU. O Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente. (4.5). Nesse sentido, confira-se, a ementa do julgado do egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, ad litteram: EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. MANDADO DE SEGURANÇA. BASE DE CÁLCULO DO ITBI. VALOR VENAL.



PRESUNÇÃO DE ADEQUAÇÃO DO VALOR DECLARADO PELO CONTRIBUINTE. TEMA 1113 DO STJ. PRECEDENTES. SENTENÇA MANTIDA. 1. O Mandado de Segurança é o instrumento adequado para coibir a ilegalidade do ato praticado pela autoridade apontada como coatora, consubstanciado, in casu, na cobrança de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis ? ITBI. 2. O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema 1113, firmou entendimento de que o valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o valor médio 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). 3. No caso em tela, vê-se que a autoridade coatora não instaurou o processo administrativo próprio, previsto no art. 148 do CTN, com o fim de afastar o valor da transação declarado pelo contribuinte, configurando-se a ilegalidade do ato que fixou base de cálculo em valor diferente do declarado. 4. Ademais, nos exatos termos da tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça, é vedado ao Município arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente, pelo que não há que se falar em aplicação dos valores fixados pelo Decreto Municipal nº 180/2022 para apuração da base de cálculo do imposto. REMESSA NECESSÁRIA E APELAÇÃO CONHECIDAS E DESPROVIDAS. SENTENÇA MANTIDA. (TJ – GO 55478540720228090176, Relator: DESEMBARGADOR JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA, 2ª Câmara Cível, Data de Publicação: 02/06/2023). Negritei. 05. Em arremate, cumpre consignar que a Municipalidade não juntou prova cabal quanto à incorreção do valor lançado no Contrato de Compra e Venda, o qual melhor reflete o valor do imóvel em construção na época da transmissão do bem, ou seja, quando da ocorrência do fato gerador (abril/2019). (vide contrato no evento n. 01, pág. 43, do processo completo em PDF). 06. DISPOSITIVO: Sentença reformada para determinar ao Município de Goiânia que utilize o valor do contrato de compra e venda do imóvel (R\$ 793.962,43) como base de cálculo do imposto ITBI. Outrossim, condeno o requerido à restituição à parte autora do valor pago a maior a título de ITBI, acrescido de correção monetária e taxa de juros de mora incidentes nas condenações de natureza tributária, utilizadas na cobrança do tributo pago em atraso. Não havendo disposição legal específica, os juros de mora são calculados à taxa de 1% ao mês (art. 161, § 1º, do CTN). 07. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. Sem custas e honorários advocatícios. Esta ementa serve como acórdão, consoante disposto no artigo 46 da Lei 9.099/95. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO Recursos -> Recurso Inominado Cível 5412576-21.2022.8.09.0051, Rel. Fernando César Rodrigues Salgado, 2ª Turma Recursal dos Juizados



Especiais, julgado em 22/08/2023, DJe de 22/08/2023).

Assim, aos tributos incidentes sobre imóveis alienados deverá ser adotado como valor venal o valor declarado pelo contribuinte, somente sendo possível nova avaliação pelo fisco, se houver evidente desconformidade com o valor médio de mercado.

No presente caso, verifico que o valor indicado pelo contribuinte (R\$2.309.429,60) se distancia e muito da avaliação feita pelo fisco (R\$5.305.093,80), restando claro que há incompatibilidade do montante apresentado pelo autor, com a realidade do mercado, se justificando a instauração do procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo.

Como o Município requerido não se desincumbiu de instaurar procedimento administrativo próprio, limitando-se a realizar a avaliação de forma unilateral, razão assiste à parte autora.

Logo, o valor venal e a base de cálculo para a alíquota do ITBI dos imóveis indicados inicialmente é de R\$2.309.429,60.

Denota-se que a base de cálculo do ITBI pago pelo autor foi sobre R\$5.305.093,80, o que gerou um débito de R\$159.152,81, enquanto o correto seria o valor de R\$69.282,89.

Em razão do valor pago a maior, o autor faz jus ao recebimento de R\$89.869,92 a título de repetição do indébito.

Diante do que foi exposto, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos do autor para CONDENAR o réu, Município de Paraúna, a restituir o tributo pago a maior, no importe de R\$89.869,92 (oitenta e nove mil, oitocentos e sessenta e nove reais e noventa e dois centavos).

Sobre o débito vencido incidirá, a título de correção monetária e juros de mora, a taxa SELIC, a contar da data em que o valor tornou-se devido.

CONDENO a parte ré ao pagamento dos honorários advocatícios que arbitro em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, § 3º, inc. I, do CPC/15, com correção monetária pela Taxa SELIC a contar do trânsito em julgado da sentença (art. 85, § 16).

Deixo de condenar o réu no pagamento das custas, considerando a isenção legal.

DEIXO de determinar a remessa necessária, com fundamento no art. 496, § 3º, II, do CPC.

(...)



Irresignado, o **MUNICÍPIO DE PARAÚNA** interpôs recurso de Apelação Cível (mov. 22), postulando a reforma do *decisum*.

Nas razões recursais, o apelante, após defender a admissibilidade recursal e breve exposição dos fatos, afirma que o valor-base a ser utilizado para apuração do *quantum* devido a título de Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis, deverá ser o valor de mercado ou venal do imóvel, conforme dispõe o Código Tributário Nacional e o Código Tributário do Município.

Assevera que o valor apresentado pela autora destoaria da realidade, devendo o fisco, nesse caso, arbitrar o valor do tributo a ser pago.

Acrescenta que por essa razão, realizou avaliação do imóvel por meio da Comissão de Avaliação de Imóveis Rurais, com base no Código Tributário Municipal de Paraúna, chegando ao valor de R\$ 5.305.093,80.

Alega que a autora deixou de impugnar o lançamento realizado, de modo que não exerceu seu direito ao contraditório, conforme dispõe o artigo 227 do Código Tributário Nacional.

Nesses termos, pugna pelo conhecimento e provimento do recurso, para reformar a sentença combatida, a fim de declarar válido o lançamento realizado, afastando o argumento de que não se incumbiu em instaurar o processo administrativo próprio, desrespeitando o princípio do contraditório e ampla defesa.

Isento o preparo (art. 1007, §1º do CPC).

Intimada, a parte apelada apresentou contrarrazões (mov. 25), pugnando pela manutenção do édito sentencial.

É, em síntese, o relatório. Passo a decisão.

O recurso é próprio e tempestivo, entretanto, deve-se **consignar o cabimento do julgamento monocrático**, de sorte que se encontra delineada a situação prevista no artigo 932, inciso IV do Código de Processo Civil, conforme passo a expor.



Trata-se de **APELAÇÃO CÍVEL** interposta por **MUNICÍPIO DE PARAÚNA** em face da sentença proferida pela Juíza de Direito da Vara das Fazendas Públicas da Comarca de Paraúna-GO, *Dra. Wanderlina Lima de Moraes Tassi*, nos autos da *Ação de Repetição de Indébito Tributário*, proposta por **N. SCHWENING AGROPECUÁRIA LTDA**, com intento de obter sua reforma.

Do compulsão dos autos, verifica-se que a insurgência recursal cinge-se na controvérsia quanto à base de cálculo a ser adotada para a apuração do ITBI referente à transmissão do imóvel noticiado na peça inicial.

O apelante pugna para que seja reconhecido o valor-base de R\$ 5.305.093,80, de acordo com o que foi apurado pela Comissão de Avaliação de Imóveis Rurais do Município. Por outro lado, a parte apelada busca que seja adotado como cálculo base o valor de R\$ 2.309.429,60, conforme descrito na escritura pública de compra e venda.

Pois bem.

Inicialmente, conforme se extrai do art. 156 da nossa Carta Magna, compete aos municípios instituir e cobrar o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI. *In verbis*:

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

II - transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;

Ressalta-se que a sua base de cálculo encontra guarida no Código Tributário Nacional, vejamos:

Art. 38. A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.



O Superior Tribunal de Justiça, sob o rito dos recursos especiais repetitivos – Tema 1.113, instituiu três teses relativas ao cálculo do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis, nas operações de compra e venda:

- 1) 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;
- 2) 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 (artigo 148 do Código Tributário Nacional – CTN);
- 3) O município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido de forma unilateral.

No caso em tela, vê-se que o Município apelante não instaurou o processo administrativo próprio, previsto no artigo 148 do Código Tributário Nacional, com o fim de afastar o valor da transação declarado pelo contribuinte, de modo que resta configurada a ilegalidade do ato que fixou base de cálculo em valor diferente do declarado. Portanto, não há que se falar em aplicação dos valores fixados pelo Decreto Municipal nº 059/2022.

Em vista disso, a tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça é bem clara quanto à necessidade de instauração de processo administrativo próprio e à vedação ao arbitramento de forma unilateral da base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, por presumir como condizente com a realidade de mercado os valores indicados pelo contribuinte.

Em casos semelhantes, julgados deste Tribunal de Justiça:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. MANDADO DE SEGURANÇA. DAÇÃO EM PAGAMENTO DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE MOTIVAÇÃO EM PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO. BASE DE CÁLCULO DO ITBI. VALOR DE MERCADO DO BEM. 1. Em



procedimento administrativo instaurado para apurar o correto valor do ITBI não foi juntado pelo Município prova cabal quanto à incorreção do valor lançado na Escritura Pública de Dação em Pagamento (Evento 01, Arquivo 09), o qual melhor reflete o valor do imóvel na época da transmissão do bem, ou seja, quando da ocorrência do fato gerador. 2. Assim, ante a ausência de motivação, que é o conjunto das razões fáticas e jurídicas determinantes da expedição do ato, é possível o regular controle judicial, diante da verificação de defeito do ato, por estar insuficientemente motivado, o que não se confunde com o mérito administrativo. **3. No julgamento do tema 1.113, o STJ 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 de forma unilateral. 4. Portanto, não pode o Município estabelecer a base de cálculo do ITBI amparado em estimativa que destoe do valor de mercado do bem.** APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. SENTENÇA MANTIDA. (TJGO, Apelação / Remessa Necessária 5345098-59.2023.8.09.0051, Rel. Des(a). SÉRGIO MENDONÇA DE ARAÚJO, 7ª Câmara Cível, julgado em 04/03/2024, DJe de 04/03/2024) (Grifei)

APELAÇÃO CÍVEL. MANDADO DE SEGURANÇA. BASE DE CÁLCULO DO ITBI. VALOR VENAL. PRESUNÇÃO DE ADEQUAÇÃO DO VALOR DECLARADO PELO CONTRIBUINTE. TEMA 1113 DO STJ. PRECEDENTES. SENTENÇA MANTIDA. 1. O Mandado de Segurança é o instrumento adequado para coibir a ilegalidade do ato praticado pela autoridade apontada como coatora, consubstanciado, in casu, na cobrança de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis ITBI. **2. O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema 1113, firmou entendimento de que o valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o valor médio 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). 3. No caso em tela, vê-se que a autoridade coatora não instaurou o processo administrativo próprio, previsto no art. 148 do CTN, com o fim de afastar o valor da transação declarado pelo contribuinte, configurando-se a ilegalidade do ato que fixou base de cálculo em valor diferente do declarado. 4. Ademais, nos exatos termos da tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça, é vedado ao Município arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente, pelo que não há que se falar em aplicação dos valores fixados pelo Decreto Municipal nº 180/2022 para apuração da base de cálculo do imposto. REMESSA NECESSÁRIA E APELAÇÃO CONHECIDAS E DESPROVIDAS. SENTENÇA MANTIDA. (TJGO 55478540720228090176, Relator: JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA, 2ª Câmara Cível, Data de Publicação: 02/06/2023)(Grifei)

Desta feita, consoante entendimento do Tema 1.113 do STJ, não vislumbro motivos para modificar o entendimento assentado no ato fustigado, porquanto a parte requerida/apelante, de fato, não comprovou a instauração de processo administrativo próprio para o arbitramento da base de cálculo do ITBI.

Ante o exposto, nos termos do artigo 932, inciso IV, do Código de Processo Civil, CONHEÇO do recurso de Apelação Cível mas NEGO-LHE PROVIMENTO, conservando incólume a sentença recorrida, por seus próprios fundamentos.

Como resultado da sucumbência recursal, majoro os honorários advocatícios do apelante para 15% sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, § 11º, do Código de Processo Civil.

É como decido.

Intimem-se. Não havendo recurso, devolvam-se os autos ao juízo de origem.

Desembargadora AMÉLIA MARTINS DE ARAÚJO

RELATORA

(Assinado digitalmente conforme Resolução nº 59/2016)

