



**TJDFT**

Poder Judiciário da União  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS  
TERRITÓRIOS

**1JEFAZPUB**

1º Juizado Especial da Fazenda Pública do DF

Número do processo: 0744819-97.2019.8.07.0016

Classe judicial: PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL (436)

AUTOR: LUIS MARTIUS HOLANDA BEZERRA JUNIOR

RÉU: DISTRITO FEDERAL

## SENTENÇA

**LUIS MARTIUS HOLANDA BEZERRA JUNIOR** ajuizou ação de repetição de indébito em desfavor do **DISTRITO FEDERAL**, tendo como objeto a condenação do réu a restituir a quantia de R\$ 8.698,48 (oito mil seiscentos e noventa e oito reais e quarenta e oito centavos), a título de diferença de ITBI cobrado a maior.

Para tanto, alega o autor que, no dia 09 de abril de 2018, adquiriu o apartamento 605, situado na SQNW 307, Bloco G, 1º Setor Noroeste, Brasília/DF, pelo valor de R\$ 1.057.118,74 (um milhão e cinquenta e sete mil cento e dezoito reais e setenta e quatro centavos).

Narra que o requerido calculou o ITBI com base em tabelamento próprio e aplicou a base de cálculo de R\$ 1.347.068,15 (um milhão trezentos e quarenta e sete mil sessenta e oito reais e quinze centavos). Aduz que não houve instauração de procedimento administrativo para apurar o verdadeiro valor venal do imóvel.

Regularmente citado, o réu apresentou contestação ao ID 49480398. Não suscita questões preliminares ou prejudiciais. No mérito, em síntese, alega que o cálculo do imposto devido observou o disposto na Lei Distrital nº 3.830/2006 e que a base de cálculo do tributo pode não corresponder ao valor declarado pelo contribuinte.

É o breve relatório, cuja lavratura é dispensada pelo art. 38 da Lei nº 9.099/95.

Fundamento e decido.



Promovo o julgamento antecipado do pedido, na forma do art. 355, I, do Código de Processo Civil. A questão posta em juízo é, eminentemente, de direito e os fatos alegados pelas partes se encontram devidamente demonstrados pela documentação acostada aos autos. Conforme disposto no art. 4º do CPC, é dever de todos os atores do processo velar pela razoável duração do processo e, portanto, o julgamento antecipado é de rigor.

Não há questões preliminares ou prejudiciais a serem apreciadas por este juízo. Estão presentes os pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo, bem como verifico a legitimidade das partes e o interesse de agir.

Passo ao exame do mérito.

A controvérsia consiste em determinar se a base de cálculo do ITBI deve ser calculada com base no valor do negócio ou no valor apurado pelo réu (ID 44371595).

A base de cálculo do Imposto de Transmissão *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso, de bens Imóveis se encontra disciplinada pelo Código Tributário Nacional, *in verbis*:

*Art. 35. O imposto, de competência dos Estados, sobre a transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos tem como fato gerador:*

*I - a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física, como definidos na lei civil;*

*II - a transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia;*

*III - a cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos I e II.*

*Parágrafo único. Nas transmissões causa mortis, ocorrem tantos fatos geradores distintos quantos sejam os herdeiros ou legatários.*

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

[negritei]

A base de cálculo do referido imposto é, portanto, o valor venal do bem ou do direito transmitido. Sobre o valor venal, a Lei Distrital nº 3.830/06 dispõe:



**Art. 6º O valor venal é determinado pela administração tributária, por meio de avaliação feita com base nos elementos de que dispuser e, ainda, na declaração do sujeito passivo.**

§ 1º Na avaliação, serão considerados, quanto ao imóvel, dentre outros, os seguintes elementos:

I – forma, dimensão e utilidade;

II – localização;

III – estado de conservação;

IV – valores das áreas vizinhas ou situadas em zonas economicamente equivalentes;

V – custo unitário de construção;

VI – valores aferidos no mercado imobiliário.

§ 2º Para efeito de cálculo do Imposto, prevalecerá o valor declarado no instrumento quando este for superior ao valor da avaliação da administração apurada na forma deste artigo.

[negritei]

Com efeito, o valor venal deve ser determinado com base na declaração do sujeito passivo, à disposição da administração tributária, podendo ser arbitrado o valor venal, desde que, nos termos do artigo 148 do CTN, “[...] sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados, ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado [...]”.

No caso em tela, há contrato de promessa de compra e venda de imóvel (ID 44372262), com valor pactuado de R\$ 1.057.118,74 (um milhão e cinquenta e sete mil cento e dezoito reais e setenta e quatro centavos). A base de cálculo, todavia, para a apuração do ITBI foi de R\$ 1.347.068,15 (um milhão trezentos e quarenta e sete mil sessenta e oito reais e quinze centavos), vide ID 44371595, sem a devida abertura de processo administrativo fiscal para apurar o valor de mercado do imóvel.

Assim, com razão o autor ao postular a restituição do valor pago a maior, em decorrência da base de cálculo apontada pelo Fisco sem a devida abertura de processo administrativo fiscal.

Nesse sentido, há jurisprudência desta Corte de Justiça, confira-se:

**JUIZADOS ESPECIAIS DE FAZENDA PÚBLICA. DIREITO TRIBUTÁRIO. VALOR VENAL DO IMÓVEL. DETERMINAÇÃO PELO FISCO. AUSÊNCIA DE PROCESSO REGULAR. RESTITUIÇÃO DA DIFERENÇA SOBRE O VALOR DE AQUISIÇÃO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. 1) Trata-se de recurso inominado interposto contra r. sentença que julgou procedente o pedido inicial para condenar o Estado a devolver o valor pago no ITBI, por não ter sido considerado o valor venal do imóvel previsto na escritura pública. O recorrente alega que o valor venal do imóvel é determinado pela administração tributária, nos termos do art. 6º do Decreto 27.576/06, e que prevalece o valor da avaliação da administração. 2) O artigo 38 do Código Tributário Nacional**



*dispõe que a base de cálculo do imposto é o . E, no âmbito do Distrito valor venal dos bens ou direitos transmitidos? Federal, nos termos do artigo 6º da Lei distrital nº 3.830/2006, que disciplina a transmissão inter vivos de bens imóveis (ITBI), o valor venal é determinado pela administração tributária, por meio de avaliação feita com base nos elementos de que dispuser e, ainda, na declaração do sujeito passivo. Com efeito, o valor venal deve ser determinado com base na declaração do sujeito passivo, à disposição da administração tributária, podendo ser arbitrado o valor venal, desde que, nos termos do artigo 148 do CTN, sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados, ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado (...)?.*

3) *No caso, há escritura pública de mútuo para aquisição de terreno e construção de unidade vinculada a empreendimento, com fiança e alienação fiduciária em garantia e outras obrigações (ID nº 686289), de modo que restou ausente qualquer justificativa da administração tributária para a não utilização do valor de aquisição constante da escritura.* 4) *Ademais, ainda que o recorrente reputasse não merecedor de fé o documento ou divergisse por qualquer outra razão do valor declarado, certo é que o arbitramento de outro valor para a base de cálculo do imposto deve ser realizado mediante processo regular, conforme determinação ainda do artigo 148 do CTN. Precedente no STJ: Ag Int no AREsp 852002/SP, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma.* 5) ***Incontroversa a apuração do imposto pela Fazenda Pública, desprezando o valor de aquisição previsto na escritura como base de cálculo; limitado o recurso ao argumento de que a competência é do fisco para determinar o valor venal, desvinculado do valor expresso no documento particular firmado entre o comprador e vendedor; e ausente demonstração de instauração do processo regular e dos critérios utilizados para justificar o aumento do valor da base de cálculo, não merece reparo a r. sentença que determinou restituição do valor pago a maior pela recorrida.*** 6) *Recurso conhecido e desprovido. Sentença mantida por seus próprios fundamentos.* 7) *Sem custas. Recorrente condenado ao pagamento dos honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre o valor da condenação (art. 55, Lei 9.099/95).*

*(Acórdão n.977259, 07034529820168070016, Relator: MARILIA DE AVILA E SILVA SAMPAIO 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF, Data de Julgamento: 28/10/2016, Publicado no DJE: 08/11/2016. Pág.: Sem Página Cadastrada.)*

**FAZENDA PÚBLICA. TRIBUTÁRIO. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI). BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL (VALOR EFETIVO DA VENDA OU DE MERCADO). APURAÇÃO POR ARBITRAMENTO SEM PRÉVIO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO FISCAL. RESTITUIÇÃO DO VALOR PAGO A MAIOR. I. PRELIMINAR: *rejeita-se a preliminar de julgamento ultra petita, pois não há afronta aos limites estabelecidos ao julgamento da causa (CPC, Arts. 141 e 492) quando o objeto da lide, por sua abrangência, demande a análise de todas as questões de mérito, a permitir a formação da convicção do julgador. Entrementes, a fim de se evitar futuro equívoco na elaboração dos cálculos, o valor da condenação na parte dispositiva da sentença deve ser retificado para R\$ 8.717,30, acrescido de correção monetária e juros de mora, conforme consignado em sentença.* II. MÉRITO: a) o ITBI tem como fato gerador a transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, (i) da propriedade ou do domínio útil e bens imóveis por natureza ou por acessão física; (ii) de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia (CF, 156, II c/c CTN, Art. 35, I e II), cuja base de cálculo é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos (CTN, Art. 38); b) nesse particular, **o entendimento firmado pelo STJ estabelece que a base de cálculo do ITBI é o valor real da venda do imóvel ou de mercado. Em caso de divergência concernente ao valor declarado pelo contribuinte, por ser omissos ou não merecer fé, a autoridade lançadora (Fisco), mediante procedimento administrativo fiscal, arbitrará o valor do imposto por lançamento de ofício, nos termos do Art. 148 do CTN (AgRg no REsp 1550035/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 27.10.2015, DJe 05.11.2015);** c) no presente caso, verifica-se que o valor de compra e venda do imóvel foi de R\$ 1.034.262,97, e o valor arbitrado pelo Fisco como base de cálculo foi de R\$ 1.470.262,97 (escritura pública ? ID. 1362593), sem prévia instauração de procedimento administrativo fiscal como preconiza o Art. 148 do CTN. Portanto, **ausente demonstração de instauração do processo regular e dos critérios utilizados para justificar o aumento do valor da base de cálculo, escorreita a sentença que determinou restituição do valor pago a maior pela parte autora (R\$ 8.717,30) (Precedentes do TJDFT: 3ª Turma Recursal, Acórdão n.993206, DJE: 14.02.2017; 1ª Turma Recursal, Acórdão n.977255, DJE: 09/11/2016; 2ª Turma Recursal, Acórdão n.976322, DJE: 03/11/2016).** Rejeitada preliminar. Recurso**



*conhecido e improvido. Ressalta-se que o valor da condenação na parte dispositiva da sentença deve ser retificado para R\$ 8.717,30 (oito mil e setecentos e dezessete reais e trinta centavos), acrescido de correção monetária e juros de mora, conforme consignado em sentença. No mais, sentença confirmada por seus próprios fundamentos (Lei 9.099/95, Art. 46). Sem custas processuais. Condenada o recorrente ao pagamento dos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa (Lei 9.099/95, Art. 55).*

*(Acórdão n.1012648, 07111860320168070016, Relator: FERNANDO ANTONIO TAVERNARD LIMA 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, Data de Julgamento: 27/04/2017, Publicado no DJE: 03/05/2017. Pág.: Sem Página Cadastrada.)*

**JUIZADOS ESPECIAIS DA FAZENDA PÚBLICA. REPETIÇÃO DE INDÉBITO TRIBUTÁRIO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL. EQUÍVOCO DO ENTE ESTATAL TRIBUTANTE. RESTITUIÇÃO DEVIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.** 1. Recurso inominado interposto em face de sentença que condenou o recorrente à restituição do indébito tributário relativo à cobrança do ITBI. O recorrente defende que a base de cálculo do ITBI deve refletir o valor venal do bem, independente do valor negociado pelos contribuintes na transmissão da propriedade do bem. Pede a reforma da sentença para julgar improcedentes os pedidos do recorrido. 2. Não merecem prosperar as alegações do recorrente. **A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que o valor da base de cálculo do ITBI é o valor real da venda do imóvel ou de mercado. No entanto, se o valor apresentado pelo contribuinte no lançamento do ITBI (por declaração ou por homologação) não merece fé, o Fisco igualmente pode questioná-lo e arbitrá-lo, no curso de regular procedimento administrativo, na forma do art. 148 do CTN.** Precedentes: AgRg no AREsp 847.280/PR, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 10/03/2016, DJe 17/03/2016; (AgRg no REsp 1550035/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 27/10/2015, DJe 05/11/2015). 3. Não comprovou o recorrente que tenha aberto procedimento administrativo fiscal, na forma do artigo 148 do CTN, para apuração do valor de mercado do imóvel. Assim, deve ser considerada indevida a cobrança do ITBI com base de cálculo diversa do valor da negociação entre as partes. Desse modo, escorreita a sentença que julgou procedente o pedido para condenar o réu-recorrente a restituir a diferença entre o valor devido e o valor efetivamente pago. 4. Recurso conhecido e não provido. Sentença mantida pelos próprios fundamentos. 5. Sem custas. Condenado o recorrente em honorários advocatícios em favor do patrono da recorrido, estes arbitrados em 10% (dez por cento) do valor da condenação na forma do art. 55 da Lei 9099/95. 6. Acórdão lavrado em conformidade com o disposto no art. 46, da Lei 9.099/1995.

*(Acórdão n.971169, 07017199720168070016, Relator: FLÁVIO AUGUSTO MARTINS LEITE 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF, Data de Julgamento: 05/10/2016, Publicado no DJE: 11/10/2016. Pág.: Sem Página Cadastrada.)*

[negritei]

Dessa feita, à míngua de processo administrativo fiscal por meio do qual tenham sido esclarecidos os critérios utilizados para justificar o aumento do valor da base de cálculo, deve prevalecer o valor constante na escritura de compra e venda.

No que se refere ao *quantum* devido, acolho os valores indicados pelo autor. O réu não se insurgiu contra o valor pleiteado e o requerente se limitou a aplicar 3% (três por cento) sobre a diferença da base de cálculo.



Ante o exposto, julgo **PROCEDENTE** o pedido inaugural, para condenar o réu a restituir ao autor o valor de R\$ 8.698,48 (oito mil seiscientos e noventa e oito reais e quarenta e oito centavos), quantia essa a ser corrigida monetariamente desde o desembolso (09/04/2018 – ID 44371595) e acrescida de juros de mora a partir do trânsito em julgado, nos termos do art. 167, parágrafo único, do CTN e da Súmula nº 118 do STJ, com incidência dos mesmos índices utilizados pelo réu para atualização de seus créditos tributários.

Caso o requerido demonstre que efetua a correção de seus créditos tributários pela SELIC, não haverá cumulação com os juros de mora, pois já incluídos no cálculo desse índice. Nessa hipótese, incidirá apenas a SELIC desde o desembolso.

Por conseguinte, resolvo o mérito, com fulcro no art. 487, I, do Código de Processo Civil.

Sem custas e sem honorários advocatícios, na forma do art. 55 da Lei nº 9.099/95.

Após o trânsito em julgado, não havendo outros requerimentos, dê-se baixa e arquivem-se os autos com as cautelas de estilo.

Sentença registrada nesta data. Publique-se. Intimem-se.

BRASÍLIA/DF, 12 de novembro de 2019 11:40:24.

ANA BEATRIZ BRUSCO

Juíza de Direito Substituta

