

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.452.575 - DF (2019/0045813-1)

RELATOR : **MINISTRO SÉRGIO KUKINA**
AGRAVANTE : LAIS CAMILA ALVES MARTINS
AGRAVANTE : CARLOS ALEXANDRE PARANHOS DE MACEDO
ADVOGADOS : LAÍS CAMILA ALVES MARTINS (EM CAUSA PRÓPRIA) - DF036185
CARLOS ALEXANDRE PARANHOS DE MACEDO (EM CAUSA PRÓPRIA) - DF037944
AGRAVADO : DISTRITO FEDERAL
PROCURADOR : MARCOS DE ARAUJO CAVALCANTI - DF028560

EMENTA

TRIBUTÁRIO. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. INEXISTÊNCIA. ITBI. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE INDÉBITO. LANÇAMENTO POR DECLARAÇÃO. DIVERGÊNCIA DO FISCO QUANTO AO VALOR VENAL DECLARADO PELOS COMPRADORES DO IMÓVEL. POSTERIOR LANÇAMENTO DE OFÍCIO (SUBSTITUTIVO). AUSÊNCIA DE PRÉVIO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO. ART. 148 DO CTN. NECESSIDADE DE PERÍCIA JUDICIAL.

1. Cuida-se de agravo em recurso especial, que ora se traz a julgamento em conjunto com o próprio apelo raro, como permite o art. 1.042, § 5º, do CPC/2015.

2. Versa a lide sobre pedido de repetição de indébito, em que contribuintes reivindicam do Fisco Distrital a devolução de valor de ITBI alegadamente pago a maior, no âmbito de específica aquisição imobiliária.

3. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022, II, do CPC/2015, quando o Tribunal de origem dirime, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, apreciando integralmente a controvérsia posta nos autos.

4. A jurisprudência do STJ já se manifestou no sentido de que, "*constituindo o valor venal do bem transmitido a base de cálculo do ITBI, caso a importância declarada pelo contribuinte se mostre nitidamente inferior ao valor de mercado, pode o Fisco arbitrar a base de cálculo do referido imposto, desde que atendida a determinação do art. 148, do CTN*" (**REsp 261.166/SP**, Rel. Ministro JOSÉ DELGADO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 12/9/2000, DJ 6/11/2000, p. 192).

5. No caso concreto, nada obstante a considerável discrepância entre o valor declarado pelos contribuintes e aquele considerado como de mercado pela entidade tributante (o Fisco arbitrou valor equivalente a quase o dobro do informado pelos compradores do imóvel), a Corte de origem entendeu dispensável a realização de prévio procedimento

Superior Tribunal de Justiça

administrativo fiscal para fins de lançamento do ITBI, afrontando, com isso, ao art. 148 do CTN.

6. Sob pena de supressão de instância, imperioso que os autos retornem ao primeiro grau de jurisdição, a fim de se implementar a avaliação pericial do imóvel objeto da exação, em modo de prova equidistante e imparcial, capaz de subsidiar o julgador na correta apuração do valor venal do bem, enquanto base de cálculo do incidente ITBI (art. 38 do CTN), ensejando o consequente e adequado deslinde da pretensão repetitória posta na exordial.

7. Agravo em recurso especial conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial dos contribuintes.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Primeira TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, conhecer do Agravo e, por maioria, vencido parcialmente o Sr. Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, dar parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Regina Helena Costa, Gurgel de Faria (Presidente) e Benedito Gonçalves votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 14 de maio de 2019(Data do Julgamento)

MINISTRO SÉRGIO KUKINA
Relator

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
PRIMEIRA TURMA**

Número Registro: 2019/0045813-1

PROCESSO ELETRÔNICO

**AREsp 1.452.575 /
DF**

Números Origem: 07130191620178070018 7130191620178070018

PAUTA: 23/04/2019

JULGADO: 23/04/2019

Relator

Exmo. Sr. Ministro **SÉRGIO KUKINA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro GURGEL DE FARIA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. FRANCISCO RODRIGUES DOS SANTOS SOBRINHO

Secretária

Bela. BÁRBARA AMORIM SOUSA CAMUÑA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LAIS CAMILA ALVES MARTINS

AGRAVANTE : CARLOS ALEXANDRE PARANHOS DE MACEDO

ADVOGADOS : LAÍS CAMILA ALVES MARTINS (EM CAUSA PRÓPRIA) - DF036185
CARLOS ALEXANDRE PARANHOS DE MACEDO (EM CAUSA PRÓPRIA) -
DF037944

AGRAVADO : DISTRITO FEDERAL

PROCURADOR : MARCOS DE ARAUJO CAVALCANTI - DF028560

ASSUNTO: DIREITO TRIBUTÁRIO - Impostos - ITBI - Imposto de Transmissão Intervivos de Bens
Móveis e Imóveis

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia PRIMEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Retirado de pauta por indicação do Sr. Ministro Relator.

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.452.575 - DF (2019/0045813-1)

RELATOR : MINISTRO SÉRGIO KUKINA

AGRAVANTE : LAIS CAMILA ALVES MARTINS

AGRAVANTE : CARLOS ALEXANDRE PARANHOS DE MACEDO

ADVOGADOS : LAÍS CAMILA ALVES MARTINS (EM CAUSA PRÓPRIA) - DF036185

CARLOS ALEXANDRE PARANHOS DE MACEDO (EM CAUSA PRÓPRIA) - DF037944

AGRAVADO : DISTRITO FEDERAL

PROCURADOR : MARCOS DE ARAUJO CAVALCANTI - DF028560

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO SÉRGIO KUKINA: Trata-se de agravo manejado por **Laís Camila Alves Martins e Carlos Alexandre Paranhos de Macedo**, desafiando decisão denegatória de admissibilidade a recurso especial, este interposto com base no art. 105, III, *a e c*, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado (fls. 118/119):

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE INDÉBITO - BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO DE TRANSFERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS (ITBI) - AVALIAÇÃO FEITA PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA - PREÇO APURADO EM CONFORMIDADE A LEGISLAÇÃO NORMATIVA - SENTENÇA MANTIDA.

1. O valor do ITBI foi estipulado segundo o critério estabelecido na lei tributária, de acordo com o valor venal do bem, avaliado pelo Órgão Público, nos termos das disposições do Decreto Distrital nº 27.576/2006, que regulamenta a sua aferição.

2. "A base de cálculo do ITBI deve ocorrer segundo o critério estabelecido na lei tributária, ou seja, o valor venal do bem, avaliado pela Administração Pública, inclusive como meio de evitar fraudes contra o fisco." (Ac. 864.185 - Rel. Des. Mário Zam-Belmiro).

3. A avaliação feita pela Administração Pública preserva a função de arrecadação de recursos financeiros de interesse público de acordo com lei tributária, além de possuir fé pública com maior relevância em detrimento dos interesses dos particulares, visando, também, evitar a sonegação fiscal, possíveis fraudes ou o recolhimento a menor em descompasso com os índices oficiais.

4. Sequer foi apontada qualquer ilegalidade ou omissões plausíveis para afastar a base de cálculo realizada pela Administração. As partes colacionaram imóveis cuja metragem e localização são diversas do imóvel adquirido, e por conseguinte, não se desincumbiram do ônus probatório que lhes competia, a teor do art.

Superior Tribunal de Justiça

373 do CPC, a fim de prevalecer a pretensão postulada.
5. Apelação conhecida e desprovida. Unânime.

Opostos embargos declaratórios, foram rejeitados (fls. 163/167).

Nas razões do recurso especial, os agravantes apontam violação aos arts. 489, § 1º, IV, 1.022, II, do CPC/2015 e 148 do CTN; além de dissídio jurisprudencial. Sustentam que: (I) a despeito dos embargos de declaração, o Tribunal de origem remanesceu omissos acerca das questões neles suscitadas, a saber, "*as razões pelas quais considerou perfeita a avaliação do imóvel realizada pelo Distrito Federal quando não observado o processo administrativo, onde deveriam ter sido oferecidos aos recorrentes, administrativamente, o contraditório e a ampla defesa a fim de demonstrar a correção do valor pactuado entre os compradores e vendedores no contrato de compra e venda*" (fl. 179); e (II) "*a discussão travada nos autos diz respeito à observância ao que disposto no art. 148 do CTN, para que o Fisco estipule a base de cálculo do ITBI*" (fl. 181), defendendo que "*há de ser observado pela administração tributária, que o valor pactuado entre as partes no contrato, declaração do sujeito passivo é merecedora de fé para efeito de base de cálculo do tributo, e caso assim não entenda, deve ser aberto processo administrativo visando apurar o valor correto, respeitado o contraditório e a ampla defesa*" (fl. 181), sendo certo que andou mal a Corte de origem ao entender "*por perfeito o lançamento tributário por arbitramento, onde não oportunizada a chance de os recorrentes demonstrarem que o valor posto em contrato realmente reflete a realidade*" (fl. 182).

Apontando como paradigmas julgados do STJ, a fim de demonstrar o alegado dissenso pretoriano, enfatizam que "*o procedimento administrativo deve se dar **anteriormente** ao lançamento do tributo, ao contrário do que foi procedido no caso dos autos, onde sequer foi aberto qualquer procedimento, não sendo oportunizado, frise-se, o contraditório e a ampla defesa inerente aos feitos administrativos*" (fl. 185); aduzem, ainda, que "*há presunção de veracidade na declaração do sujeito passivo quanto ao valor do imóvel, posto em contrato e efetivamente pago, cabendo ao Fisco, divergindo do valor, realizar a abertura ao procedimento administrativo **anteriormente** ao lançamento do tributo*" (fl. 187).

Ao final, pugnam pela "*reforma do acórdão, reconhecendo-se a anulação do lançamento do tributo, para que seja procedida a repetição do indébito tributário por ser de inteira justiça*" (fl. 189).

Superior Tribunal de Justiça

Foram acostadas contrarrazões pelo **Fisco Distrital** às fls. 206/219, nas quais se aduz, em preliminar, a inviabilidade de se conhecer do especial apelo, haja vista que: (a) "*o MM. Juízo a quo decidiu a questão com base na legislação local (Decreto Distrital 27.576/2006)*" (fl. 211), pelo que seria aplicável o óbice da Súmula 280/STF; e (b) "*o exame do recurso especial interposto implica análise da matéria probatória dos autos, incidindo na hipótese o disposto na súmula 7 do STJ*" (fl. 215). No mérito, postula a manutenção do acórdão recorrido, asserindo que "*a base de cálculo do ITBI, por sua vez, deve refletir o valor venal do bem, avaliado pela Administração Pública, não ficando adstrito ao valor arbitrado pelas particulares/contribuintes, nos negócios de transmissão da propriedade do bem*" (fl. 216), bem assim que, "*em razão das variáveis a serem consideradas pela Administração Tributária no cálculo do valor venal do imóvel, as quais são variáveis técnicas, a serem apuradas segundo 'tratamento matemático-estatístico preconizado em Norma Técnica de avaliação de massa', o valor apurado pela Administração Tributária poderá distanciar-se do valor declarado no instrumento de transmissão, como na hipótese em análise*" (fl. 217). Em feição de conclusão, afirma que "*não se sustenta como causa de pedir a alegação de que a base de cálculo do ITBI deveria espelhar, necessariamente, o valor conferido ao bem no negócio jurídico de compra e venda do imóvel, pois, como se vê, a base de cálculo do ITBI deve obedecer ao disposto na lei tributária*" (fl. 218).

O especial dos contribuintes foi inadmitido na origem (fls. 220/223), sob o fundamento de que que aplicáveis à espécie as Súmulas 5 e 7/STJ; e 280/STF.

Razões de agravo em recurso especial pela superação dos óbices sumulares apontados (fls. 226/239).

Contraminuta de agravo em recurso especial às fls. 243/253.

É O BREVE RELATO. SEGUE A FUNDAMENTAÇÃO.

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.452.575 - DF (2019/0045813-1)

RELATOR : **MINISTRO SÉRGIO KUKINA**
AGRAVANTE : LAIS CAMILA ALVES MARTINS
AGRAVANTE : CARLOS ALEXANDRE PARANHOS DE MACEDO
ADVOGADOS : LAÍS CAMILA ALVES MARTINS (EM CAUSA PRÓPRIA) - DF036185
CARLOS ALEXANDRE PARANHOS DE MACEDO (EM CAUSA PRÓPRIA) - DF037944
AGRAVADO : DISTRITO FEDERAL
PROCURADOR : MARCOS DE ARAUJO CAVALCANTI - DF028560

EMENTA

TRIBUTÁRIO. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. INEXISTÊNCIA. ITBI. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE INDÉBITO. LANÇAMENTO POR DECLARAÇÃO. DIVERGÊNCIA DO FISCO QUANTO AO VALOR VENAL DECLARADO PELOS COMPRADORES DO IMÓVEL. POSTERIOR LANÇAMENTO DE OFÍCIO (SUBSTITUTIVO). AUSÊNCIA DE PRÉVIO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO. ART. 148 DO CTN. NECESSIDADE DE PERÍCIA JUDICIAL.

1. Cuida-se de agravo em recurso especial, que ora se traz a julgamento em conjunto com o próprio apelo raro, como permite o art. 1.042, § 5º, do CPC/2015.

2. Versa a lide sobre pedido de repetição de indébito, em que contribuintes reivindicam do Fisco Distrital a devolução de valor de ITBI alegadamente pago a maior, no âmbito de específica aquisição imobiliária.

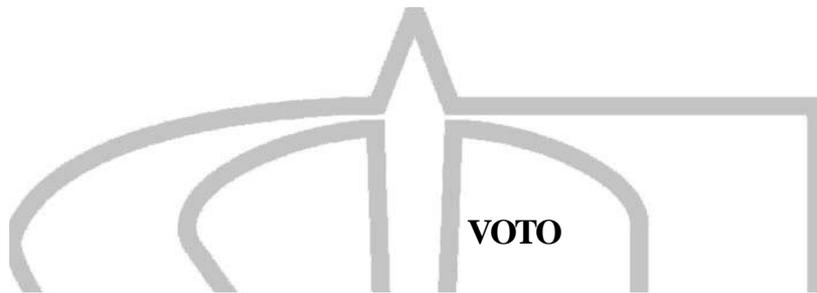
3. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022, II, do CPC/2015, quando o Tribunal de origem dirime, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, apreciando integralmente a controvérsia posta nos autos.

4. A jurisprudência do STJ já se manifestou no sentido de que, "*constituindo o valor venal do bem transmitido a base de cálculo do ITBI, caso a importância declarada pelo contribuinte se mostre nitidamente inferior ao valor de mercado, pode o Fisco arbitrar a base de cálculo do referido imposto, desde que atendida a determinação do art. 148, do CTN*" (REsp 261.166/SP, Rel. Ministro JOSÉ DELGADO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 12/9/2000, DJ 6/11/2000, p. 192).

5. No caso concreto, nada obstante a considerável discrepância entre o valor declarado pelos contribuintes e aquele considerado como de mercado pela entidade tributante (o Fisco arbitrou valor equivalente a quase o dobro do informado pelos compradores do imóvel), a Corte de origem entendeu dispensável a realização de prévio procedimento administrativo fiscal para fins de lançamento do ITBI, afrontando, com isso, ao art. 148 do CTN.

6. Sob pena de supressão de instância, imperioso que os autos retornem ao primeiro grau de jurisdição, a fim de se implementar a avaliação pericial do imóvel objeto da exação, em modo de prova equidistante e imparcial, capaz de subsidiar o julgador na correta apuração do valor venal do bem, enquanto base de cálculo do incidente ITBI (art. 38 do CTN), ensejando o consequente e adequado deslinde da pretensão repetitória posta na exordial.

7. Agravo em recurso especial conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial dos contribuintes.



O SENHOR MINISTRO SÉRGIO KUKINA (RELATOR): Satisfeitos

os pressupostos recursais do agravo em recurso especial (fls. 226/239), possível se descortina o conjunto julgamento do agravo com o próprio apelo raro, nos termos do art. 1.042, § 5º, do CPC/2015.

A tanto, impõe-se registrar que, diversamente do sustentado pelo Fisco, a insurgência especial, nos moldes em que pleiteada, **não** encontra óbice nas Súmulas 280/STF e 7/STJ.

De fato, as razões de especial bem delimitaram a questão de direito a ser apreciada por esta Corte Superior, relacionada à "*observância ao que disposto no art. 148 do CTN, para que o Fisco estipule a base de cálculo do ITBI*" (fl. 181), defendendo que "*há de ser observado pela administração tributária, que o valor pactuado entre as partes no contrato, declaração do sujeito passivo é merecedora de fé para efeito de base de cálculo do tributo, e caso assim não entenda, deve ser aberto processo administrativo visando apurar o valor correto, respeitado o contraditório e a ampla defesa*" (fl. 181).

Noutros termos, tocará ao STJ apenas averiguar: (a) se a norma inserta no art. 148 do CTN tem aplicação nas hipóteses de lançamento de ITBI, em que haja divergência entre o valor declarado pelas partes na escritura de compra e venda do imóvel e o valor estimado pelo ente tributante; (b) acaso reconhecida a aplicação da aludida regra, verificar se houve ou não, por

Superior Tribunal de Justiça

parte da Corte de origem, a apontada violação à mencionada norma infraconstitucional.

Tem-se, pois, que o exame do recurso raro, nos moldes em que apresentado, não demandará nem exame de regramentos locais nem revolvimento de fatos e provas.

Passo, pois, ao exame do mérito do especial apelo.

Conforme assinalado, funda-se o nobre apelo em negativa de vigência ao art. 148 do CTN, alegando os recorrentes ter sido o ITBI "*irregularmente arbitrado, uma vez que fora utilizado valor de base de cálculo substancialmente a maior (quase o dobro) do que o valor da compra e venda do apartamento onde atualmente residem*" (fl. 176). Tal irregularidade consistiria em que "*não foi possibilitada aos recorrentes quaisquer contraditório e ampla defesa a serem obrigatoriamente oportunizados no processo administrativo a que diz respeito o art. 148 do CTN, conforme jurisprudência desse E. Sodalício*" (fl. 176).

A r. sentença assim delineou a contenda (fl. 67):

[...] a parte autora adquiriu o imóvel situado no Bloco "I" da SQS 211 - Asa Sul, Brasília/DF pelo valor de R\$ 3.500.00,00.

Aduz que ao realizar a transferência da propriedade do bem, a Secretaria de Estado de Fazenda atribuiu ao imóvel o valor de R\$ 6.544.343,69, que serviu de base para o cálculo do Imposto de Transferência Inter Vivos - ITBI.

Aponta que não foi instaurado processo administrativo para apurar o real valor do imóvel, com violação art. 148/CTN.

Narra que o valor apurado pelo réu foi devidamente recolhido.

Aduz que a base de cálculo do ITBI consiste no valor real da venda ou de mercado do imóvel.

Em virtude disso, busca a restituição dos valores recolhidos a maior a título de ITBI no valor de R\$ 91.330,31.

O Juízo singular, então, julgou **improcedente** a pretensão autoral (fls. 67/69), ancorando-se no fundamento de que "*o valor venal é estabelecido pela administração tributária [...] A declaração do sujeito passivo, na verdade, figura apenas como um dos elementos que podem subsidiar a fixação do valor venal, mas não deve necessariamente prevalecer sobre os critérios da administração*" (fl. 68), acrescentando, outrossim, que "*a eventual falta de regular processo administrativo não acarretaria na fixação do valor que o contribuinte entende devido, quiçá na realização de procedimento para a reavaliação do imposto*" (fl. 68).

Superior Tribunal de Justiça

Na subsequente apelação (fls. 83/100), alegaram os contribuintes que "a legislação distrital invocada pela Fazenda Pública, qual seja os artigos 5º e 6º da lei 3.830/06, somente poder-se-ia mostrar aplicável ao caso dos autos, só e somente só, se houvesse atendido o requisito do art. 148 do CTN, qual seja, a abertura do necessário processo administrativo anterior ao lançamento do tributo" (fl. 86) e que "o valor de mercado que corresponde à base de cálculo do ITBI, a teor da remansosa jurisprudência do STJ, há de ser o valor contratualmente posto pelas partes (comprador e vendedor), e caso este não seja merecedor de fé, a Administração Tributária há de inaugurar o regular e necessário processo administrativo, oportunizando o contraditório e ampla defesa, para fins de cálculo do valor que entende devido, e não o que fora feito no caso dos autos - na medida em que houve o lançamento do tributo com valor unilateralmente posto, sem qualquer, frise-se, qualquer amparo pericial ou documental" (fl. 88).

A seu tempo, o Tribunal de origem **negou provimento** ao apelo ordinário, mantendo os termos da sentença e acrescentando que (fl. 122):

Com efeito, seguindo o regramento operacional da lei, competiria aos autores a demonstração do fato ilícito que tenha incidido na apuração do valor do imóvel ou vício. Inclusive porque na ação proposta houve observância ao direito de defesa concedido a ambas as partes a fim de preservar o princípio do contraditório e da ampla defesa.

Com relação ao disposto no art. 148 do Código Tributário Nacional, que menciona acerca do processo regular, têm-se os seguintes termos, verbis:

[...]

Destarte, frente a dicção normativa, depreende-se que o processo regular somente seria processado pela parte interessada se existissem omissões ou as declarações expedidas por sujeito ou terceiro legalmente obrigado estivessem desprovidas de fé, que não foi o caso (g.n.).

Nos seguidos embargos de declaração (fls. 135/143), os autores pleitearam pronunciamento quanto à tese de que "a declaração do comprador em relação ao valor do imóvel posto em contrato que dá ensejo ao ITBI é presumidamente merecedora de fé, sendo certo que há a possibilidade de a administração tributária questioná-lo, mediante processo administrativo, e após, lançar o valor entendido por devido, se não convencida, respeitando o contraditório e ampla defesa [...] O que não foi oportunizado aos

Superior Tribunal de Justiça

embargantes" (fl. 140).

A súplica integrativa, entretanto, ficou **rejeitada** (fls. 163/167), sobrevindo o especial dos contribuintes, objeto da presente análise.

Pois bem.

No tocante à alegada violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC/2015, tenho que a irresignação não merece acolhimento.

Com efeito, da leitura do inteiro teor do acórdão recorrido pode-se extrair o fundamentado posicionamento esposado pela Corte de origem acerca da matéria trazida a debate no especial apelo, que foi no sentido da **não** aplicação, na espécie, da diretriz contemplada no art. 148 do CTN, conforme mencionado alhures (cf fl. 122). Nessa medida, não se vislumbra ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC/2015, não havendo falar em negativa de prestação jurisdicional.

A propósito:

TRIBUTÁRIO. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. APLICABILIDADE. OMISSÃO. AUSÊNCIA DE VÍCIOS. MERCADORIA DESTINADA À ZONA FRANCA DE MANAUS. EQUIPARAÇÃO À EXPORTAÇÃO. CONTRIBUINTE ENQUADRADO NESSA SITUAÇÃO. EXTENSÃO DO BENEFÍCIO FISCAL DO "REINTEGRA". POSSIBILIDADE. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ART. 85, § 11, DO CPC/15. CABIMENTO.

I - Consoante o decidido pelo Plenário desta Corte na sessão realizada em 09.03.2016, o regime recursal será determinado pela data da publicação do provimento jurisdicional impugnado. Aplica-se o Código de Processo Civil de 2015.

II - A fundamentação adotada no acórdão é suficiente para respaldar a conclusão alcançada, pelo que ausente pressuposto a ensejar a oposição de embargos de declaração, nos termos do art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015.

[...]

V - Recurso especial improvido.

(REsp 1.679.681/SC, Rel. Ministra REGINA HELENA COSTA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 19/2/2019, DJe 28/2/2019)

Já no que alude à pretendida violação ao art. 148 do CTN, aduzem os recorrentes que *"há de ser observado pela administração tributária, que o valor pactuado entre as partes no contrato, declaração do sujeito passivo é merecedora de fé para efeito de base*

Superior Tribunal de Justiça

*de cálculo do tributo, e caso assim não entenda, deve ser aberto processo administrativo visando apurar o valor correto, respeitado o contraditório e a ampla defesa" (fl. 181); e que "o procedimento administrativo deve se dar **anteriormente** ao lançamento do tributo, ao contrário do que foi procedido no caso dos autos, onde sequer foi aberto qualquer procedimento, não sendo oportunizado, frise-se, o contraditório e a ampla defesa inerente aos feitos administrativos" (fl. 185).*

Pertinente, nessa altura, que se transcreva o questionado regramento do Código Tributário Nacional:

***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.*

Nos domínios da doutrina especializada, RICARDO ALEXANDRE explica que o "ITBI é lançado por declaração, uma vez que, à semelhança do ITCMD estadual, a autoridade administrativa constitui o crédito tributário com base em informações prestadas pelo próprio sujeito passivo ou por terceiro. Eventuais omissões do sujeito passivo no dever de prestar informações podem ensejar, respeitado o prazo decadencial, o lançamento de ofício do tributo devido" (*Direito tributário esquematizado*. 4. ed. São Paulo: Método, 2010, p. 638).

Por igual, relativamente ao lançamento misto ou por declaração, REGINA HELENA COSTA esclarece que "há participação do contribuinte a possibilitar a prática do lançamento [...] Vale dizer, o Fisco depende de dados e informações em poder do contribuinte para aperfeiçoar o crédito tributário" (*Curso de direito tributário*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 246).

Já a base de cálculo do ITBI encontra previsão no art. 38 do CTN ("*A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos*"), ensinando REGINA HELENA COSTA que "por valor venal há de entender-se o valor de venda dos bens ou direitos, para pagamento à vista, em condições normais de mercado" (*Obra citada*, p. 410).

No ponto, o STJ já se posicionou no sentido de que "*não há identidade entre as bases de cálculo do IPTU e do ITBI e suas respectivas formas de apuração, de modo que*

Superior Tribunal de Justiça

os valores lançados podem ser diversos" (AgInt no AgInt no AREsp 162.397/SP, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 1º/4/2019, DJe 10/4/2019), bem assim que "o 'valor venal', base de cálculo do ITBI, é o valor de mercado do imóvel transacionado, que pode, ou não, coincidir com o valor real da operação" (RMS 36.966/PB, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 27/11/2012, DJe 6/12/2012).

A irrisignação dos recorrentes/contribuintes, entretanto, centra-se no fato de que, na espécie, mesmo diante da **divergência** entre o valor do bem imóvel constante da escritura de compra e venda e aquele arbitrado pela Administração Fazendária, olvidou-se o Fisco, **antes** de proceder ao lançamento de ofício (substitutivo), de instaurar o competente procedimento administrativo tributário, com garantia de ampla defesa e contraditório, na forma preconizada pelo art. 148 do CTN.

Em caso longo mas similar ao presente, precisamente no âmbito do **REsp 261.166/SP**, de relatoria do Em. Ministro José Delgado, esta Primeira Turma assim se posicionou acerca da aplicação do art. 148 do CTN, *verbis*:

Sobre a base de cálculo do ITBI, nos ensina o eminente Hugo de Brito Machado:

"A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos (CTN, art. 38). Não é o preço da venda, mas o valor venal. A diferença entre preço e valor é relevante. O preço é fixado pelas partes, que em princípio são livres para contratar. O valor dos bens é determinado pelas condições de mercado. Em princípio, pela lei da oferta e da procura. Em se tratando de imposto que incide sobre a transmissão por ato oneroso, tem-se como ponto de partida para a determinação de sua base de cálculo na hipótese mais geral, que é a compra e venda, o preço. Este funciona, no caso, como uma declaração de valor feita pelo contribuinte, que pode ser aceita, ou não, pelo fisco, aplicando-se, na hipótese de divergência, a disposição do art. 148 do CTN". (Curso de Direito Tributário. São Paulo, Malheiros, 1997. p. 291.)

Esposado mesmo entendimento o ilustre jurista Aires F. Barreto:

"Com efeito, em sendo a base de cálculo o valor venal (valor de mercado), cabe ao fisco a busca da verdade material, não aceitando a declaração do contribuinte de valor notoriamente inferior ao de mercado." (In: Curso de Direito Tributário/Ives Gandra da Silva Martins, coordenador. Belém, CEJUP; Centro de Extensão Universitária, 1993. p. 342)

Destarte, conclui-se que, sendo o valor venal do bem transmitido a

base de cálculo do ITBI, não está o Fisco obrigado a concordar com o declarado pelo contribuinte se nitidamente inferior ao de mercado. Para isso, todavia, deve ser atendido o disposto no art. 148, do CTN, que determina seja possibilitada avaliação contraditória, em caso de contestação pelo sujeito ativo da importância declarada pelo particular, para fins de base de cálculo.

Na hipótese em epígrafe, foi determinada avaliação judicial do bem transmitido, inclusive com participação de assistente técnico indicado pelo ora recorrente. E dessa avaliação resultou estimativa do preço do imóvel em patamar superior àquele fixado pelo Município de São Paulo. Logo, ofensa alguma se caracterizou ao dispositivo legal apontado (g.n.).

A ementa desse julgado restou assim sumariada:

TRIBUTÁRIO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. POSSIBILIDADE DE ARBITRAMENTO PELO FISCO.

1. Constituindo o valor venal do bem transmitido a base de cálculo do ITBI, caso a importância declarada pelo contribuinte se mostre nitidamente inferior ao valor de mercado, pode o Fisco arbitrar a base de cálculo do referido imposto, desde que atendida a determinação do art. 148, do CTN.

2. Recurso parcialmente conhecido e, nesta parte, improvido.

(REsp 261.166/SP, Rel. Ministro JOSÉ DELGADO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 12/9/2000, DJ 6/11/2000, p. 192)

Tenho que a espécie ora apreciada em muito se identifica com tal precedente, haja vista que, como lá, também aqui se desenha relevante discrepância entre os valores confrontados (o valor arbitrado pelo Fisco correspondeu a quase o dobro daquele informado pelos contribuintes).

Assim, conforme orientação estampada no referenciado **REsp 261.166/SP**, "não está o Fisco obrigado a concordar com o declarado pelo contribuinte se nitidamente inferior ao de mercado [...] Para isso, todavia, deve ser atendido o disposto no art. 148, do CTN, que determina seja possibilitada avaliação contraditória, em caso de contestação pelo sujeito ativo da importância declarada pelo particular, para fins de base de cálculo".

Desse modo, a norma ditada no art. 148 do CTN tem aplicação em hipóteses como a presente, em que se descortina notória e relevante divergência entre o valor declarado pelas partes na escritura de compra e venda do imóvel e aquele depois estimado pela entidade tributante.

Vejam-se, ainda, outros precedentes desta Corte Superior, que seguiram nessa

mesma esteira de entendimento:

TRIBUTÁRIO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR REAL DE MERCADO DO IMÓVEL. VALOR VENAL DO IPTU OU VALOR DECLARADO EM CARTÓRIO NO NEGÓCIO JURÍDICO. DESNECESSIDADE. JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

Trata-se, na origem, de Mandado de Segurança destinado a afastar a possibilidade de o Município de São João da Boa Vista/SP fixar como base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis por outro critério senão o do valor venal estabelecido para o IPTU ou o valor do negócio jurídico declarado pelos compradores ao Cartório de Registro Imobiliário.

O STJ já firmou jurisprudência no sentido da possibilidade de o Município, no exercício da sua competência tributária, vir a arbitrar o valor do ITBI pelo valor real de mercado do imóvel, não ficando adstrito ao valor venal fixado para o IPTU, nem aquele declarado pelo comprador e vendedor no ato do registro imobiliário do negócio jurídico celebrado. Exige-se, apenas, que o arbitramento da base de cálculo seja precedido de regular processo administrativo. 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; AgRg no AREsp 547.755/PR, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 16/10/2014, DJe 30/10/2014.

Recurso Especial provido.

(REsp 1.725.761/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 17/4/2018, DJe 24/5/2018)

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. DISPOSITIVO APONTADO COMO VIOLADO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR REAL DA VENDA DO IMÓVEL OU DE MERCADO. PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO FISCAL. PRECEDENTES.

1. O recurso especial não merece ser conhecido em relação a questão que não foi tratada no acórdão recorrido, sobre a qual nem sequer foram apresentados embargos de declaração, ante a ausência do indispensável prequestionamento (Súmulas 282 e 356 do STF, por analogia).

2. 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, sendo que nos casos de divergência quanto ao valor declarado pelo contribuinte pode-se arbitrar o valor do imposto, por meio de procedimento administrativo fiscal, com posterior lançamento de ofício, desde que atendidos os termos do art. 148 do CTN.

Superior Tribunal de Justiça

3. Vale destacar que o valor venal do imóvel apurado para fins de ITBI não coincide, necessariamente, com aquele adotado para lançamento do IPTU.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 1.550.035/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 27/10/2015, DJe 5/11/2015)

No caso, conforme mencionado anteriormente, o acórdão recorrido, acerca da aplicação da regra inserta no art. 148 do CTN, expendeu o seguinte raciocínio (fl. 122):

(...) frente a dicção normativa, depreende-se que o processo regular somente seria processado pela parte interessada se existissem omissões ou as declarações expedidas por sujeito ou terceiro legalmente obrigado estivessem desprovidas de fé, que não foi o caso.

No entanto, à luz do mencionado posicionamento do STJ sobre o tema, é de se concluir que a diretriz adotada pela Corte de origem implicou em desenganada negativa de vigência ao art. 148 do CTN.

Outrossim, a leitura do acórdão proferido naquele **REsp 261.166/SP** deixa ver que a inobservância ao processo administrativo fiscal prévio restou relevada naquela ocasião porque, no caso concreto então examinado, "*foi determinada avaliação judicial do bem transmitido, inclusive com participação de assistente técnico indicado pelo ora recorrente [...] E dessa avaliação resultou estimativa do preço do imóvel em patamar superior àquele fixado pelo Município de São Paulo*".

Na espécie dos presentes autos, contudo, desponta que as instâncias ordinárias deixaram de promover a necessária avaliação judicial para aferição do valor venal do bem questionado, tendo-se louvado, unicamente, nas provas colacionadas e elaboradas unilateralmente pelas próprias partes litigantes, deliberando, a final, por acolher a cifra indicada pelo Fisco.

Logo, sob pena de supressão de instância, imperioso que os autos retornem ao primeiro grau de jurisdição, a fim de que seja implementada a avaliação pericial do imóvel objeto da exação, em modo de prova equidistante e imparcial, capaz de subsidiar o julgador na correta apuração do valor venal do bem, enquanto base de cálculo do incidente ITBI, ensejando o consequente e adequado deslinde da pretensão repetitória posta na exordial.

ANTE O EXPOSTO, conheço do agravo em recurso especial e dou parcial

Superior Tribunal de Justiça

provimento ao apelo raro, mediante o reconhecimento de maltrato ao art. 148 do CTN e consequente cancelamento dos acórdãos recorridos e da própria sentença, determinando, com isso, o retorno dos autos ao ilustrado Juízo de primeira instância, a fim de que ali se proceda à avaliação pericial do bem imóvel dos autores, em ordem a se apurar a correta base de cálculo do devido ITBI, rejugando-se a causa, daí em diante, como de direito.

É o voto.



AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.452.575 - DF (2019/0045813-1)

RELATOR : MINISTRO SÉRGIO KUKINA
AGRAVANTE : LAIS CAMILA ALVES MARTINS
AGRAVANTE : CARLOS ALEXANDRE PARANHOS DE MACEDO
ADVOGADOS : LAÍS CAMILA ALVES MARTINS (EM CAUSA PRÓPRIA) -
DF036185
CARLOS ALEXANDRE PARANHOS DE MACEDO (EM CAUSA
PRÓPRIA) - DF037944
AGRAVADO : DISTRITO FEDERAL
PROCURADOR : MARCOS DE ARAUJO CAVALCANTI - DF028560

VOTO-VENCIDO

(MINISTRO NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO)

1. Senhor Presidente, aprecio o voto do eminente Ministro SÉRGIO KUKINA, como sempre, muito ponderado, sensato e equilibrado.

2. Observei que há nos autos uma avaliação feita pelo Banco Santander, que foi o financiador da aquisição do imóvel em favor dos agora recorrentes. E não há razão alguma, explícita pelo menos, que justifique a recusa do valor apontado pelos adquirentes do imóvel, calcado, esse valor, na estimativa do Banco Santander. Penso que não existe motivo para se desacreditar na informação prestada pelo contribuinte, até porque respaldada em uma avaliação de instituição financeira internacionalmente reputada, que é o Banco Santander.

3. Penso que, talvez, se possa considerar como satisfatório o preço ou o valor apontado pelos adquirentes do bem, em concordância com a própria avaliação da instituição financeira. O FISCO questiona esse valor, mas não apresenta razões concretas.

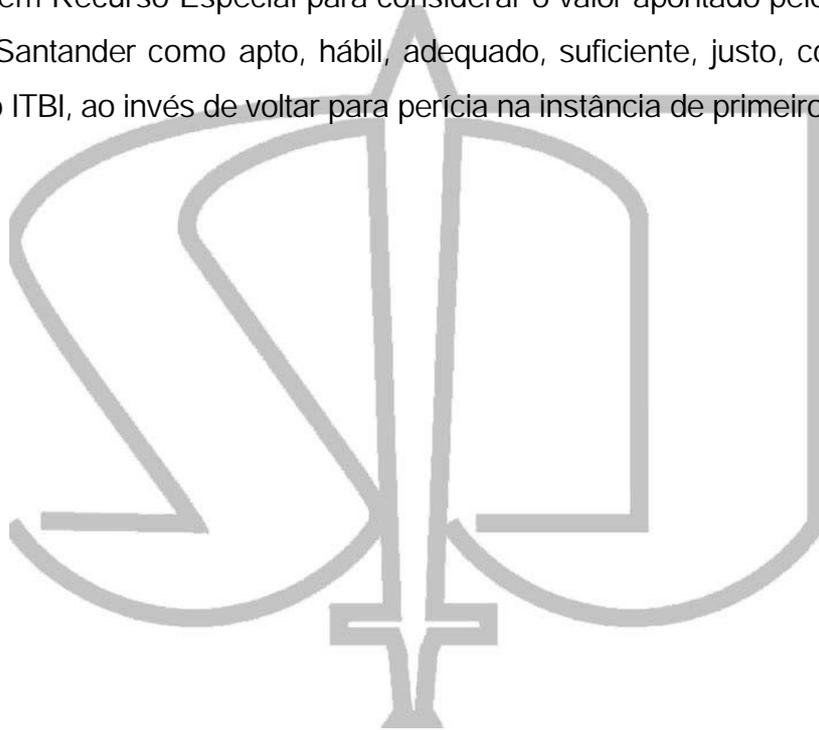
4. Senhor Presidente, acredito que não será necessário que esse recurso retorne para perícia no primeiro grau, porque os elementos constantes do processo já fornecem base suficiente para o lançamento do ITBI. A não ser que o FISCO distrital tenha motivos para desacreditar nas informações do contribuinte, que são respaldadas na estimativa feita pelo próprio Banco Santander. A não ser que haja uma razão para não aceitar, porque as declarações do contribuinte são oriundas de

Superior Tribunal de Justiça

instituição de crédito.

5. Então, peço vênia a Vossa Excelência para votar nesse sentido e dizer que houve arbitramento sem contraditório, e, nesse ato de arbitramento, não se apontou por que razões as declarações do contribuinte não foram aceitáveis. Entendo que o ato de arbitramento por falta de fundamentação é nulo.

6. Senhor Presidente, o meu voto é no sentido de dar provimento ao Agravo em Recurso Especial para considerar o valor apontado pelos adquirentes e pelo Banco Santander como apto, hábil, adequado, suficiente, justo, correto para o FISCO lançar o ITBI, ao invés de voltar para perícia na instância de primeiro grau.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
PRIMEIRA TURMA**

Número Registro: 2019/0045813-1 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AREsp 1.452.575 / DF**

Números Origem: 07130191620178070018 7130191620178070018

PAUTA: 14/05/2019

JULGADO: 14/05/2019

Relator

Exmo. Sr. Ministro **SÉRGIO KUKINA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro GURGEL DE FARIA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. BRASILINO PEREIRA DOS SANTOS

Secretária

Bela. BÁRBARA AMORIM SOUSA CAMUÑA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LAIS CAMILA ALVES MARTINS

AGRAVANTE : CARLOS ALEXANDRE PARANHOS DE MACEDO

ADVOGADOS : LAÍS CAMILA ALVES MARTINS (EM CAUSA PRÓPRIA) - DF036185
CARLOS ALEXANDRE PARANHOS DE MACEDO (EM CAUSA PRÓPRIA) -
DF037944

AGRAVADO : DISTRITO FEDERAL

PROCURADOR : MARCOS DE ARAUJO CAVALCANTI - DF028560

ASSUNTO: DIREITO TRIBUTÁRIO - Impostos - ITBI - Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Móveis e Imóveis

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia PRIMEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, conheceu do Agravo e, por maioria, vencido parcialmente o Sr. Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, deu parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Regina Helena Costa, Gurgel de Faria (Presidente) e Benedito Gonçalves votaram com o Sr. Ministro Relator.