

**TJDFT**

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

Órgão 5ª Turma Cível

Processo N. APELAÇÃO CÍVEL 0708434-13.2020.8.07.0018

APELANTE(S) DISTRITO FEDERAL

APELADO(S) ESPACO Y ENGENHARIA EMPREENDIMENTOS S/A

Relatora Desembargadora ANA CANTARINO

Acórdão N° 1350425

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. BASE DE CÁLCULO DE ITBI. VALOR VENAL DO IMÓVEL. AVALIAÇÃO DE OFÍCIO. POSSIBILIDADE. ILEGALIDADE. NÃO COMPROVADA. VALOR DESATUALIZADO. JUSTIFICATIVA PLAUSÍVEL.

1. O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, tem por fato gerador a transferência da propriedade do imóvel e como base de cálculo, conforme estabelecem os artigos 38 do CTN e 5º da Lei Distrital nº 3.830/2006, o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.
2. 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, prevalecendo o valor declarado na escritura pública de transmissão do imóvel quando este for superior ao apurado pelo Fisco. Ou seja, não necessariamente o valor da base de cálculo do ITBI coincidirá com o valor do negócio jurídico estabelecido sobre o bem pelo particular contribuinte.
3. Na forma do artigo 149, I do mesmo CTN, o lançamento será efetuado e revisto de ofício pela autoridade quando a lei assim o determinar e, nos termos do artigo 10 da Lei Distrital que regulamenta o aludido tributo, o lançamento será realizado de ofício ou mediante declaração do sujeito passivo e pago na forma e prazos estabelecidos no regulamento.
4. A avaliação pública realizada pelos órgãos de fiscalização do Distrito Federal tem presunções de legitimidade, legalidade e veracidade, sendo, contudo, passível de impugnação pelo contribuinte e sujeito ao contraditório, pela via administrativa ou judicial, conforme disposto no artigo 148 do CTN.
5. Nos moldes do artigo 373 do CPC, incumbe ao autor da demanda comprovar que o valor atribuído

ao imóvel pela Administração Tributária está equivocado.

6. É justificativa suficiente para a avaliação atualizada do imóvel pelos órgãos de fiscalização, sem acolhimento do valor informado pelo declarante, quando este apresenta valor do imóvel apurado mais de 20 anos antes da efetiva transferência e pagamento do imposto.

7. Apelação conhecida e provida.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 5ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, ANA CANTARINO - Relatora, MARIA IVATÔNIA - 1º Vogal, FABRÍCIO FONTOURA BEZERRA - 2º Vogal, ANGELO PASSARELI - 3º Vogal e JOSAPHÁ FRANCISCO DOS SANTOS - 4º Vogal, sob a Presidência da Senhora Desembargadora MARIA IVATÔNIA, em proferir a seguinte decisão: JULGAMENTO CONFORME O ART. 942 DO CPC: CONHECER. DAR PROVIMENTO AO RECURSO. MAIORIA. VENCIDO O 2º VOGAL., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 30 de Junho de 2021

Desembargadora ANA CANTARINO

Relatora

RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta por DISTRITO FEDERAL contra sentença que julgou procedentes os pedidos de ESPACO Y ENGENHARIA EMPREENDIMENTOS S/A na ação de repetição de indébito, para condenar o requerido a restituir à autora a quantia de R\$ 31.166,46 (dois mil e vinte e um reais e setenta e dois centavos), referente a valores de ITBI que teriam sido pagos a maior, com atualização monetária pela taxa SELIC, a partir da data do efetivo pagamento do tributo, sem a incidência de juros de moratórios.

Alega o apelante, nas razões recursais (ID 25363709), que o valor venal para fins de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) não é o valor de mercado do bem imóvel, mas sim o valor venal do mesmo no momento da transmissão, o que não se confunde com o valor de negociação pelo contribuinte.

Argumenta que ao Fisco, no cumprimento da sua missão constitucional, cabe adotar os procedimentos administrativos necessários à constituição do crédito tributário, sendo reservado ao contribuinte que dele discordar impugnar o lançamento, quer na esfera administrativa, quer na judicial.

Destaca que a avaliação do imóvel feita pelos Agentes do Fisco distrital é ato administrativo revestido de formalidades legais, com presunções de legitimidade, de legalidade e de veracidade.

Aduz que competia à autora produzir provas processuais que infirmassem o valor atribuído ao imóvel pelo Fisco distrital, por meio de perícia técnica, e não ao Distrito Federal impugnar as razões superficiais apresentadas pelo contribuinte na petição inicial.

Acrescenta que as presunções de legitimidade, de legalidade e de veracidade do ato administrativo de avaliação de um dado imóvel para fins de lançamento de ITBI somente pode ser ilidida por prova inconcussa em sentido contrário, uma vez que os valores venais dos imóveis no Distrito Federal estão bem abaixo dos seus valores de mercado.

Requer a reforma da sentença para que seja declarada a regularidade do lançamento tributário questionado e julgados improcedentes os pedidos da inicial.

Sem preparo diante da isenção legal.

Contrarrazões (ID 25363714) sem preliminares.

É o relatório.

VOTOS

A Senhora Desembargadora ANA CANTARINO - Relatora

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

A controvérsia dos autos se resume à legalidade da avaliação do Fisco Distrital referente ao imóvel adquirido pelo apelante, para fins de base de cálculo do ITBI, em valor diverso do negócio jurídico por ele realizado.

O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, tem previsão Constitucional, no artigo 156, II e no Código Tributário Nacional, nos artigos 35 a 42. No âmbito Distrital, encontra-se regulamentado pela Lei Distrital nº 3.830/2006.

A sua base de cálculo, conforme estabelecem os artigos 38 do CTN e 5º da Lei Distrital nº 3.830/2006, é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

A legislação local estabelece que 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. A norma é expressa também ao determinar que somente prevalecerá o valor declarado na escritura pública de transmissão do imóvel quando este for superior ao apurado pelo Fisco, conforme prescreve a Lei Distrital nº 3.830/2006, em seus artigos 5º e 6º:

"Art. 5º A base de cálculo do Imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos.

(...)

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.***” grifei

Conclui-se da legislação, portanto, que o valor venal do imóvel deve ser apurado por avaliação do Fisco, de modo que, não necessariamente coincidirá com o valor do negócio jurídico estabelecido sobre o bem pelo particular contribuinte, a não ser que este seja superior.

De acordo com o artigo 147 do Código Tributário Nacional, o lançamento do ITBI é efetuado com base na declaração do sujeito passivo prestada à autoridade administrativa, já que as informações sobre a transferência do imóvel (matéria de fato) são indispensáveis à sua efetivação, sendo possível, entretanto, na forma do artigo 149, I do mesmo Código, que o lançamento seja efetuado e revisto de ofício pela autoridade quando a lei assim o determinar.

E nos termos do artigo 10 da Lei Distrital que regulamenta o aludido tributo, o lançamento será realizado de ofício ou mediante declaração do sujeito passivo e pago na forma e prazos estabelecidos no regulamento.

É certo, ainda, que a avaliação pública realizada pelos órgãos de fiscalização do Distrito Federal tem presunções de legitimidade, legalidade e veracidade. O valor atribuído pelo Fisco, contudo, não é absoluto, sendo passível de impugnação pelo contribuinte e sujeito ao contraditório, pela via administrativa ou judicial, conforme disposto no artigo 148 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.”

Sobre o assunto, o doutrinador Hugo de Brito Machado esclarece:

*“Mesmo nas hipóteses em que a desconsideração dos valores declarados e o seu consequente arbitramento são em tese válidos, porque efetuados com base em fundada suspeita, à luz do caso concreto, de que os valores declarados não merecem fé, **sempre assiste ao sujeito passivo o direito de contestar os valores arbitrados, submetendo-o a uma avaliação contraditória, administrativa ou judicial** (CTN, art. 148). Feita essa avaliação contraditória, há de prevalecer o valor nela encontrado, e não aquele inicialmente fixado pela autoridade lançadora.” (Processo tributário / Hugo de Brito Machado Segundo. – 10. ed. rev e atual. – São Paulo: Atlas, 2018).*

Na hipótese retratada nestes autos observa-se que o contribuinte realizou o pagamento do imposto sem antes contestar administrativamente o valor cobrado, utilizando-se das vias disponibilizadas pelo Distrito Federal, inclusive por plataforma virtual.

Feita, entretanto, a contestação judicial, nos termos da presente lide, resta-nos analisar, no caso concreto, se o valor da base de cálculo utilizada pelo Distrito Federal, em valor quase seis vezes superior à quantia consignada pelo adquirente na Escritura de Compra e Venda, é ilegal, existindo, em consequência, montante a ser restituído.

Nesse quadro, há de se destacar que, nos moldes do artigo 373 do Código de Processo Civil, incumbe ao autor da demanda comprovar que o valor atribuído ao imóvel pela Administração Tributária estaria equivocado.

Todavia, em que pese tenha o autor informado que não foi utilizado o valor do negócio jurídico para base de cálculo do tributo, de acordo com o que consta da guia de pagamento expedida (ID 25363140), a parte não demonstrou existir qualquer ilegalidade no valor da avaliação realizada pelo Fisco Distrital.

Ao ser intimada para informar, juntamente com a réplica, outras provas que pretendia produzir no processo (ID 25363150), limitou-se o autor a reproduzir matéria de direito exposta na inicial (ID 25363153).

Não bastasse a carência de provas quanto à ilegalidade, há nestes autos elementos suficientes que justificam a avaliação do imóvel pelos órgãos de fiscalização, não acolhendo o valor informado pelo declarante, que está evidentemente desatualizado.

Constata-se da leitura da Escritura Pública de Compra e Venda (ID 25363138) que a pessoa jurídica autora adquiriu, em 26/05/2020, da União, representada pela Caixa Econômica Federal, dois imóveis pelo preço previamente contido em Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda datado de 04/12/1998, de R\$ 325.000,00. É notório, dessa análise, que o valor informado no contrato já estava defasado em, pelo menos, 22 anos, não correspondendo, portanto, ao valor de mercado do imóvel no ano de 2020, quando efetivada a transferência.

Nesse ponto, há de se registrar que, nos termos do artigo 1.245 do Código Civil, transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis e, ainda, de acordo com o artigo 2º, § 2º da Lei Distrital 3.830/06, considera-se ocorrido o fato gerador do ITBI na data do instrumento ou ato que servir de título à transmissão ou cessão referidas neste artigo.

Sendo assim, considerando-se que o valor venal do imóvel deve levar em conta, como acima já explicado, dentre outros elementos, valores das áreas vizinhas ou situadas em zonas economicamente equivalentes e valores aferidos no mercado imobiliário, este deve corresponder à avaliação atualizada, sendo inadmissível que a base de cálculo tenha por valor aquele atribuído ao bem mais de 20 anos antes de ocorrido o fato gerador.

Nota-se, portanto, inexistir qualquer demonstração de irregularidade na valoração dos imóveis, feita pela Administração Tributária. Ao contrário, é evidente que o valor do negócio jurídico está bastante desatualizado, não retratando o valor venal do imóvel. Diante disso, não há prova de existir valor a ser restituído à autora em razão de avaliação ilegal pelo Fisco.

Colaciona-se, por fim, ementas que retratam a jurisprudência desta Corte sobre o tema, no mesmo sentido acima exposto:

“APELAÇÃO. TRIBUTÁRIO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DO IMÓVEL. AVALIAÇÃO PRÉVIA. ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA. CABIMENTO. IRREGULARIDADE. NÃO DEMONSTRAÇÃO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA. 1. A base de cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI - deve ser o valor venal do bem ou dos direitos transmitidos, consoante dispõem o artigo 38 do Código Tributário Nacional e o artigo 5º

da Lei Distrital número 3.830/2006. 2. O artigo 6º da Lei Distrital número 3.830/2006 determina que o valor venal do imóvel é definido pela Administração Tributária, mediante avaliação feita com base nos elementos que dispuser, ou, subsidiariamente, pelo sujeito passivo, quando o montante do negócio jurídico for superior à avaliação administrativa. 3. Os atos administrativos gozam de presunção de legitimidade, cabendo ao administrado fazer prova de sua invalidade. 4. Não demonstrada a existência de irregularidade na valoração dos imóveis, feita pela Administração Fazendária, deve ser mantida a avaliação administrativa. 5. Apelação conhecida e provida.

(Acórdão 1334979, 07051465720208070018, Relator: EUSTÁQUIO DE CASTRO, 8ª Turma Cível, data de julgamento: 22/4/2021, publicado no DJE: 4/5/2021. Pág.: Sem Página Cadastrada.)”

“DIREITO TRIBUTÁRIO. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL. AVALIAÇÃO PRÉVIA DA ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA. PROCEDIMENTO. REGULARIDADE. I. A base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI é o valor venal do bem imóvel, não coincidindo necessariamente com o valor do negócio jurídico indicado na escritura de compra e venda. II. Não se distancia do disposto no art. 148 do CTN, o procedimento adotado pela Administração Distrital de avaliação prévia dos imóveis situados no Distrito Federal, de acordo com critérios técnicos, possibilitando ao particular a utilização de ferramentas virtuais de contestação da avaliação e de impugnação do posterior lançamento do ITBI. III. Não se desincumbe do seu ônus probatório a parte autora quando não demonstra qualquer irregularidade nos critérios adotados pela Administração para avaliar e fixar o valor venal do bem imóvel por ela adquirido, permanecendo, assim, hígida a presunção de legitimidade e legalidade do ato administrativo em questão. IV. Negou-se provimento ao recurso. (Acórdão 1298044, 07030012820208070018, Relator: JOSÉ DIVINO, 6ª Turma Cível, data de julgamento: 11/11/2020, publicado no DJE: 23/11/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.)”

Ante o exposto, conheço da apelação e a ela dou provimento para reformar a sentença e julgar improcedentes os pedidos da ação de repetição de indébito.

Diante da inversão da sucumbência, condeno o autor ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios em favor dos procuradores do réu fixados em 10% sobre o valor da causa, conforme artigo 85, §3º, I do Código de Processo Civil.

É como voto.

A Senhora Desembargadora MARIA IVATÔNIA - 1º Vogal

Com o relator

O Senhor Desembargador FABRÍCIO FONTOURA BEZERRA - 2º Vogal

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso e da remessa de ofício.

Senhora Relatora,

Peço vênia para apresentar voto divergente.

Adoto integralmente o relatório lançado.

Na origem, ESPAÇO Y ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S.A. ajuizou ação de conhecimento em face do DISTRITO FEDERAL alegando, em síntese, que adquiriu o imóvel constituído pelos Lotes n.º 1.425 e 1.435, Trecho 3, do Setor de Indústria e Abastecimento – SIA, por

meio de escritura pública de permuta pelo valor de R\$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais). Ao gerar a guia de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) para o recolhimento do imposto, verificou que o valor atribuído ao bem pelo Distrito Federal era de R\$ 681.941,16 (seiscentos e oitenta e um mil, novecentos e quarenta e um reais e dezesseis centavos), para cada lote, sendo esta a base de cálculo do referido imposto. No entanto, o réu não se atentou à base de cálculo prevista em lei, manifestada na declaração do valor venal do bem, e arbitrou valor maior do que o efetivamente pactuado, sem apresentar nenhum elemento ou justificativa para tanto, sem a instauração do devido processo administrativo a fim de justificar a base de cálculo ora questionada, conforme dispõe o art. 148 do CTN. Requer a procedência do pedido para condenar o réu a restituir o valor de R\$ 31.166,46 (trinta e um mil, cento e sessenta e seis reais e quarenta e seis centavos), referente à diferença do valor do tributo, cobrada a maior, corrigido monetariamente desde a data do pagamento e acrescido de juros de mora a partir do trânsito em julgado da sentença.

O Distrito Federal apresentou contestação sustentando, em suma, que o valor venal para fins de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) não é o valor de mercado do bem imóvel ou da transação efetuada pelas partes, mas sim o valor venal fixado pela Administração, conforme definido na Lei Distrital n.º 3.830/06 e no Decreto Distrital n.º 27.576/06. Pede a improcedência.

O pedido foi julgado procedente.

O réu apelou e os autos também vieram para o reexame necessário.

DA REMESSA DE OFÍCIO

Como visto, a autora entende que, para fins de apuração do imposto de transmissão de bens imóveis - ITBI, deve ser adotado, como base de cálculo, o valor venal dos bens, ou seja, aquele indicado na escritura pública de permuta, enquanto o réu sustenta que deve prevalecer o encontrado pela Administração Fazendária.

O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, previsto no art. 156, II, da Constituição Federal, e nos art. 35 a 42, do Código Tributário Nacional, tem a sua cobrança regulamentada pela Lei Distrital n.º 3.830/2006, cuja norma estabelece, no art. 5.º, que a sua base de cálculo é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, tal qual dispõe o art. 38 do CTN, o qual é estabelecido pela administração tributária, por intermédio de avaliação efetivada com base nos elementos de que disponha e, ainda por declaração do sujeito passivo, sendo que somente prevalecerá o declarado na escritura pública na hipótese de ser superior ao apurado pela Administração Fazendária (art. 6.º).

No entanto, assiste ao sujeito passivo da obrigação tributária o direito de contestar o valor venal estabelecido pelo órgão fazendário como a base de cálculo do imposto, caso em que deve ser objeto de avaliação contraditória na via administrativa ou judicial, nos termos do art. 148 do Código Tributário Nacional, *verbis*:

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

Realizada a avaliação administrativa ou judicial, o valor encontrado deve prevalecer sobre o inicialmente arbitrado pela autoridade fazendária.

No caso em apreço, a autora pagou o tributo sem qualquer objeção no âmbito administrativo, ou seja, não instou a Administração Tributária a rever o valor arbitrado como base de cálculo do imposto, de maneira que não seria razoável exigir a instauração do procedimento administrativo.

Cabe agora, na via judicial, apurar se o Fisco arbitrou corretamente a base de cálculo do imposto.

Observa-se que a Administração tributária, com base nos elementos de que dispunha, aferiu que o valor real da operação, ou seja, o indicado na escritura de compra e venda, é inferior ao valor de mercado ou venal, cujo ato goza da presunção de legitimidade e legalidade, a qual somente pode ser afastada mediante prova incontestável em sentido contrário.

Por seu turno, a importância declarada unilateralmente pelo contribuinte, quando da concretização do negócio, não pode prevalecer pela mera circunstância de que não teria sido instaurado o devido procedimento administrativo, porquanto, como dito acima, a Administração Tributária não foi provocada pelo interessado.

A hipótese, portanto, está a reclamar 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.* (AREsp 1452575/DF, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 14/05/2019, DJe 27/06/2019).

Nesse contexto, considerando a enorme discrepância entre os valores arbitrados pela autoridade tributária (R\$681.941,16 para cada um dos dois lotes) e a importância total pela venda declarada unilateralmente pelo contribuinte (R\$325.000,00), bem como a falta de elementos a indicar qual das partes tem razão, a melhor solução, até mesmo para evitar o indesejável enriquecimento sem causa, é a avaliação judicial dos imóveis a fim de ser apurado se o Fisco arbitrou corretamente a base de cálculo do tributo, aliás, conforme o magistério de HUGO BRITO MACHADO, *verbis*:

“Mesmo nas hipóteses em que a desconsideração dos valores declarados e o seu consequente arbitramento são em tese válidos, porque efetuados com base em fundada suspeita, à luz do caso concreto, de que os valores declarados não merecem fé, sempre assiste ao sujeito passivo o direito de contestar os valores arbitrados, submetendo-o a uma avaliação contraditória, administrativa ou judicial(CTN, art. 148). Feita essa avaliação contraditória, há de prevalecer o valor nela encontrado, e não aquele inicialmente fixado pela autoridade lançadora.” (Processo tributário / Hugo de Brito Machado Segundo. – 10. ed. rev e atual. – São Paulo: Atlas, 2018).

A propósito, destaco o seguinte precedente:

“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 (...)

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.*

(...)

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 conseqüente e adequado deslinde da pretensão repetitória posta na exordial. (g.n)*

7. *Agravo em recurso especial conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial dos contribuintes." (AREsp 1452575/DF, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 14/05/2019, DJe 27/06/2019).*

Ante o exposto, DOU PROVIMENTO à remessa de ofício para anular a respeitável sentença e determinar a avaliação judicial dos imóveis, a qual poderá ser realizada por oficial de justiça-avaliador, ou por perito designado pelo Juízo, sendo que, nessa hipótese, as despesas devem ser rateadas e adiantadas pelas partes (CPC, art. 95).

Julgo PREJUDICADA a apelação do Distrito Federal.

É como voto.

O Senhor Desembargador ANGELO PASSARELI - 3º Vogal

Com o relator

O Senhor Desembargador JOSAPHÁ FRANCISCO DOS SANTOS - 4º Vogal

Com o relator

DECISÃO

JULGAMENTO CONFORME O ART. 942 DO CPC: CONHECER. DAR PROVIMENTO AO RECURSO. MAIORIA. VENCIDO O 2º VOGAL.

