Valor: R$ 65.491,97
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei
GOIÂNIA - UPJ DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL REG PÚB
Usuário: ROOSEVELT OLIVEIRA DINIZ FILHO - Data: 05/10/2023 08:33:44

**PODER JUDICIÁRIO**
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Protocolo 5345098-59.2023.8.09.0051

# D E C I S Ã O

**1. Dos fatos**

1. Trata-se de Embargos de Declaração opostos por **Sidney Monteiro de Oliveira** contra a Sentença proferida em Evento 27.

2. Alegou a embargante que houve omissão na Sentença vergastada, posto que o comando judicial determinou que a autora coatora instaurasse processo administrativo próprio para que fosse arbitrado a base de cálculo do imóvel objeto da lide, todavia afirmou que tal procedimento já foi instaurado previamente à propositura desta demanda.

3. Assim, requereu a modificação do *decisum* embargado para que seja sanada a omissão supracitada, ao passo que deixar o poder de decisão nas mãos da autoridade coatora, cabalmente arbitrária, apenas oneraria o impetrante (Evento 31).

4. Contrarrazões aos Embargos de Declaração opostos pelo Município de Goiânia no Evento 39, o qual requereu o desprovimento dos embargos declaratórios, e que seja conferido juízo de retratação, para que seja denegada a segurança pleiteada.

5. Relatados. Passo a fundamentar e decido.

**2. Dos fundamentos**

**2.1 Da análise prelibatória**

6. Por próprios e tempestivos, conheço do recurso interposto.

**2.2 Do mérito**

7. Inicialmente cumpre rememorar o que preconiza o Art. 1.022 do Código de Processo Civil, *ipsis litteris:*

> Art. 1.022. Cabem embargos de declaração contra qualquer decisão judicial para:
>
> I - esclarecer obscuridade ou eliminar contradição;

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/10/2023 19:55:17
Assinado por WILLIAM FABIAN
Localizar pelo código: 109787685432563873813707392, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 65.491,97
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei
GOIÂNIA - UPJ DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL REG PÚB
Usuário: ROOSEVELT OLIVEIRA DINIZ FILHO - Data: 05/10/2023 08:33:44

> II - suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento;
>
> III - corrigir erro material.

8. No caso *sub examine*, a parte embargante pugnou pelo reconhecimento da omissão na Sentença proferida no Evento 27 ao argumento de que não houve o pronunciamento judicial sobre a base de cálculo do imposto.

9. Analisando a insurgência, verifico que razão assiste ao embargante, vez que o *Decisum* não foi cristalino quanto ao ponto mencionado.

10. Compulsando o caderno processual, observo que a sentença proferida no Evento 27 evidenciou o equívoco cometido pelo fisco municipal, em razão do não cumprimento com exatidão do disposto no Art. 148 do Código Tributário Nacional. Entretanto, determinou a instauração de novo processo administrativo, o que não se justifica no caso focado.

11. Explico.

12. Não obstante seja possível aferir um valor médio, a avaliação de cada imóvel possui especificidades que devem ser levadas em conta, sendo esta lógica diferente da estimativa feita para fins de IPTU, pois a planta genérica de valores estabelecida por lei em sentido estrito, para fins exclusivos de apuração da base de cálculo do IPTU não pode ser utilizada como critério objetivo para estabelecer a base de cálculo de outro tributo, sob pena de ofensa ao princípio da estrita legalidade. Não pode, portanto, o município estabelecer a base de cálculo do ITBI com base em estimativa que destoe do valor de mercado do bem.

13. Isto posto, estando evidenciado que o montante apresentado é incompatível com a realidade, é possível a instauração de procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo, sendo assegurado o contraditório para demonstração das particularidades que ampararam o *quantum* informado.

14. Corroborando com o entendimento supramencionado, colaciono as seguintes jurisprudências, *ad litteram:*

> TRIBUTÁRIO – REEXAME NECESSÁRIO – MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI – BASE DE CÁLCULO – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - Sentença que concedeu em parte a ordem. DA BASE DE CÁLCULO DO ITBI – O Código Tributário Nacional estabelece que a base de cálculo do ITBI é o valor venal, ou seja, "aquele que o imóvel alcançará para compra e venda à vista, segundo as condições usuais do mercado de imóveis" - A transmissão do imóvel, para fins de configuração do fato gerador do ITBI, somente se realiza com a transferência da propriedade perante o cartório de registro de imóveis - O valor de mercado concreto se altera no tempo em termos monetários - No lançamento se apura a base de cálculo concreta, considerando-se a data da ocorrência do fato gerador, como ocorre com o ITBI, ou seja, o valor monetário a considerar é o da data da transmissão - O C. Superior Tribunal de Justiça quando do julgamento do REsp. nº 1937821/SP (Tema 1113), submetido à sistemática dos recursos repetitivos, estabeleceu 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

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/10/2023 19:55:17
Assinado por WILLIAM FABIAN
Localizar pelo código: 109787685432563873813707392, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 65.491,97
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei
GOIÂNIA - UPJ DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL REG PÚB
Usuário: ROOSEVELT OLIVEIRA DINIZ FILHO - Data: 05/10/2023 08:33:44

unilateralmente. "No caso dos autos, o Município alega que o procedimento adotado para arbitramento da base de cálculo do ITBI é legal, pois encontra amparo na legislação local, e que a base de cálculo do tributo não é o valor da operação, representando valor diverso a ser por ele arbitrado - A base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, a ser declarado pelo contribuinte, cabendo à Fazenda Pública impugná-lo nos termos do artigo 148 do Código Tributário Nacional sempre que for omisso ou não merecer fé, sendo vedado, porém, o arbitramento prévio pela municipalidade. Sentença mantida – Reexame necessário realizado. (TJ-SP - Remessa Necessária Cível: 10092691820228260053 SP 1009269-18.2022.8.26.0053, Relator: Eurípedes Faim, Data de Julgamento: 28/07/2022, 15ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 29/07/2022)

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 ampararam 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).

REMESSA NECESSÁRIA Nº 5628498-71.2022.8.09.0002AUTOR: AMADOR VAZ DE LIMA RÉ: DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE ACREÚNA/GO RELATOR: RONNIE PAES SANDRE ? Juiz Substituto em Segundo Grau CÂMARA:4ª CÍVEL EMENTA: REMESSA NECESSÁRIA. AÇÃO MANDAMENTAL. PERMUTA DE IMÓVEIS. BASE DE CÁLCULO DO ITBI. VALOR DE MERCADO DO BEM. 1. No julgamento do tema 1.113, so 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. 2. Não pode, portanto, o município estabelecer a

Valor: R$ 65.491,97
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei
GOIÂNIA - UPJ DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL REG PÚB
Usuário: ROOSEVELT OLIVEIRA DINIZ FILHO - Data: 05/10/2023 08:33:44

> base de cálculo do ITBI com base em estimativa que destoe do valor de mercado do bem. REEXAME NECESSÁRIO DESPROVIDO. (TJGO, -> Remessa Necessária Cível 5628498-71.2022.8.09.0002, Rel. Des(a). Ronnie Paes Sandre, 4ª Câmara Cível, julgado em 19/06/2023, DJe de 19/06/2023)

15. Cumpre consignar que a Municipalidade não juntou 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.

16. Destarte, tendo em vista a arbitrariedade do ato administrativo, a concessão da segurança pleiteada é medida que se impõe, vez que a Administração Pública Municipal não cumpriu com exatidão o disposto no Art. 148 do Código Tributário Nacional, ao passo que representou arbitramento da base de cálculo sem prévio juízo quanto à fidedignidade da declaração do sujeito passivo.

**3. Da conclusão**

17. Ao teor do exposto, por estar configurada hipótese prevista no Art. 1022, do Código de Processo Civil, **dou provimento aos embargos declaratórios**, fundado nas razões acima expostas, passando a constar a seguinte redação:

> "33. Destarte, tendo em vista a arbitrariedade do ato administrativo, a concessão da segurança pleiteada é medida que se impõe, vez que a Administração Pública Municipal não cumpriu com exatidão o disposto no Art. 148 do Código Tributário Nacional, ao passo que representou arbitramento da base de cálculo sem prévio juízo quanto à fidedignidade da declaração do sujeito passivo.
>
> **3. Do dispositivo**
>
> 34. Ao teor do exposto, **concedo a segurança pleiteada** e determino que o impetrado atribua como base de cálculo do Imposto sobre a transmissão de bens imóveis o valor atribuído à efetiva transferência do imóvel.
>
> 35. Sem custas finais e honorários advocatícios (Art. 25, Lei 12.016/09 e Súmula 105/STJ.).
>
> 36. Sentença sujeita ao duplo grau de jurisdição, nos termos do Art. 14, §1º da Lei 12.016/09.
>
> 37. Registre-se. Publique-se. Intimem-se.
>
> 38. Transitada em julgado, arquivem-se."

18. Intimem-se as partes desta decisão.

***Juiz William Fabian***
***4ª Vara de Fazenda Pública Municipal e de Registros Públicos***
*(assinado eletronicamente - Resolução TJGO nº 59/2016)*



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/10/2023 19:55:17
Assinado por WILLIAM FABIAN
Localizar pelo código: 109787685432563873813707392, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p