



## PODER JUDICIÁRIO

Comarca de Goiânia

### 2ª Vara da Fazenda Pública Municipal e de Registros Públicos

Fórum Cível - Avenida Olinda, Qd. G, Lt. 04, esq c/ Rua PL-03, Parque Lozandes, CEP 74.884-120 - Goiânia-GO

Fone: (62) 3018-6296 e (62) 3018-6290 - E-mail: [fazpubmunicipal2.gab@tjgo.jus.br](mailto:fazpubmunicipal2.gab@tjgo.jus.br)

Protocolo nº: 5218020-14.2025.8.09.0051

Requerente(s): Ademi - Associação Das Empresas Do Mercado Imobiliario De Goias

Requerido(s): Superintendente de Administração Tributária do Município de Goiânia

Natureza: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos -> Mandado de Segurança Coletivo

## - SENTENÇA -

Trata-se de **MANDADO DE SEGURANÇA COLETIVO PREVENTIVO**, com pedido de liminar, impetrado pela **ASSOCIAÇÃO DAS EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE GOIÁS – ADEMI - GO**, contra ato dito abusivo e ilegal do SUPERINTENDENTE DE ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA DO MUNICÍPIO DE GOIÂNIA, devidamente qualificados nos autos.

Expõe a Impetrante, em síntese, que representa as construtoras/incorporadoras sediadas no Município de Goiânia, que praticam no seu dia a dia inúmeras transações imobiliárias, especialmente para a aquisição de terrenos para incorporação imobiliária, sujeitas ao recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, cujos fatos geradores estão delineados no art. 200 do Código Tributário Municipal.

Aduz que por ocasião da ocorrência dos fatos geradores praticados pelas incorporadoras representadas pela impetrante, a autoridade coatora agindo de forma ilegal e arbitrária exige o imposto com base no valor venal do imóvel e que a prova pré-constituída trazida aos autos demonstra que a autoridade coatora age de forma contrária à lei e à jurisprudência consolidada sobre o tema, o que de fato justifica o justo receio das empresas substituídas de sofrerem a exigência tributária.

Relata que a autoridade coatora entende que o valor da base de cálculo do ITBI não é o valor do negócio celebrado, mas sim o valor de avaliação feito pela própria municipalidade, sendo tal comportamento é ilegal e arbitrário uma vez que sobre o tema STJ já afirmou no julgamento do Tema 1113 que isso é ilegal.

Explica que, como consequência lógica da concessão da segurança requer que seja declarado o direito das empresas substituídas pela impetrante de compensarem ou restituírem os tributos indevidamente recolhidos, acrescidos de correção pela SELIC obedecido o quinquênio legal, o que será posteriormente liquidado por cada substituída legitimada na via administrativa ou por meio de procedimento de liquidação de sentença.

Requer a concessão da liminar para determinar à autoridade coatora se abstenha de exigir das

Valor: R\$ 1.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei  
GOIÂNIA - UPJ VARAS DA FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL E REGISTROS PÚBLICOS: 2ª, 3ª E 4ª  
Usuário: - Data: 28/05/2025 15:23:25



empresas substituídas o ITBI com base de cálculo superior à do valor declarado na escritura sem regular processo administrativo.

Ao final que seja concedida a segurança preventiva às empresas substituídas para que não sejam compelidas pela autoridade coatora a recolherem ITBI com base de cálculo superior à do valor declarado na escritura sem regular processo administrativo; bem como para conferir a estas o direito à compensarem ou serem restituídas do tributo indevidamente pago, devidamente corrigido pela SELIC no quinquênio legal anterior ao protocolo deste mandado de segurança.

Juntou documentos (evento n. 01).

A decisão de evento n. 07 indeferiu a liminar pleiteada.

Informações/contestação apresentada ao evento n. 17, oportunidade em que se alegou preliminarmente parcial ausência de interesse processual. No mérito, defendeu a ausência de ato ilegal ou com abuso de poder e pleiteou a denegação da segurança.

Parecer do Ministério Público ao evento n. 24.

Por fim, vieram-me os autos conclusos.

### **É o relatório. Decido.**

Verifico que foram observados e obedecidos todos os pressupostos e condições da ação, de modo que o processo se desenvolveu regularmente sem constatar existência de vícios e irregularidades a serem sanadas, estando pronto para julgamento.

Afasto, de plano, a preliminar da parcial ausência de interesse processual, vez que entendo que a temática discutida diz respeito ao mérito da demanda, que será analisado em sequência.

Sobre o Mandado de Segurança, assim dispõe a Constituição Federal em seu art. 5º, inciso LXIX: “*Conceder-se-á mandado de segurança para proteger direito líquido e certo, não amparado por habeas corpus ou habeas data, quando o responsável pela ilegalidade ou abuso de poder for autoridade pública ou agente de pessoa jurídica no exercício de atribuições do Poder Público*”.

Segundo Hely Lopes Meirelles:

Direito líquido e certo é o que se apresenta manifesto na sua existência, delimitado na sua extensão e apto a ser exercitado no momento de sua impetração. Por outras palavras, o direito invocado, para ser amparável por mandado de segurança, há de vir expresso em norma legal e trazer em si todos os requisitos e condições de sua aplicação ao impetrante: se sua existência for duvidosa; se sua extensão ainda não estiver delimitada; se seu exercício depender de situações e fatos ainda indeterminados, não rende ensejo à segurança, embora possa ser defendido por outros meios judiciais (...). Em última análise, direito líquido e certo é direito comprovado de plano (...). O que se exige é prova pré-constituída das situações e fatos que embasam o direito invocado pelo impetrante. (MEIRELLES, Hely Lopes; WALD, Arnoldo; MENDES, Gilmar Ferreira. - Mandado de Segurança e Ações Constitucionais. São Paulo: Malheiros, 33ª ed., 2010, p. 37-8). (Grifei).

*In casu*, busca a impetrante que “*seja concedida a segurança preventiva às empresas substituídas para que não sejam compelidas pela autoridade coatora a recolherem ITBI com base de cálculo superior à do valor declarado na escritura sem regular processo administrativo; bem como para conferir a estas o direito à compensarem ou serem restituídas do tributo indevidamente pago, devidamente corrigido pela SELIC no quinquênio legal anterior ao protocolo deste mandado de segurança*”.



Nesse viés, impende salientar que a presente demanda possui certa particularidade, uma vez que o *mandamus* tem natureza *preventiva*, já que inexistente ato concreto do impetrado a ser imediatamente repellido. Logo, sendo preventivo o mandado de segurança, sabe-se que o receio de ocorrência futura de ato que venha violar o direito líquido e certo da parte impetrante é suficiente a dar ensejo à impetração.

Pois bem.

Inicialmente, ao que tange o ITBI, sabe-se que a Constituição Federal, em seu art. 156, inciso II, atribuiu ao Município a competência para instituir o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), cujo fato gerador é a "*transmissão 'inter vivos', a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição*".

Quanto à base de cálculo referido imposto, o artigo 38 do Código Tributário Nacional (CTN) determina que: "*a base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos*".

Dispondo sobre a matéria objeto de discussão nestes autos, o Superior Tribunal de Justiça firmou a tese no julgamento do Tema Repetitivo 1113 no sentido de que **é vedado ao Município arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente**, vejamos:

- a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação;
- b) **o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado**, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN);
- c) **o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.**

A tese fixada é clara no sentido de que **o valor da transação declarado pelo contribuinte goza de 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), de modo que não cabe ao Município arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.

Na oportunidade, cumpre ressaltar que não se desconhece a possibilidade de o valor apresentado pelo contribuinte no lançamento do ITBI ser questionado e/ou modificado pelo Fisco mediante processo regular, conforme previsão contida no artigo 148 do CTN, *in verbis*:

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.

Diante dessas premissas, patente que o valor da transação declarado pelo contribuinte goza de



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, nos termos do artigo supracitado.

Logo, não instaurando o devido processo administrativo, é defeso ao Município arbitrar a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor por ele estabelecido unilateralmente.

Ressalta-se que não se nega, obviamente, o direito do Fisco em proceder com a revisão do cálculo do imposto, porém, para que tal ocorra, **deve-se observar o regramento legal, oportunizando-se ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que amparariam o montante informado.**

Nesse viés, cito o posicionamento sedimentado no âmbito do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, que acolho como razões de decidir, *in verbis*:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INDÉBITO FISCAL. BASE DE CÁLCULO DO ITBI. VALOR DE TRANSFERÊNCIA. DEVOLUÇÃO DO VALOR PAGO A MAIOR. TEMA 1.113 DO STJ. AUSÊNCIA CONTRADITÓRIO E AMPLA DEFESA. 1. O STJ, no julgamento do Tema 1113, firmou entendimento de que **o valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o valor médio do bem imóvel transacionado, presunção que somente pode ser afastada pelo fisco se esse valor se mostrar, de pronto, incompatível com a realidade, estando, nessa hipótese, justificada a instauração do procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo, em que deve ser assegurado ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que amparariam o quantum informado (art. 148 do CTN).** 2. No caso em tela, vê-se que a autoridade coatora, apesar de ter instaurado processo administrativo próprio, não observou o contraditório e a ampla defesa. 3. A vistoria realizada pelo município atribuiu valores estabelecidos de forma unilateral, não oportunizando que o contribuinte exercesse o contraditório e a ampla defesa em sede administrativa. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA, MAS NÃO PROVIDA." (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5331834-72.2023.8.09.0051, Rel. Des(a). JULIANA PEREIRA DINIZ PRUDENTE, 8ª Câmara Cível, julgado em 18/03/2024, DJe de 18/03/2024)

EMENTA: AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA TRANSAÇÃO. TEMA 1.113 DO STJ. AUSÊNCIA DE FATOS RELEVANTES. DECISÃO MANTIDA. 1. O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema 1.113, firmou entendimento de que o valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o valor médio do bem imóvel transacionado, **presunção que somente pode ser afastada pelo fisco se esse valor se mostrar, de pronto, incompatível com a realidade, estando, nessa hipótese, justificada a instauração do procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo, em que deve ser assegurado ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que amparariam o montante informado.** 2. Na hipótese, o município recorrente não instaurou o processo administrativo próprio, previsto no artigo 148 do Código Tributário Nacional, com o fim de afastar o valor da transação realizada, configurando-se a ilegalidade do ato que fixou base de cálculo em valor diferente do declarado. 3. O agravo interno deve ser desprovido quando a matéria nele versada tiver sido suficientemente analisada na decisão recorrida, e a parte agravante não apresentar fundamentos relevantes, capazes de motivar sua reconsideração, ou justificar sua reforma. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, 5649908-43.2019.8.09.0051, DESEMBARGADOR MARCUS DA COSTA FERREIRA - (DESEMBARGADOR), 5ª Câmara Cível, Publicado em 07/06/2024 13:13:15.

Diante disso, entendo que assiste razão ao pleito autoral de forma que deve ser concedida a



segurança preventiva às empresas substituídas para que não sejam compelidas pela autoridade coatora à recolherem ITBI com base de cálculo superior à do valor declarado na escritura **sem regular processo administrativo, uma vez que, para que seja afastado o valor de transação declarado pelo contribuinte, é necessário que o Fisco instaure o devido processo administrativo, nos termos do artigo 148 do CTN.**

Noutro giro, entendo que merece ser acolhido o pleito autoral de que seja declarado o direito líquido e certo das empresas de compensarem ou serem restituídas do tributo indevidamente pago.

Sobre a temática, a Súmula n. 213 do STJ prevê que “*o mandado de segurança constitui ação adequada para a declaração do direito à compensação tributária*”.

Ressalta-se que não se desconhece a previsão contida na Súmula n. 269 do STF prevê que “*O mandado de segurança não é substitutivo de ação de cobrança*”. Não obstante, entendo que esse enunciado não tem aplicação no caso em epígrafe, **uma vez que a impetrante não está cobrando o crédito, mas apenas pleiteando o pronunciamento judicial no sentido de que ela possui direito a buscar a restituição/compensação do crédito indevidamente pago.**

Logo, o provimento judicial buscado pela via mandamental não é condenatório, mas apenas declaratório do direito de se garantir o ressarcimento do indébito tributário.

Assim, entendo cabível a declaração quanto ao direito à restituição/compensação dos créditos tributários, **que deverá ser postulado pela contribuinte em ação judicial própria, mediante a comprovação do pagamento indevido.**

Por fim, ressalta-se que eventual restituição/compensação não poderá ocorrer pela via administrativa, uma vez que o STF, em recente julgado, entendeu que “*Não se mostra admissível a restituição administrativa do indébito reconhecido na via judicial, sendo indispensável a observância do regime constitucional de precatórios, nos termos do art. 100 da Constituição Federal*”. STF. Plenário. RE 1.420.691/SP, Rel. Min. Rosa Weber, julgado em 21/8/2023 (Repercussão Geral - Tema 1262) (Info 1108).

Ante o exposto e sem mais delongas, **CONCEDO A SEGURANÇA PREVENTIVA** às empresas substituídas para que não sejam compelidas pela autoridade coatora a recolherem ITBI com base de cálculo superior à do valor declarado na escritura **sem regular processo administrativo**, bem como para conferir a estas o direito à compensarem ou serem restituídas do tributo indevidamente pago em ação judicial própria, mediante a comprovação do pagamento indevido.

Na oportunidade, **julgo extinto o processo com resolução de mérito**, nos termos do artigo 487, inciso I, do CPC/15.

Sem custas e honorários advocatícios, porque incompatíveis na espécie (artigo 39 da Lei n. 6.830/80; artigo 25 da Lei nº 12.016/2009).

Interposta apelação, intime-se a parte contrária para apresentar contrarrazões, remetendo-se os autos, em seguida, ao juízo de 2º grau, para processamento do recurso.

Com o trânsito em julgado, arquivem-se os autos com as cautelas e anotações de praxe.

Ao vir concluso, registrar o classificador **Com Sentença – MANDADO DE SEGURANÇA.**

Intimem-se. Cumpra-se.

Goiânia-GO, data da assinatura eletrônica.

**SIMONE MONTEIRO**



-Juíza de Direito-

JO

Valor: R\$ 1.000,00  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei  
GOIÂNIA - UPJ VARAS DA FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL E REGISTROS PÚBLICOS: 2ª, 3ª E 4ª  
Usuário: - Data: 28/05/2025 15:23:25