



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

Protocolo nº: 5112350-84.2025.8.09.0051

Requerente(s): Concrepar Empreendimentos E Participacoes Ltda

Requerido(s): MUNICÍPIO DE GOIÂNIA

Natureza: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Contenciosa -> Consignação em Pagamento

- SENTENÇA -

Trata-se de **AÇÃO ANULATÓRIA DE DÉBITO FISCAL** com pedido de tutela de urgência, ajuizada por **CONCREPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** em face do **MUNICÍPIO DE GOIÂNIA**, ambos qualificados.

Alega o requerente, em síntese, que por meio de escritura de cessão de direitos hereditários, tornou-se cessionária de todos os direitos hereditários referentes ao imóvel rural, de matrícula sob nº 56.491, de 11,1162 hectares, parte da Fazenda Arrozal e da Fazenda São José, localizada no município de Goiânia – GO, pelo valor justo e acordado de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), devidamente averbado no 1º Tabelionato Cartório João Teixeira em 03/08/2021.

Relata que a requerida arbitrou a título de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) o valor de R\$ 186.641,33 (cento e oitenta e seis mil, seiscentos e quarenta e um reais e trinta e três centavos), tendo como base de cálculo a avaliação atual do imóvel, no valor de R\$ 9.332.066,62 (nove milhões, trezentos e trinta e dois mil, sessenta e seis reais e sessenta e dois centavos).

Expõe que nos termos do julgamento do REsp 1.937.821 – Tema 1.113, a base de cálculo do tributo é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculado à base de cálculo do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), ou seja, a base de cálculo deveria ser o valor real do negócio jurídico, que foi de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais).

Sustenta a base de cálculo correta seria o valor de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), constante na escritura de cessão de direitos hereditários, e, considerando a alíquota de 2%, conforme art. 203 da LC 344/2021 4 , o valor correto do imposto deveria ser R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).

Em sede de tutela de urgência, requer seja deferida consignação do valor de R\$ 186.641,33 (cento e oitenta e seis mil, seiscentos e quarenta e um reais e trinta e três centavos) a título de ITBI, sendo o valor

Valor: R\$ 186.641,33
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Contenciosa
GOIÂNIA - UJ VARAS DA FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL E REGISTROS PÚBLICOS: 2ª, 3ª E 4ª
Usuário: RODRIGO MARTINS ROSA - Data: 11/07/2025 15:10:44



integral do crédito tributário e que suspenda a exigibilidade do crédito tributário, nos termos do art. 151, inc. II do CTN e súmula 112 do STJ, para permitir o devido registro do imóvel em nome da autora, ainda que constando a existência desta demanda, sendo uma área rural com 11,1162 hectares, parte da Fazenda Arrozal e parte da Fazenda São José, nesta Capital, matrícula 56.491, averbado no CRI da 1ª Circunscrição de Goiânia -GO, conforme escritura pública de cessão de inventário, direitos hereditários, partilha amigável e adjudicação; expedição de ofício ao cartório competente para que seja realizado o registro do imóvel em nome da Requerente, sem qualquer óbice decorrente da exigência do ITBI em valor indevido;

Ao final, requer seja julgada procedente a demanda, para que seja declarada a ilegalidade do lançamento fiscal, anulando -se o débito fiscal no valor de R\$ 186.641,33 (cento e oitenta e seis mil, seiscentos e quarenta e um reais e trinta e três centavos), por ter sido arbitrado unilateralmente pela administração pública, sem considerar a base de cálculo correta do imposto; a determinação de aplicação da base de cálculo com o valor efetivo da transação imobiliária de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), aplicando a alíquota de 2% prevista na legislação municipal, resultando no montante de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), a ser deduzido do valor depositado.

Juntou documentos evento 01.

Juntada do comprovante de depósito judicial (evento 07).

Na decisão evento 15, foi deferido o pedido de tutela de urgência, a fim de determinar a suspensão da exigibilidade do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) até o julgamento do mérito da presente demanda, desde que a parte requerente efetue o depósito integral do valor debatido, nos termos do art. 151, inciso II, do CTN.E, efetuado o depósito em juízo do montante integral do crédito de ITBI calculado pelo requerido, foi autorizado que o imóvel seja registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

Citado, o Município de Goiânia apresentou contestação (evento 20). Argumenta que valor da transação declarado pela contribuinte teve sua presunção afastada, em razão de anúncios veiculados na internet, com o arbitramento da base de cálculo por intermédio de processo administrativo, conforme o artigo 148 do Código Tributário Nacional (CTN), pugnando pela improcedência dos pedidos.

O requerente apresentou impugnação à contestação, reiterando os termos da inicial (evento 26).

Instadas as partes a especificarem as provas que pretendiam produzir, o requerente pugnou pelo julgamento antecipado da lide (evento 35), ao passo que o requerido permaneceu inerte.

Vieram-me os autos conclusos.

É o breve relato. Decido.

Os pressupostos processuais de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo se fazem presentes, estando as partes devidamente representadas, não havendo irregularidades ou vícios capazes de invalidar a presente demanda.

Inicialmente, é preciso ressaltar que julgo antecipadamente o feito, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois a prova documental produzida nos autos se revela suficiente ao convencimento deste Juízo.

Não havendo preliminares, passo à análise do mérito.

O mérito da causa cinge-se à definição da base de cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.



De início, impende rememorar que os atos administrativos, em princípio, gozam da presunção de legitimidade e veracidade, ou seja, são protegidos por uma presunção relativa (*juris tantum*) de que foram praticados em conformidade com o ordenamento jurídico. Essa presunção, contudo, não é absoluta, podendo ceder diante de elementos de prova em sentido contrário.

Inicialmente, concerne relembrar que a base de cálculo, é o valor considerado em condições normais, de mercado para as transmissões imobiliárias, podendo sofrer oscilações diante das particularidades de cada imóvel.

Nesse aspecto, dispõe o Art. 38 do Código Tributário Nacional, *litteris*:

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

Pontua-se que o **Colendo Superior Tribunal de Justiça, no Tema 1.113**, estabeleceu três teses relativas ao cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) nas operações de compra e venda, *verbis*:

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.

Nesse viés, 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.

No caso concreto, o valor da transação, devidamente registrado na escritura pública, foi de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais). Este é o valor que, por presunção, reflete as condições de mercado para a negociação. O Município requerido, entretanto, ignorou tal valor e utilizou uma avaliação própria de R\$ 9.332.066,62 para calcular o imposto, sem instaurar o devido procedimento administrativo contraditório exigido pelo art. 148 do CTN para afastar a presunção de boa-fé do declarante.

Cumprе consignar que a Municipalidade não juntou prova cabal quanto às incorreções dos valores lançados na Escritura Públicas de Cessão de Direitos Hereditários, Partilha Amigável e Adjudicação (arq. 06 evento 01).

Nessa linha de raciocínio, 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 amparariam o *quantum* informado.

Sobre o tema:

EMENTA: DUPLO GRAU DE JURISDIÇÃO E APELAÇÃO CÍVEL. MANDADO DE SEGURANÇA. TRIBUTÁRIO. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI). BASE DE CÁLCULO. VINCULAÇÃO COM IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU). INEXISTÊNCIA. VALOR VENAL DECLARADO PELO CONTRIBUINTE. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. REVISÃO PELO FISCO.



INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO. 1. embora o Código Tributário Nacional estabeleça como base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) o "valor venal", a apuração desse elemento quantitativo faz-se de formas diversas, notadamente em razão da distinção existente entre os fatos geradores e a modalidade de lançamento desses impostos. 2. Para o cálculo do ITBI, 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 (REsp n. 1.937.821/SP, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Seção, julgado em 24/2/2022, DJe de 3/3/2022 Tema repetitivo 1113) 3. A prévia adoção de um valor de referência pela Administração configura indevido lançamento de ofício do ITBI por mera estimativa e subverte o procedimento instituído no art. 148 do CTN, pois representa arbitramento da base de cálculo sem prévio juízo quanto à fidedignidade da declaração do sujeito passivo. 4. **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.** REMESSA OBRIGATÓRIA E APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDAS E DESPROVIDAS.(TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação / Remessa Necessária 5518582-18.2023.8.09.0051, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR JEOVA SARDINHA DE MORAES, 6ª Câmara Cível, julgado em 15/04/2024, DJe de 15/04/2024)

Destarte, tendo em vista a arbitrariedade do ato administrativo, a procedência do pedido inicial 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.

Dessa forma, o lançamento fiscal que gerou a cobrança de R\$ 186.641,33 é nulo, por vício na eleição da base de cálculo. O valor correto do ITBI deve ser apurado com base no valor da transação, aplicando-se a alíquota municipal de 2% (art. 203 da LC 344/2021), o que resulta em um imposto devido de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).

Tendo a parte autora depositado judicialmente o montante integral cobrado, R\$ 186.641,33, faz jus à devolução da diferença.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos formulados na inicial, com resolução de mérito, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil, para:

a) Declarar a nulidade do lançamento fiscal que estabeleceu a base de cálculo do ITBI em R\$ 9.332.066,62 (nove milhões, trezentos e trinta e dois mil, sessenta e seis reais e sessenta e dois centavos).

b) Definir que a base de cálculo do ITBI para a transação em tela é o valor do negócio jurídico, qual seja, R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), consolidando o valor do imposto devido em **R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais)**;

c) Determinar que, após o trânsito em julgado, a conversão em renda, em favor do Município de Goiânia, da quantia de R\$ 80.000,00 do valor depositado judicialmente e, ato contínuo, a **expedição de alvará** para levantamento, pela parte autora, do saldo remanescente, com os devidos acréscimos legais.

Condeno o requerido ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, os quais fixo em 10% sobre o proveito econômico obtido (diferença entre o valor cobrado e o valor devido), nos termos do art. 85, § 2º e § 3º, I, do CPC.

Providências à UPJ:

Havendo imposição de embargos de declaração, volvam-me os autos imediatamente conclusos para deliberação.



Havendo apelação, intime-se a parte contrária para apresentar contrarrazões em 15 (quinze) dias. Após, remetam-se os autos ao Tribunal de Justiça.

Certificado o trânsito em julgado, e não havendo requerimentos, **arquivem-se**.

Havendo pedido de desarquivamento dos autos para cumprimento de sentença a UPJ deverá retificar imediatamente a classe processual.

Outras Providências:

1. Considerando o disposto no **Provimento Conjunto n.º 21/2025**, que disciplina o parcelamento de custas judiciais no âmbito do Poder Judiciário do Estado de Goiás, determino o seguinte:

2. Nos termos do art. 2º, § 1º, do referido provimento, que estabelece o vencimento automático das prestações caso o processo se encerre antes do término do prazo do parcelamento, **declaro o vencimento antecipado do saldo remanescente das custas iniciais**.

3. **À UPJ** para que, em conformidade com o art. 2º, § 2º, do mesmo provimento, proceda à emissão da **guia complementar** para a cobrança do saldo devedor remanescente das custas processuais.

4. Após a emissão, **intime-se a parte autora** para que, no prazo de 15 (quinze) dias, efetue o recolhimento integral do valor remanescente, em pagamento único, juntando o respectivo comprovante aos autos, sob pena de o débito ser incluído na guia de custas finais.

5. Ao vir conclusos, incluir no Classificador “ **Com Sentença- Tributário**”.

Publicada e registrada eletronicamente.

Intimem-se. Cumpra-se.

Goiânia-GO, data da assinatura eletrônica.

SIMONE MONTEIRO

-Juíza de Direito-

