



PODER JUDICIÁRIO  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## **1ª Vara Cível da Comarca de Santa Cruz do Sul**

Rua Ernesto Alves, 945 - Bairro: Centro - CEP: 96810144 - Fone: (51) 3711-2952 - Email:  
[frsanteruz1vciv@tjrs.jus.br](mailto:frsanteruz1vciv@tjrs.jus.br)

### **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 5001018-62.2022.8.21.0026/RS**

**AUTOR:** MASSA MINERACAO EIRELI

**RÉU:** MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DO SUL

## **SENTENÇA**

Vistos.

**MASSA MINERAÇÃO LTDA.**, qualificada nos autos, ajuizou ação anulatória c/c pedido de declaração do valor venal do imóvel para fins de ITBI em face do **MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DO SUL**, igualmente qualificado. Aduziu que em 22 de dezembro de 2021, a autora adquiriu o imóvel de matrícula nº 10.043 do Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca, pelo preço de R\$ 3.300.000,00, e que para fins de transferência do bem, foi requerida a expedição da Guia de ITBI perante a Secretaria da Fazenda do Município de Santa Cruz do Sul-RS. Ocorre que, sem realizar o procedimento legal previsto para arbitramento da base de cálculo do imposto, a Fazenda Municipal desconsiderou o valor declarado pelo contribuinte e atribuiu o valor venal de R\$ 12.188.626,29 como base de cálculo para incidência do ITBI. Que diante dessa avaliação, o imposto foi lançado no montante de R\$ 243.786,09, equivalente a alíquota de 2% sobre o valor venal do imóvel atribuído pela SEFAZ. Aduziu que contrariada com a avaliação desproporcional promovida pelo Fisco, a autora requereu a reavaliação do imóvel, para redução da base de cálculo e, via de consequência, do valor do ITBI, alegando que o preço praticado no negócio é adequado com valor venal do bem, tendo em vista a condição jurídica específica do imóvel que acarreta na sua depreciação, pela existência de gravames na matrícula, que implicam riscos em face de ações judiciais, as quais podem levar à perda do bem e do investimento efetuado pela autora (compradora), o que reduz significativamente sua atratividade e seu valor venal. Referiu que a Fazenda Municipal, por sua vez, a despeito das arguições lançadas no requerimento de revisão apresentado pela autora, promoveu apenas uma redução singela do valor venal do imóvel, reduzindo a base de cálculo do imposto para R\$ 10.797.007,87. Sustentou que não concorda com o procedimento adotado

pela Fazenda Municipal, para fins de arbitramento, e conseqüentemente, do valor por ela atribuído ao imóvel. Discorreu acerca da nulidade do lançamento, face a ausência de processo administrativo para arbitramento da base de cálculo do imposto e violação do art. 148 do CTN. Teceu considerações sobre a base de cálculo do ITBI e do Valor Venal do Imóvel, de acordo com o Art. 38 do CTN. Dissertou sobre a verossimilhança da declaração do sujeito passivo, da condição jurídica específica do imóvel que implica na sua depreciação e sobre os riscos assumidos pela compradora. Defendeu a fixação da base de cálculo conforme o valor do negócio. Requereu, liminarmente, considerando o depósito do montante integral do ITBI, seja declarada suspensa a exigibilidade do imposto e, ato contínuo, seja determinada a expedição de ofício ao cartório de imóveis desta comarca, determinando o registro da escritura de compra e venda perante a matrícula n. 10.043. Em definitivo, requereu a procedência da ação, a fim de que seja declarada a nulidade do lançamento tributário, considerando a ausência do procedimento legal previsto no art. 148 do CTN, para arbitramento da base de cálculo do imposto, e, ainda, tendo em vista a afronta ao contraditório e a ampla defesa e, como consectário, seja homologado o valor indicado pela contribuinte (autora) e, portanto, seja declarada como base de cálculo do ITBI o valor do negócio (R\$ 3.300.000,00), o qual corresponde ao efetivo valor venal do bem. Subsidiariamente, caso não seja deferido o pedido do item “ii” da letra “c”, supra, requer que seja arbitrado o valor venal do imóvel conforme a média das três avaliações a serem apresentadas e, caso não seja deferido o pedido de letra “d”, requer o arbitramento do valor venal por meio de avaliação a ser promovida através da produção de prova técnica simplificada. Juntou documentos (evento 1).

O MP opinou pelo deferimento da liminar (evento 12).

O pedido liminar restou deferido (evento 14).

Citado, o Município apresentou contestação, arguindo que a base de cálculo do ITBI de acordo com o art. 30 do Código Tributário Municipal – CTM4 - (Lei Complementar nº 04/97) não é o valor venal do imóvel, mas sim o valor pactuado ou o valor real atribuído por avaliador municipal. Aduziu que, no caso, o Avaliador Municipal é o Engenheiro Civil Alexandre Muller, registrado no CREA/RS sob nº 93.250, matrícula funcional nº 12.452, tendo sido nomeado como avaliador municipal pela Portaria nº 14.155. Esclareceu que por ocasião da emissão da guia de ITBI foi instaurado o Processo Administrativo nº “GUIA ITBI 2021/10230 Vol. 1”, em 21/12/2021, tendo o avaliador municipal instruído o referido processo com levantamento fotográfico do imóvel, bem como elaborado minucioso relatório de cálculo do valor de mercado, considerando inclusive, os relatórios das guias de ITBI das transações anteriores, asseverando que o valor atribuído pelo Fisco Municipal resultou de fundada avaliação. Sustentou que considerando que o valor declarado pelo contribuinte se mostrou inferior aos valores das transações anteriores, bem como de bens da mesma natureza no mercado imobiliário, coube ao Fisco promover avaliação fiscal de

acordo com os parâmetros estabelecidos no §1º, I, do art. 30 do CTM. Referiu que em que pesem os argumentos da Autora acerca dos gravames incidentes sobre o imóvel, o Fisco Municipal, adstrito ao princípio da legalidade, e tendo em vista a discrepância dos valores, promoveu avaliação do imóvel de acordo com os parâmetros do art. 30, §1º, I, do Código Tributário Municipal. Requereu a improcedência da ação. Juntou documentos (evento 26).

Houve réplica (evento 39).

Instadas, as partes não demonstraram interesse na produção de outras provas (eventos 51 e 52).

O MP opinou pela procedência da ação (evento 58).

Vieram os autos conclusos para sentença.

**É O RELATÓRIO.**

**DECIDO.**

Viável o julgamento antecipado do feito, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, vez que os elementos contidos nos autos permitem, desde já, a formação do convencimento.

Inicialmente, destaco que em que pese a contestação ter sido apresentada de forma intempestiva pelo Município demandado, não há a aplicação dos efeitos da revelia no caso em tela, uma vez que a presente demanda versa sobre direito público e, portanto, indisponível, nos termos do art. 345, inciso II, do CPC.

Trata-se de ação anulatória, em que a parte autora pretende seja declarada a nulidade do lançamento tributário, considerando a ausência do procedimento legal previsto no art. 148 do CTN, para arbitramento da base de cálculo do imposto, e, ainda, tendo em vista a afronta ao contraditório e a ampla defesa e, como consectário, que seja homologado o valor indicado pela contribuinte (autora) e, portanto, seja declarada como base de cálculo do ITBI o valor do negócio, qual seja R\$ 3.300.000,00, o qual corresponde ao efetivo valor venal do bem.

O Município réu, por sua vez, defende que a base de cálculo do ITBI, de acordo com o art. 30 do Código Tributário Municipal – CTM4 - (Lei Complementar nº 04/97) não é o valor venal do imóvel, mas sim o valor pactuado ou o valor real atribuído por avaliador municipal.

Pois bem.

Com efeito, a base de cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, de acordo com o art. 38 do Código Tributário Nacional (CTN), *in verbis*:

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

Sobre o tema, importante destacar, ainda, que em 24 de fevereiro de 2022, no julgamento do REsp 1937821/SP, submetido ao rito dos recursos repetitivos, o STJ firmou o Tema 1.113, definindo a seguinte tese:

*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.*

Ressalte-se que, consoante dispõe o item “c” acima transcrito, não pode o Município arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.

Ocorre que, no caso em exame, o que se verifica é que o ente municipal arbitrou unilateralmente a base de cálculo do ITBI, em desacordo ao entendimento do RESP submetido ao rito dos recursos repetitivos.

Outrossim, de acordo com o RESP mencionado, o valor declarado pelo contribuinte na transação imobiliária tem presunção relativa de veracidade, a qual somente pode ser afastada pelo fisco em processo administrativo próprio, em conformidade com o art. 148 do CTN, *in 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.*

Todavia, compulsando detidamente o presente feito, verifico que o Município não comprovou a efetiva instauração de processo administrativo próprio para arbitramento da base de cálculo do imposto, muito embora tenha

apenas oportunizado ao contribuinte a interposição de recurso contra a decisão administrativa que majorou a base de cálculo.

Contudo, conforme bem asseverou o Parquet em seu parecer final, *o recurso não pode ser confundido com o exercício do contraditório e da ampla defesa, até porque estas prerrogativas devem ser garantidas ao contribuinte de forma prévia à definição da base de cálculo pela Administração Pública, enquanto que aquele tem por finalidade, apenas, revisar/alterar decisão já proferida.*

Desse modo, entendo que, no caso, não houve a observância do art. 148 do CTN pelo fisco, para fins de arbitramento da base de cálculo do ITBI, sequer do Tema 1.113 do STJ, motivo pelo qual nulo é o lançamento tributário realizado pelo réu.

Dessa maneira, considerando que o Município não instaurou processo administrativo regular, nos termos do art. 148 do CTN, entendo pela declaração de nulidade do arbitramento da base de cálculo do imposto, realizado pelo ente municipal e, uma vez reconhecida a nulidade do lançamento da Fazenda Pública, por consequência lógica, a base de cálculo do imposto é aquela declarada pelo contribuinte, pois *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.*

Gize-se, ainda, que o valor declarado pelas partes “*é o critério mais seguro para se avaliar um imóvel, pois leva em consideração várias circunstâncias que podem interferir no específico valor de mercado de cada imóvel transacionado, circunstâncias cujo conhecimento integral somente os negociantes têm ou deveriam ter para melhor avaliar o real valor do bem quando da realização do negócio.*” (Apelação Cível nº 5000765-37.2017.8.21.0095/RS)

Nesse sentido a jurisprudência do TJ/RS:

**RECURSO INOMINADO. MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA TRANSAÇÃO, DECLARADO PELO CONTRIBUINTE. RESP REPETITIVO Nº 1.937.821/SP (TEMA 1.113). SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.**(Recurso Cível, Nº 71010138196, Segunda Turma Recursal da Fazenda Pública, Turmas Recursais, Relator: Rute dos Santos Rossato, Julgado em: 30-08-2022)

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS. TRANSAÇÃO CONFIRMADA POR ESCRITURA PÚBLICA. NULIDADE DA PERÍCIA INOCORRENTE. I. A PARTIR DO**

**RECENTE JULGAMENTO DO RESP 1937821/SP, PELO REGIME DOS RECURSOS REPETITIVOS (TEMA 1.113), EM QUE O STJ DEFINIU ACERCA DA BASE DE CÁLCULO DO ITBI, NÃO HÁ DÚVIDA QUE O MELHOR CRITÉRIO PARA A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL É O DECLARADO PELAS PARTES QUANDO DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE, POIS LEVA EM CONSIDERAÇÃO "VÁRIAS CIRCUNSTÂNCIAS QUE PODEM INTERFERIR NO ESPECÍFICO VALOR DE MERCADO DE CADA IMÓVEL TRANSACIONADO, CIRCUNSTÂNCIAS CUJO CONHECIMENTO INTEGRAL SOMENTE OS NEGOCIANTES TÊM OU DEVERIAM TER PARA MELHOR AVALIAR O REAL VALOR DO BEM QUANDO DA REALIZAÇÃO DO NEGÓCIO,". II. NESSE CONTEXTO, NÃO HÁ FALAR EM NULIDADE DA PERÍCIA PORQUE, PARA A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL NO ANO DE 2014, UTILIZOU O VALOR DECLARADO PELOS CONTRATANTES QUANDO DA EMISSÃO DA GUIA DE ITBI, SENDO ESSE, INCLUSIVE, UM DOS CRITÉRIOS MAIS FIDEDIGNOS PARA PRECISAR O VALOR MERCADOLÓGICO DO BEM. III. OUTROSSIM, SEM RAZÃO O RECORRENTE QUANDO SUSTENTA QUE TERIA TRANSACIONADO COM OS AUTORES APENAS UMA PARTE DA ÁREA E NÃO A SUA INTEGRALIDADE, NÃO SERVINDO PARA COMPROVAR SUA ASSERTIVA A PROVA TESTEMUNHAL PRODUZIDA QUANDO O CONTRÁRIO SE EXTRAÍ DO CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS FORMALIZADO ENTRE AS PARTES. APELO DESPROVIDO. UNÂNIME. (Apelação Cível, Nº 50007653720178210095, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em: 30-03-2022)**

**APELAÇÃO CÍVEL. TRIBUTÁRIO MUNICIPAL. ITBI. AÇÃO DECLARATÓRIA. VALOR VENAL. COMPRA E VENDA AD CORPUS. JULGAMENTO CONCLUÍDO NA FORMA DO ART. 942 DO CPC. 1. Se a compra e venda ocorreu ad corpus, assim como todas as transações anteriores, isso porque no Registro de Imóveis, envolvendo três matrículas, constam apenas as confrontações, a controvérsia relativa à metragem de cada qual para fins de definir a base de cálculo do ITBI é estranha ao processo. Dessarte, não merece acolhida preliminar de anulação da sentença para reabrir a instrução, a fim de perícia para individualizar a área de cada matrícula. 2. Aplicação do TEMA 1113 do STJ, pelo qual: "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 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 (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" (STJ, 1ª Seção, REsp 193821, em 24-2-2022, DJe de 3-3-2022). 3. Caso em que se admite o valor 8,62% superior ao da compra e venda, apurado em laudo pericial, visto que foi aceito pela parte autora, motivo pelo qual prevalece para fins de ITBI, afastando-se de 40,87% superior ao do laudo pretendido pelo Município. 4. Sucumbência definida desde**

*logo, conforme a proporção do decaimento (CPC, art. 86, caput). 5. POR MAIORIA, PRELIMINAR AFASTADA E, NO MÉRITO, APELAÇÃO PROVIDA EM PARTE.(Apelação Cível, Nº 50241507320158210001, Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Newton Luís Medeiros Fabrício, Redator: Irineu Mariani, Julgado em: 30-09-2022)*

***APELAÇÃO. DIREITO TRIBUTÁRIO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA ARREMATACÃO EXTRAJUDICIAL. SEGURANÇA CONCEDIDA. 1. O ITBI tem como base de cálculo o valor venal dos bens ou direitos transmitidos. Exegese do artigo 38 do CTN. Hipótese em que a base de cálculo do tributo deve ser o valor alcançado em hasta pública. Julgados deste Tribunal e do STJ. 2. No julgamento do REsp 1937821/SP (Tema 1113), o Ministro Relator pontuou que “especificamente no caso de alienação por hasta pública, salvo hipóteses de preço vil, o valor da arrematação corresponde ao valor de mercado, pois presume-se que esses mesmos fatores foram ponderados pelo arrematante para a realização de seu lance. Aqui não se está afirmando que o preço de venda necessariamente reflete o valor de mercado, pois eventual alienação por preço nitidamente incompatível com este (valor de mercado), independentemente de sua motivação, não permite a adoção dele (o preço de venda) como parâmetro para definição da base de cálculo. ” E foi firmada a seguinte tese: 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. 3. No caso dos autos, não há comprovação de que a arrematação se deu por preço vil, ainda que alegue o Município de Caxias do Sul a ocorrência de valorização no valor de venda dos imóveis similares ao arrematado. Ademais, o lance mínimo inicial do leilão, conforme auto das fls. 21-22@, era de R\$222.000,00, sendo ofertado pelo apelante R\$170.000,00, aproximadamente 77% do valor inicial. E o bem estava ocupado irregularmente, ficando a sua desocupação a cargo do impetrante, além do pagamento de tributos e despesas condominiais em aberto. Ordem concedida. RECURSO PROVIDO. DECISÃO MONOCRÁTICA.(Apelação Cível, Nº 70085542835, Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Denise Oliveira Cezar, Julgado em: 18-03-2022)***

Por fim, sinalo que, com relação ao valor da negociação em si, entendo que restou devidamente comprovado nos autos os motivos que levaram à compra do imóvel por montante abaixo do valor de mercado, mormente diante da declaração do corretor de imóveis que intermediou a venda (evento 1-DECL11).

Assim sendo, considerando os argumentos expostos acima, a procedência da demanda é a medida que se impõe.

**Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE a presente ação anulatória c/c pedido de declaração do valor venal do imóvel para fins de ITBI que MASSA MINERAÇÃO LTDA. move em face do MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DO SUL, para o fim de DECLARAR a nulidade do lançamento tributário realizado pelo réu e, conseqüentemente, homologar o valor indicado pela autora, declarando como base de cálculo do ITBI o valor do negócio, qual seja, R\$ 3.300.000,00.**

Condeno o réu ao pagamento dos honorários advocatícios do procurador da parte autora, que arbitro em 10% sobre o valor atualizado da causa, *ex vi* artigo 85, §2º, do CPC, considerando a natureza do feito e o trabalho desenvolvido.

Quanto às custas, resta isento o Município do pagamento da taxa única (art. 5º, inc. I da Lei nº 14634/2014). Condeno-o ao pagamento integral das despesas processuais (arts. 14 e 16 da Lei nº 14634/2014). Caso a parte vencedora tenha antecipado taxa única e despesas, o ente público deverá reembolsar estes valores da seguinte forma (Lei nº 14.634/2014, art. 5º, parágrafo único, parte final): a) com correção pelo IPCA-E (admitida a deflação, preservado o valor nominal, conforme o Tema nº 678 do STJ) a contar da data de cada desembolso; b) com juros moratórios à taxa aplicada à caderneta de poupança (art. 12, inc. II da Lei Federal nº 8.177/1991), a contar do trânsito em julgado desta decisão.

---

Documento assinado eletronicamente por **JOSIANE CALEFFI ESTIVALET, Juíza de Direito**, em 10/10/2022, às 21:14:50, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo\\_controlador.php?acao=consulta\\_autenticidade\\_documentos](https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos), informando o código verificador **10026782946v2** e o código CRC **a203de11**.

---

**5001018-62.2022.8.21.0026**