

**Acórdão nº 18.683**

Sessão do dia 04 de abril de 2024.

**Publicado no D.O. Rio de 15/05/2024**

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.278**

Recorrente: **NARCISO GONÇALVES DOS SANTOS**

Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E  
JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**

Relator: Conselheiro **RENATO DE SOUZA BRAVO**

Representante da Fazenda: **RACHEL GUEDES CAVALCANTE**

**ITBI – LANÇAMENTO POR DECLARAÇÃO –  
TERMO “A QUO” DO PRAZO DECADENCIAL**

*Em se tratando de tributo sujeito a lançamento por declaração, o prazo de decadência do ITBI começa a fluir a partir do primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o lançamento poderia ter sido efetuado. Aplicação do inciso I do art. 173 do CTN.*

**ITBI – BASE DE CÁLCULO – IMPUGNAÇÃO  
DO VALOR VENAL**

*Mantém-se a base de cálculo utilizada no lançamento sempre que o contribuinte não oferecer elementos que justifiquem a alteração do valor venal do imóvel.*

*Recurso Voluntário improvido. Decisão unânime.*

**IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS  
IMÓVEIS**

**RELATÓRIO**

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 64/64-verso, que passa a fazer parte integrante do presente.

## Acórdão nº 18.683

“Trata-se de recurso interposto por Narciso Gonçalves dos Santos e S/M em face da decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários que julgou improcedente a impugnação apresentada contra a Nota de Lançamento nº 1985/2022 relativa ao ITBI incidente sobre a extinção de condomínio sobre 2/3 do imóvel situado na Rua do Mercado, nº 11, 6º andar, Centro, inscrito sob o nº 1447834-1.

O Contribuinte apresentou impugnação, onde alegou, em resumo, que se operou a decadência prevista no art. 173 do CTN; que a base de cálculo se encontra em dissonância com a legislação e entendimentos jurisprudenciais; que o art. 38 do CTN dispõe que a base de cálculo do tributo é o valor venal do bem transmitido; que o STJ decidiu que o ITBI deve ser calculado com base no valor exato do negócio realizado, conforme o Tema Repetitivo nº 1113; que o valor atualizado e utilizado como base de cálculo ultrapassa em muito o valor do negócio jurídico; que a quantia lançada como base de cálculo quase 10 vezes maior que a do negócio jurídico e que a Secretaria de Fazenda Municipal deveria ter apresentado e provado que a extinção de condomínio realizada em 2016 chegava a esta exorbitante quantia.

Em sua promoção, o Autor do Lançamento informou, em síntese, que, na contagem do prazo de decadência, o correto é utilizar a data de 27/11/2017, data em que o contribuinte deu entrada no protocolo; que o ITBI é lançado por declaração; que a decisão do STJ sobre a base de cálculo do ITBI não vincula o Município e que a autoridade administrativa tem que obedecer a legislação municipal.

Chamada a se manifestar sobre o valor do imóvel, a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas solicitou que o contribuinte apresentasse no mínimo 06 fotos visíveis em ângulo aberto do imóvel (fachada e ambientes interiores) para verificação do acabamento, padrão construtivo e estado de conservação do imóvel.

Em resposta, o Contribuinte alegou que o débito cobrado já estaria inexigível pela decadência; que as fotos requeridas não poderiam ser entregues por não ter acesso ao imóvel, mas que seriam irrelevantes, já que o STJ decidiu que o ITBI é cobrado com base no valor negócio realizado, e que a Prefeitura é que tem a obrigação de fazer provas e realizar perícia técnica para a análise do valor venal quando necessário, e não o impugnante.

A Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas devolveu o processo em razão de a resposta se referir à possibilidade de cancelamento da nota de lançamento.

O Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários julgou a impugnação improcedente por entender, em síntese, que as pessoas podem realizar suas transações imobiliárias em qualquer município, estado ou país; que o órgão lançador somente toma conhecimento do fato gerador da obrigação de recolher o ITBI quando o Contribuinte traz o documento e solicita o cálculo do imposto ou por informação dos cartórios; que o ITBI é considerado um imposto de modalidade de lançamento por declaração, na forma disposta no artigo 147 do CTN; que, no caso, a informação indispensável para o lançamento foi disponibilizada em 30/11/2017; que o prazo decadencial venceu em 31/12/2022; que a lei não determina que o valor venal seja o valor acordado entre as partes ou o valor atribuído ao imóvel na escritura; que

## **Acórdão nº 18.683**

o Fisco pode acatar tal valor como sendo representativo do efetivo valor venal, se com ele concordar; que, em não havendo concordância, a base de cálculo é o valor arbitrado pelo Fisco; que a citada decisão do STJ não vincula o Fisco, o qual segue estritamente o comando da legislação específica para a matéria e que compete ao sujeito passivo produzir as provas que justifiquem sua pretensão, cabendo à autoridade indicar aquelas que julgue indispensável para o seu convencimento.

O Contribuinte interpôs recurso, onde repete os mesmos argumentos lançados na impugnação.”

A Representação da Fazenda requereu a rejeição da preliminar de decadência, suscitada pelo Contribuinte, e, no mérito, opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

## **V O T O**

Muito embora a Representação da Fazenda tenha destacado a decadência suscitada pelo Recorrente como uma questão preliminar, este Relator a tratará no âmbito do mérito, como questão a ele prejudicial, na mesma linha de diversos precedentes em que essa questão é suscitada pelo defendente sem o devido destaque como questão preliminar na petição recursal.

No tocante a este primeiro ponto da defesa, cremos não assistir razão ao Recorrente.

É cediço que o ITBI, no âmbito do Município do Rio de Janeiro, assume a feição jurídica de um imposto sujeito à modalidade de lançamento por declaração, em consonância com o disposto no art. 147 do Código Tributário Nacional e no art. 13 da Lei nº 1.364/1988, abaixo reproduzidos:

### **CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL**

Art. 147. O lançamento é efetuado com base na declaração do sujeito passivo ou de terceiro, quando um ou outro, na forma da legislação tributária, presta à autoridade administrativa informações sobre matéria de fato, indispensáveis à sua efetivação.

### **LEI MUNICIPAL Nº 1.364/1988 (com redação da Lei nº 5.740/2014)**

Art. 13. O lançamento do imposto será efetuado com base em declaração prestada pelo sujeito passivo.

## Acórdão nº 18.683

Assim, o Fisco Municipal somente tem condições de efetuar o lançamento do ITBI a partir do momento em que o negócio jurídico é a ele dado a conhecer, seja por ocasião da prestação de informações exigidas nos termos da legislação, seja quando o próprio contribuinte comparece perante as suas repartições e solicita a emissão da guia do imposto.

No presente caso, a escritura que extinguiu o condomínio voluntário e transferiu 2/3 da titularidade do imóvel para o ora Recorrente foi lavrada no Município de Saquarema, em 27/12/2016 (conforme fls. 08/09).

O Recorrente prende-se a essa data como termo a partir do qual o lançamento já poderia ter sido efetuado pelo Fisco Carioca. Com arrimo nessa premissa e na disciplina prevista no art. 173, I, do Código Tributário Nacional, o defendente alega que o lustro decadencial transcorreu no período compreendido entre 01/01/2017 e 31/12/2021. Assim, tendo sido ele notificado do lançamento em setembro de 2022 (conforme fls. 13-v) alega a caducidade da Nota de Lançamento.

Sem razão o Recorrente, uma vez que o Fisco do Município do Rio de Janeiro sequer tomou conhecimento da aludida extinção do condomínio por ocasião da lavratura da escritura acima referida, não tendo tido, portanto, condições de efetuar o lançamento do imposto a partir de 27/12/2016.

Ao contrário do que defende o contribuinte, a operação somente foi trazida ao conhecimento do Fisco Carioca no momento em que ele solicitou a guia para pagamento do imposto, o que somente ocorreu em 27/11/2017, data em que cadastrado o protocolo de solicitação da guia do ITBI, conforme fls. 03 (canto superior esquerdo). Assim, aplicando-se ao caso a disciplina prevista no art. 173, I, do Código Tributário Nacional, o prazo decadencial começou a correr em 01/01/2018, findando-se em 31/12/2022. Tendo sido o contribuinte notificado do lançamento em 27/09/2022 (conforme fls. 13-v), de decadência não há de se cogitar.

Sobre esse mesmo tema, bem apropriada a menção feita pela Representação da Fazenda ao trecho do voto do i. Conselheiro Fernando da Costa Guimarães, proferido no julgamento do recurso que deu ensejo ao Acórdão nº 9.830, de 04/07/2007, *verbis*.

Nem poderia ser de outro modo, bastando lembrar que, embora o registro do ato somente se possa realizar no cartório do Registro de Imóveis da circunscrição em que o mesmo se localiza, o instrumento público pode ser lavrado em qualquer tabelionato situado no território nacional e o instrumento particular, em qualquer parte do planeta. Assim, **enquanto o ato não for levado a registro ou ao conhecimento da autoridade fazendária, o lançamento não poderá ser efetuado, não se iniciando o curso do prazo decadencial.** (grifo nosso)

## Acórdão nº 18.683

Esse o entendimento pacífico deste Conselho de Contribuintes. Por todos, pedimos vênia para trazer à colação a ementa relativa ao ponto ora em discussão constante do Acórdão nº 17.335, de 09/07/2020:

**ITBI – LANÇAMENTO POR DECLARAÇÃO – TERMO “A QUO” DO PRAZO DECADENCIAL** – Em se tratando de tributo sujeito a lançamento por declaração, o prazo de decadência do ITBI começa a fluir a partir do primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o lançamento poderia ter sido efetuado. Aplicação do inciso I do art. 173 do CTN. Recurso Voluntário improvido. Decisão unânime.

As demais razões de defesa deduzidas pelo Recorrente referem-se à irresignação quanto à base de cálculo utilizada no lançamento. Com relação a esse ponto, alega o contribuinte que a municipalidade deveria ter utilizado como base de cálculo do lançamento o valor declarado pelas partes envolvidas na operação de extinção do condomínio voluntário. Para tal, vale-se do Tema Repetitivo nº 1.113 do STJ.

Não merece acolhida o pedido subsidiário da Recorrente, para adoção do valor entabulado no negócio jurídico de extinção do condomínio como base de cálculo do lançamento.

A Recorrente respalda essa pretensão na decisão proferida pela Primeira Seção do STJ no julgamento do REsp nº 1.937.821, que sob o rito dos recursos repetitivos fixou a Tema 1.113, nos seguintes termos, para o que interessa ao presente caso: *“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)”* e de que *“o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente”*.

Não há de prevalecer a razão de defesa oposta pela Recorrente quanto a esse ponto, na medida em que a referida decisão do STJ foi objeto de Recurso Extraordinário manejado perante o STF (RE 1.412.419), o qual ainda pende de julgamento. Portanto, não se trata de decisão transitada em julgado, não espraçando efeito vinculante apto a afastar a legislação tributária municipal sobre o tema, a qual prevê que eventual avaliação pontual do imóvel, a ser realizada no âmbito de uma impugnação de valor venal, deve-se dar após a fixação da base de cálculo pelo Fisco. A esse respeito, deve-se consignar que o Recorrente não trouxe qualquer elemento técnico de avaliação do imóvel com vistas a respaldar a sua pretensão de redução da base de cálculo utilizada no lançamento, ainda que instado a fazê-lo pelo órgão técnico de avaliação imobiliária desta Secretaria.

## **Acórdão nº 18.683**

Para além dessa pendência, de ordem processual, deve-se destacar que o caso submetido à análise do STJ e trazido a lume pelo Recorrente não socorre a sua pretensão também sob o viés material, na medida em que aquele tratava da base de cálculo do ITBI em arrematações de imóveis em hastas públicas, ao passo que o presente caso versa sobre a base de cálculo do ITBI em transmissão de parcela de imóvel decorrente da extinção de condomínio voluntário.

A esse respeito, oportuna a reflexão feita pelo i. Procurador do Município do Rio de Janeiro e Assessor Jurídico da ABRASF (Associação Brasileira das Secretarias de Finanças das Capitais), Dr. Ricardo Almeida Ribeiro da Silva, em artigo publicado no site Consultor Jurídico, intitulado “O ITBI no divã? Efeitos do acórdão proferido no RE 1.937.821 (parte 1)”, por meio do qual identificou limites materiais à aplicação da referida decisão:

Diante das limitações processuais impostas pelo critério da “causa decidida”, nos termos do inciso III do artigo 105 da Constituição de 1988, o Acórdão do RESP 1.937.821 só pode ser entendido como válido e eficaz para as discussões acerca da base de cálculo do ITBI para arrematações em hastas públicas, inclusive porque o entendimento pretérito do STJ e de diversas legislações municipais já apontavam o montante do lance vencedor do praxeamento do imóvel como valor seguro para fins de fixação da base de cálculo, considerando-o um procedimento formal realizado em sede judicial, capaz de fornecer um valor objetivo e seguro, não disponível à livre negociação e às subjetividades das partes, ainda que possa ser criticado por ser uma espécie de “venda forçada”.

Peço vênia, ainda, para incorporar ao presente voto os seguintes excertos da manifestação da d. Representação da Fazenda, também relativos à discussão quanto à base de cálculo do lançamento:

Quanto ao mérito, o Contribuinte centrou sua argumentação na decisão do STJ que levou ao enunciado do Tema 1113<sup>1</sup>. Entretanto, suas alegações não merecem prosperar.

Em primeiro lugar, ao contrário do que afirma a Recorrente, o STJ não decidiu que o ITBI deve ser calculado com base no valor exato do negócio realizado. Pelo contrário, reafirmou que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado. O voto do Ministro Gurgel de Faria, relator do Recurso que deu origem ao Tema 1113, é claro:

---

<sup>1</sup> Tema 1113:

1) 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;  
2) 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 (artigo 148 do Código Tributário Nacional – CTN);  
3) O município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido de forma unilateral.

## Acórdão nº 18.683

*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”.*

Em segundo lugar, vê-se no mesmo voto que, mesmo nos casos de arrematação, quando é maior a fidedignidade do valor atribuído à operação, a presunção relativa deve ser rejeitada em caso de preço vil. Diz o Ministro:

*“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”.*

No presente caso, o valor declarado (R\$ 200.000,00) corresponde a 10,8% do valor arbitrado (R\$ 1.845.998,43), tomando-se como referência a mesma data. A porcentagem está bem abaixo dos 50% a que se refere o CPC hoje em vigor ao caracterizar o preço vil<sup>2</sup>.

Em face do exposto, voto por NEGAR PROVIMENTO ao Recurso Voluntário ora em julgamento.

É como voto.

### DECLARAÇÃO DE VOTO Conselheiro **GABRIEL ABRANTES DOS SANTOS**

No que respeita à delimitação da base de cálculo, o Recorrente se socorre da tese firmada pelo recurso representativo de controvérsia 1.937.821/SP (Tema repetitivo nº 1.113) com vistas a buscar infirmar a base de cálculo fixada pela Municipalidade na Nota de Lançamento. Com as devidas vênias ao robusto pronunciamento trazido pela d. Representação da Fazenda, entendo que a *ratio decidendi* firmada no Tema 1.113 **deve ser observada**, nos termos do art. 927, III, do CPC/2015.

---

<sup>2</sup> Art. 891 do Código de Processo Civil:

Art. 891. Não será aceito lance que ofereça preço vil.

Parágrafo único. Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação.

## Acórdão nº 18.683

Já tive oportunidade de me manifestar em julgamentos recentes sobre o entendimento que possuo quanto à aplicabilidade da *ratio decidendi* dos temas fixados nos recursos representativos de controvérsia (repetitivos) e com repercussão geral. Inclusive, comungo do entendimento do próprio STJ, quanto à aplicabilidade **imediate** da tese fixada, após publicação do acórdão.

Para se avaliar se a **tese repetitiva** nº 1.113 do STJ se aplicaria ao caso concreto, e mais, para se alcançar a conclusão pretendida pelo Recorrente, deve-se realizar o cotejo sistemático para validar se o caso concreto se amolda (ou não) à *ratio decidendi* daquele julgado representativo de controvérsia.

Dito isso, entendo que, exatamente em casos como o presente, deve ser analisada, proposta e seguida a técnica do *distinguishing* (**que funciona como mecânica principal para a aplicação do representativo de controvérsia ao caso concreto ou para a sua distinção**), a qual foi incorporada ao Direito Processual Brasileiro com o advento do CPC/2015.

A esse teor, imperioso trazer os Enunciados do Fórum Permanente de Processualistas Civis – FPPC e da Escola Nacional e Formação e Aperfeiçoamento de Magistrados – ENFAM que analisam as hipóteses em que seja necessária a realização da “análise distintiva” entre o precedente vinculante e o caso concreto, *verbis*:

### **VIII Fórum Permanente de Processualistas Civis – FPPC**

**Enunciado 174.** A realização da distinção compete a qualquer órgão jurisdicional, independente da origem do precedente invocado.

**Enunciado 306.** O precedente vinculante não será seguido quando o juiz ou tribunal distinguir o caso sob julgamento, demonstrando, fundamentalmente, tratar-se de situação particularizada por hipótese fática distinta, a impor solução jurídica diversa.

**Enunciado 459.** As normas sobre fundamentação adequada quanto à distinção e superação e sobre a observância somente dos argumentos submetidos ao contraditório são aplicáveis a todo o microsistema de formação de precedentes.

### **Escola Nacional de Formação e Aperfeiçoamento de Magistrados – ENFAM**

**Enunciado 9.** É ônus da parte, para os fins do disposto no art. 489, § 1º, V e VI, do CPC/2015, identificar os fundamentos determinantes ou demonstrar a existência de distinção no caso em julgamento ou a superação do entendimento, sempre que invocar jurisprudência, precedente ou enunciado de súmula.

**Enunciado 11.** Os precedentes a que se referem os incisos V e VI do § 1º do art. 489 do CPC/2015 são apenas os mencionados no art. 927 e no inciso IV do art. 332.

**Enunciado 19.** A decisão que aplica a tese jurídica firmada em julgamento de casos repetitivos não precisa enfrentar os fundamentos já analisados na decisão paradigma, sendo suficiente, para fins de atendimento das exigências constantes no art. 489, § 1º, do CPC/2015, a correlação fática e jurídica entre o caso concreto e aquele apreciado no incidente de solução concentrada.



## Acórdão nº 18.683

No mesmo sentido, o E. STJ já definiu que a aplicação da tese jurídica firmada por um precedente repetitivo a um caso concreto deve, necessariamente, passar pelo crivo da aplicação da “técnica da distinção” (*distinguishing*) para aferição quanto à aplicabilidade, ou não, de determinada *ratio decidendi* à situação fática posta, nesse sentido, trazemos trechos do elucidativo voto da Ministra Nancy Andrichi, nos autos do processo nº AgInt nos EDcl no AREsp 1254567 / SP:

Inicialmente, cabe frisar que a aplicação de um precedente judicial - na hipótese dos autos os recursos repetitivos REsp 1.614.721/DF e 1.631.485/DF (Tema 971) - apenas pode ocorrer após a aplicação da técnica da distinção (*distinguishing*), a qual se refere a um método de comparação entre a hipótese em julgamento e o precedente que se deseja a ela aplicar.

**A aplicação de tese firmada em sede de recuso repetitivo a uma outra hipótese não é automática, devendo ser fruto de uma leitura dos contornos fáticos e jurídicos das situações em comparação pela qual se verifica se a hipótese em julgamento é análoga ou não ao paradigma.** Dessa forma, para a aplicação de um precedente, é imperioso que exista similitude fática e jurídica entre a *situação* em análise com o precedente que visa aplicar.

A jurisprudência deste STJ aplica a técnica da distinção (*distinguishing*), a fim de reputar se determinada situação é análoga ou não a determinado precedente. Nesse sentido: RE nos EDcl no REsp 1.504.753/AL, 3ª Turma, DJe 29/09/2017); REsp 1.414.391/DF, 3ª Turma, DJe 17/05/2016; e, AgInt no RE no AgRg nos EREsp 1.039.364/ES, Corte Especial, DJe 06/02/2018." AgInt no EDcl no AREsp 1254567/SP.

Por essa razão, passamos a analisar os **esquadros fáticos do caso concreto**:

(i) Estamos diante de impugnação apresentada contra a Nota de Lançamento relativa ao ITBI incidente sobre a extinção de condomínio relativa a 2/3 do imóvel situado na Rua do Mercado, nº 11, 6º andar, Centro, inscrito sob o nº 1447834-1;

(ii) O valor declarado para o negócio (R\$ 200.000,00) corresponde a 10,8% do valor arbitrado (R\$ 1.845.998,43), tomando-se como referência a mesma data, o qual, *prima facie*, denota evidente incompatibilidade com a realidade do mercado imobiliário, considerando-se estar diante de um andar inteiro em prédio comercial no Centro, com 405 m<sup>2</sup> de área construída;

(iii) Deve-se considerar as oportunidades no curso do presente contencioso administrativo, para apresentação de documentação hábil e idônea pelo Recorrente quanto à pretensa valoração atribuída no ato e diante de sua **não apresentação**.

## Acórdão nº 18.683

Diante desse cenário, fazendo uso da necessária técnica do *distinguishing* (seja para **aplicar a tese firmada** no julgado representativo de controvérsia seja para não a aplicá-la), devemos trazer o teor judicante firmado pelo REsp 1.937.821/SP, que fixou a tese jurídica do Tema 1.113 dos recursos repetitivos do STJ, suscitado pelo contribuinte, a qual restou assim ementada, *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.

A ementa do acórdão, por sua clareza e completude, merece ser aqui transcrita para fixação das premissas adotadas e de todas as teses jurídicas analisadas e julgadas pelo STJ naquele caso representativo, *verbis*:

TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. 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. POSSIBILIDADE. PRÉVIO VALOR DE REFERÊNCIA. ADOÇÃO. INVIABILIDADE.

1. A jurisprudência pacífica desta Corte Superior é no sentido de que, 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. Os arts. 35 e 38 do CTN dispõem, respectivamente, que o fato gerador do ITBI é a transmissão da propriedade ou de direitos reais imobiliários ou a cessão de direitos relativos a tais transmissões e que a base de cálculo do tributo é o "valor venal dos bens ou direitos transmitidos", que corresponde ao valor considerado para as negociações de imóveis em condições normais de mercado.

3. **A possibilidade de dimensionar o valor dos imóveis no mercado, segundo critérios, por exemplo, de localização e tamanho (metragem), não impede que a avaliação de mercado específica de cada imóvel transacionado oscile dentro do parâmetro médio, a depender, por exemplo, da existência de outras circunstâncias igualmente relevantes e legítimas para a determinação do real valor da coisa, como a existência de benfeitorias, o estado de conservação e os interesses pessoais do vendedor e do comprador no ajuste do preço.**

## Acórdão nº 18.683

4. O ITBI comporta apenas duas modalidades de lançamento originário:  
por declaração, se a norma local exigir prévio exame das informações do contribuinte pela Administração para a constituição do crédito tributário, ou por homologação, se a legislação municipal disciplinar que caberá ao contribuinte apurar o valor do imposto e efetuar o seu pagamento antecipado sem prévio exame do ente tributante.
5. Os lançamentos por declaração ou por homologação se justificam pelas 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, sendo essa a principal razão da impossibilidade prática da realização do lançamento originário de ofício, ainda que autorizado pelo legislador local, pois o fisco não tem como possuir, previamente, o conhecimento de todas as variáveis determinantes para a composição do valor do imóvel transmitido.
6. **Em face do princípio da boa-fé objetiva, o valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o valor médio de mercado 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).**
7. 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.
8. Para o fim preconizado no art. 1.039 do CPC/2015, firmam-se 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 unilateralmente.
9. Recurso especial parcialmente provido.

Nesse sentido, portanto, entendo que, aplicando a técnica do **distinguishing, temos configuradas as circunstâncias fáticas para atrair e aplicar a ratio decidendi do tema 1.113 do STJ ao caso concreto ora analisado**, a qual, entretanto, não conduz a uma conclusão favorável àquela que pretendia chegar o ora Recorrente, uma vez que, aplicando as proposições definidas pelas teses jurídicas firmadas no tema 1.113, em especial sua alínea “a)”, **é possível o afastamento da presunção de veracidade do valor da transação analisada**,

## Acórdão nº 18.683

quando os elementos do caso concreto indicarem, de pronto, a incompatibilidade dos valores atribuídos à transação com o valor de mercado (o que se verificou no caso concreto) e, no curso do presente processo, afastada a presunção de veracidade do valor da transação, o Contribuinte **não trouxe aos autos nenhum elemento, documental ou técnico, que sustentasse a pertinência e veracidade das bases de cálculo por ele declaradas quando da extinção de condomínio**, apesar de sempre ter sido oportunizado no curso do presente processo contencioso administrativo.

Fazendo referência ao conceito já trazido a este plenário em manifestações do nobre Conselheiro Marco Antonio Macedo: *“suscitar a aplicação do precedente de maneira absoluta sem observar as características do caso concreto, poderia representar o verdadeiro abuso de precedente e subversão da própria razão de ser dos artigos 926, 927 e seguintes do CPC/2015.”*

Por essa razão entendo que deve ser observada a necessária técnica do ***distinguishing*** para aplicar o Tema 1.113 ao caso concreto, chegando-se à conclusão de que o afastamento da presunção de veracidade do valor atribuído à transação foi **adequadamente realizado pela Municipalidade**, diante da evidente incongruência do valor atribuído à transação e o valor de mercado do imóvel ora analisado, não tendo o Recorrente, em todas as suas manifestações nos autos, apresentado qualquer documento capaz de infirmar as provas constantes dos autos acostadas pelo Fisco, inclusive mediante a formalização de laudo avaliatório, para sustentar o valor de **R\$ 200.000,00** atribuído na extinção de condomínio sobre 2/3 do imóvel.

Feitos esses esclarecimentos, acompanho o voto do ilmo. Conselheiro Relator.

## A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **NARCISO GONÇALVES DOS SANTOS** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**.

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, negar provimento ao Recurso Voluntário, nos termos do voto do Relator.

**Acórdão nº 18.683**

O Conselheiro GABRIEL ABRANTES DOS SANTOS apresentou declaração de voto.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 09 de maio de 2024.

**FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA**  
PRESIDENTE

**RENATO DE SOUZA BRAVO**  
CONSELHEIRO RELATOR

**HEVELYN BRICHI CARDOZO**  
CONSELHEIRA

(Designada para assinar a declaração de voto do Conselheiro GABRIEL ABRANTES DOS SANTOS, por aplicação do art. 9º, inciso XXXVII, do Regimento Interno deste Conselho)