



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 839.173 - SP
(2016/0001072-4)**

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : VALDINEI ROSA DA SILVA
ADVOGADO : MÁRCIO FERNANDES DOS SANTOS
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
PROCURADOR : MARCO AURÉLIO NADAI SILVINO E OUTRO(S)
INTERES. : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

EMENTA

TRIBUTÁRIO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DO IMÓVEL. APURAÇÃO DISSOCIADA DO VALOR APURADO PELA MUNICIPALIDADE PARA COBRANÇA DE IPTU. POSSIBILIDADE.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, o Fisco não está obrigado a utilizar o mesmo valor apurado pelo Município quando da apuração do valor venal do imóvel para o cálculo do IPTU, podendo arbitrar o seu valor nos termos do art. 148 do CTN.

2. *In casu*, não há modificação na base de cálculo do ITBI ou do IPTU, pois ambos têm como base de cálculo o valor venal do imóvel, o que difere é a forma de apuração desse valor, possibilitando a diferença numérica.

Agravo regimental improvido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA Turma do Superior Tribunal de Justiça "A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)." Os Srs. Ministros Herman Benjamin, Mauro Campbell Marques, Assusete Magalhães (Presidente) e Diva Malerbi (Desembargadora convocada do TRF da 3a. Região) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 17 de março de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO HUMBERTO MARTINS
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 839.173 - SP
(2016/0001072-4)**

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : VALDINEI ROSA DA SILVA
ADVOGADO : MÁRCIO FERNANDES DOS SANTOS
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
PROCURADOR : MARCO AURÉLIO NADAI SILVINO E OUTRO(S)
INTERES. : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (Relator):

Cuida-se de agravo regimental interposto por VALDINEI ROSA DA SILVA contra decisão monocrática de minha relatoria que apreciou recurso especial interposto com o objetivo de reformar acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado (fl. 107, e-STJ): :

TRIBUTÁRIO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DO IMÓVEL. APURAÇÃO DISSOCIADA DO VALOR APURADO PELA MUNICIPALIDADE PARA COBRANÇA DE IPTU. POSSIBILIDADE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA SEGUIMENTO.

A decisão agravada deu provimento ao recurso especial do agravado nos termos da seguinte ementa (fl. 148, e-STJ):

TRIBUTÁRIO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DO IMÓVEL. APURAÇÃO DISSOCIADA DO VALOR APURADO PELA MUNICIPALIDADE PARA COBRANÇA DE IPTU. POSSIBILIDADE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

O agravante alega, nas razões do agravo regimental, que deve ser mantido o entendimento da decisão de admissibilidade de fl. 127 (e-STJ), que nega que não admite o recurso especial da municipalidade; no mérito, alega que deve ser mantido o entendimento da Corte de origem que determinou que "[...] a administração pública não pode adotar diferentes valores venais para o cálculo do IPTU e do ITBI" (fl. 111, e-STJ)

Dispensada a oitiva da parte agravada.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

É, no essencial, o relatório.

**AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 839.173 - SP
(2016/0001072-4)**

EMENTA

TRIBUTÁRIO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DO IMÓVEL. APURAÇÃO DISSOCIADA DO VALOR APURADO PELA MUNICIPALIDADE PARA COBRANÇA DE IPTU. POSSIBILIDADE.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, o Fisco não está obrigado a utilizar o mesmo valor apurado pelo Município quando da apuração do valor venal do imóvel para o cálculo do IPTU, podendo arbitrar o seu valor nos termos do art. 148 do CTN.

2. *In casu*, não há modificação na base de cálculo do ITBI ou do IPTU, pois ambos têm como base de cálculo o valor venal do imóvel, o que difere é a forma de apuração desse valor, possibilitando a diferença numérica.

Agravo regimental improvido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (Relator):

Em que pese o esforço contido nas razões de agravo regimental, não prospera a pretensão recursal de reforma da decisão prolatada.

Conforme consignado na análise monocrática, a questão está em saber se os valores apurados para compor a base de cálculo do ITBI e do IPTU, incidentes sobre um mesmo imóvel, devem ser idênticos.

E a jurisprudência deste Tribunal Superior de Justiça aponta no sentido de que o valor a base de cálculo do ITBI é o valor real da venda do imóvel ou de mercado, sendo que, nos casos de divergência quanto ao valor declarado pelo contribuinte, pode-se arbitrar o valor do imposto, por meio de procedimento administrativo fiscal, com posterior lançamento de ofício, nos termos do art. 148 do CTN.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Segundo Hugo de Brito Machado: *"em se tratando de imposto que incide sobre a transmissão por ato oneroso, tem-se como ponto de partida para a determinação de sua base de cálculo na hipótese mais geral, que é a compra e venda, o preço. Este funciona no caso, como uma declaração de valor feita pelo contribuinte, que pode ser aceita, ou não, pelo fisco, aplicando-se, na hipótese de divergência, a disposição do art. 148 do CTN."* (Machado, Hugo de Brito. CURSO DE DIREITO TRIBUTÁRIO. São Paulo: Ed. Malheiros, 29ª Edição, p. 398.)

No cômputo da base de cálculo do IPTU ou do ITBI, não há uma precisão na apuração do valor real do imóvel, daí a necessidade de um instrumento jurídico capaz de determinar, em cada caso, o valor da base de cálculo, o mais próximo da realidade imobiliária local. Como exemplo, as chamadas Plantas Genéricas de Valores que estabelecem os critérios de apuração do valor venal de uma infinidade de imóveis semelhantes com fins de lançamento tributário para cobrança de IPTU.

O Fisco, quando da apuração do valor venal do imóvel para cálculo do ITBI, pode utilizar-se do valor venal apurado pelo Município, nos moldes das PGV ou de seu cadastro imobiliário, para cobrança de IPTU. Porém, isso não impede que o próprio Estado apure o seu valor venal por meio de seus agentes.

Leandro Pulsen, em seu Direito Tributário, Constituição e Código Tributário à Luz da Doutrina e Jurisprudência, manifestou-se no mesmo sentido: *"cada Estado-membro apura o valor venal de seus imóveis de uma determinada forma. Ocorre, entretanto, de o Estado-membro valer-se do valor venal apurado pelo Município, baseado em seu cadastro imobiliário, para fins de cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano, quando se cuida de imóvel urbano, e o apurado pela União quando se trata de Imposto Territorial Rural, se imóvel rural. Todavia, nada impede que os Estados-membros apurem o valor venal, por intermédio de seus agentes, segundo critérios administrativos predeterminados."* (PULSEN, Leandro. Direito Tributário Constituição e Código Tributário à Luz da Doutrina e Jurisprudência. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2010, p.715.)

Dessa forma, o Fisco não está obrigado a utilizar o mesmo valor apurado pelo Município quando da apuração do valor venal do imóvel para o cálculo do IPTU, podendo arbitrar o seu valor nos termos do art. 148 do CTN.

A propósito, a jurisprudência desta Corte em casos semelhantes:

TRIBUTÁRIO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR DE MERCADO. POSSIBILIDADE DE ARBITRAMENTO PELO FISCO.

1. Hipótese em que o Tribunal de origem extinguiu a Execução Fiscal por entender que a base de cálculo do ITBI deve coincidir com a do IPTU, o que foi observado pelo contribuinte.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2. A base de cálculo do ITBI é o valor real da venda do imóvel ou de mercado. Precedentes do STJ.

3. Afastada a premissa em que se fundou o acórdão recorrido, os autos devem retornar à origem para que o Tribunal aprecie se o Fisco, ao lançar o ITBI, adotou o valor de mercado.

4. Agravo Regimental não provido.

(AgRg no Ag 1.120.905/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 8.9.2009, DJe 11.9.2009, RDDT vol. 170, p. 194.)

ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR DE MERCADO. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 535, II, E 458, II, DO CPC. INOCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO DO ART. 146 DO CTN. INOCORRÊNCIA. REEXAME DE PROCESSO ADMINISTRATIVO FISCAL. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

I - Compulsando os autos, observo que todos os pontos alavancados pela ora agravante nos embargos declaratórios perante o tribunal a quo foram devidamente analisados pelo v. acórdão.

II - A suposta violação ao art. 146 do CTN não foi devidamente prequestionada. O efeito devolutivo integral do reexame necessário não tem o condão de prequestionar toda a matéria, conforme aduz a agravante. Ademais, o Município foi sucumbente apenas no tocante à inconstitucionalidade das alíquotas progressivas. No ponto, completamente descabida a argumentação da agravante. Esta, em suas razões de apelação, ao não apresentar a referida matéria ao Tribunal a quo, impossibilitou sua apreciação. Na via do apelo especial, não se pode apreciar matéria não debatida pelo tribunal a quo, sob pena de se incorrer em supressão de instância.

III - É cediço na doutrina majoritária e na jurisprudência dessa Corte que a base de cálculo do ITBI é o valor real da venda do imóvel ou de mercado, sendo que até nos casos em que não houve recolhimento, pode-se arbitrar o valor do imposto, por meio de procedimento administrativo fiscal, com posterior lançamento de ofício. Segundo HUGO DE BRITO MACHADO: em se tratando de imposto que incide sobre a transmissão por ato oneroso, tem-se como ponto de partida para a determinação de sua base de cálculo na hipótese mais geral, que é a compra e venda, o preço. Este funciona no caso, como uma declaração de valor feita pelo contribuinte, que pode ser aceita, ou não, pelo fisco, aplicando-se, na hipótese de divergência, a disposição do art. 148 do CTN. 'CURSO DE DIREITO TRIBUTÁRIO', Machado, Hugo de Brito, Ed. Malheiros, 29ª Edição, p. 398) IV - Conforme consignado no v. acórdão, houve a devida intimação da complementação do lançamento, fato que a agravante alega não ter ocorrido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Entretanto, a análise da alegada irregularidade do procedimento administrativo fiscal demanda reexame de provas, o que é inadmissível pela via eleita do especial, a teor da Súmula 07/STJ.

V - Agravo regimental improvido.

(AgRg no REsp 1.057.493/SP, Rel. Min. Francisco Falcão, Primeira Turma, julgado em 26.8.2008, DJe 4.9.2008.)

Ademais, importa destacar que não há modificação na base de cálculo do ITBI ou do IPTU, pois ambos têm como base de cálculo o valor venal do imóvel, o que difere é a forma de apuração deste valor, possibilitando a diferença numérica.

Dessa forma, não merece reforma o acórdão recorrido, por estar em conformidade com a jurisprudência desta Corte.

Ante o exposto, não tendo o agravante trazido argumento capaz de infirmar a decisão agravada, nego provimento ao agravo regimental.

É como penso. É como voto.

MINISTRO HUMBERTO MARTINS

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2016/0001072-4

**AgRg no
AREsp 839.173 / SP**

Números Origem: 01102055320108260000 1102055320108260000 1390/2009 13902009 53090231360
990.10.110205-6 990101102056

PAUTA: 17/03/2016

JULGADO: 17/03/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **HUMBERTO MARTINS**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. BRASILINO PEREIRA DOS SANTOS

Secretária

Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
PROCURADOR : MARCO AURÉLIO NADAI SILVINO E OUTRO(S)
AGRAVADO : VALDINEI ROSA DA SILVA
ADVOGADO : MÁRCIO FERNANDES DOS SANTOS
INTERES. : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

ASSUNTO: DIREITO TRIBUTÁRIO - Impostos - ITBI / Imposto de Transmissão Intervivos de Bens
Móveis e Imóveis

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : VALDINEI ROSA DA SILVA
ADVOGADO : MÁRCIO FERNANDES DOS SANTOS
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
PROCURADOR : MARCO AURÉLIO NADAI SILVINO E OUTRO(S)
INTERES. : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

"A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)."

Os Srs. Ministros Herman Benjamin, Mauro Campbell Marques, Assusete Magalhães (Presidente) e Diva Malerbi (Desembargadora convocada do TRF da 3a. Região) votaram com o Sr. Ministro Relator.