



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 547.755 - PR (2014/0172534-5)

RELATOR : MINISTRO HERMAN BENJAMIN
AGRAVANTE : CREALER ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA
ADVOGADO : ROMEU SACCANI E OUTRO(S)
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE LONDRINA
PROCURADOR : CARLOS RENATO CUNHA E OUTRO(S)

EMENTA

TRIBUTÁRIO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL. CISÃO. OBJETO. MERCADO IMOBILIÁRIO. AUSÊNCIA DE IDENTIDADE COM A BASE DE CÁLCULO DO IPTU. JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Cuida-se, na origem, de Mandado de Segurança impetrado com a finalidade de obter provimento que impeça à autoridade fiscal lançar o ITBI "com adoção de base de cálculo diversa do valor da transmissão do bem por cisão parcial (...) ou do valor venal atribuído quando da exigência do IPTU" (fl. 43).

2. De acordo com o art. 38 do CTN, a base de cálculo do ITBI é o *valor venal* dos bens ou direitos transmitidos.

3. O entendimento do STJ é de que "O 'valor venal', base de cálculo do ITBI, é o valor de mercado do imóvel transacionado, que pode, ou não, coincidir com o valor real da operação". Ademais, ficou definido que "Cabe ao município - e não ao Corregedor-Geral de Justiça e, muito menos, aos notários - aferir, em cada caso, se o valor real da operação, ou seja, aquele indicado no contrato, coincide, ou não, com o valor de mercado (venal) do imóvel negociado" (RMS 36.966/PB, Rel. Ministro Castro Meira, Segunda Turma, DJe 6/12/2012).

4. Por considerar a base de cálculo do ITBI o *valor de mercado* do imóvel objeto do negócio jurídico, este Tribunal pacificou orientação no sentido de que tal grandeza não se confunde, necessariamente, com a que serve de parâmetro para o cálculo do IPTU (EDcl no AREsp 424.555/SP, Rel. Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, DJe 20/2/2014; AgRg nos EDcl no AREsp 346.220/RS, Rel. Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe 17/6/2014).

5. É evidente que a avaliação unilateral feita pelo particular, quando da operação de cisão empresarial, não pode vincular a Administração Tributária, que, em caso de divergência, tem o dever-poder de arbitrar o valor do imposto, respeitado o contraditório administrativo ou judicial (art.148 do CTN). Nesse sentido: AgRg no AREsp 263.685/RS, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 25/4/2013.

6. O Tribunal *a quo* chegou à conclusão de que seria necessária a realização de "dilação probatória para saber se o Fisco arbitrou corretamente a base de cálculo do tributo", procedimento incompatível com a via estreita do Mandado de Segurança (fls. 759-760).

7. A revisão desse posicionamento encontra óbice na Súmula 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial".

8. Agravo Regimental não provido.

ACÓRDÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 Og Fernandes, Mauro Campbell Marques (Presidente), Assusete Magalhães e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 16 de outubro de 2014(data do julgamento).

MINISTRO HERMAN BENJAMIN
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 547.755 - PR (2014/0172534-5)

RELATOR : MINISTRO HERMAN BENJAMIN
AGRAVANTE : CREARE ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA
ADVOGADO : ROMEU SACCANI E OUTRO(S)
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE LONDRINA
PROCURADOR : CARLOS RENATO CUNHA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator): Trata-se de Agravo Regimental contra decisão que negou provimento a Agravo em Recurso Especial interposto contra acórdão assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DO IMÓVEL APURAÇÃO DISSOCIADA DO VALOR AFERIDO PELA MUNICIPALIDADE PARA COBRANÇA DE IPTU POSSIBILIDADE. APURAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO POR ARBITRAMENTO. ART. 148 DO CTN. AUSÊNCIA DE ATO ILÍCITO E DE DIREITO LÍQUIDO E CERTO. RECURSO DESPROVIDO.

"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. (STJ - AgRg no AREsp 36.740/RS, Rei. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 25/10/2011. DJe 22/11/2011)".

A agravante afirma que pretende discutir qual a base de cálculo do ITBI, na hipótese de cisão parcial, pois ela deve refletir "o valor do patrimônio vertido constante da proposta justificativa e do laudo de avaliação" (fl. 1.080). Assevera que a cisão parcial é forma não onerosa de sucessão de empresas. Aduz que todos os fundamentos do acórdão recorrido foram impugnados.

Requer a reconsideração do *decisum* ou a submissão do feito à Turma (fls. 1.078-1.086). É o **relatório**.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 547.755 - PR (2014/0172534-5)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator): Os autos foram recebidos neste Gabinete em 24.9.2014.

A irresignação não merece acolhida.

Cuida-se, na origem, de Mandado de Segurança impetrado com a finalidade de obter provimento que impeça à autoridade fiscal lançar o ITBI "com adoção de base de cálculo diversa do valor da transmissão do bem por cisão parcial (...) ou do valor venal atribuído quando da exigência do IPTU" (fl. 43).

Desde logo, cumpre atentar para o fato de que a agravante não se insurge contra a incidência do imposto, mas unicamente contra a base de cálculo adotada pelo Fisco Municipal.

Conforme bem percebido pelo juízo de 1º grau, "a impetrante, embora disserte sobre a inexistência de onerosidade na operação de cisão parcial da sociedade, em momento algum questiona haver substrato econômico na transmissão imobiliária, que caracteriza o fato gerador do ITBI" (fl. 699).

Não poderia ser diferente, uma vez que o art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal é expresso ao estabelecer que, mesmo nos casos de fusão, incorporação, *cisão* ou extinção da pessoa jurídica, deve incidir ITBI na transmissão de bens e direitos imobiliários, se a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

Em sendo a sociedade limitada, sua denominação deve designar o objeto empresarial (art. 1.158, § 2º, do CC), de modo que não há dúvida de que a agravante – Creare Administração de Móveis e Imóveis Ltda. – atua no mercado imobiliário.

Portanto, é incontroversa a questão da incidência do ITBI.

Remanesce a discussão quanto à legalidade da base de cálculo adotada pelo Município.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Nesse ponto, reitero que não se configura a ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil, uma vez que o Tribunal *a quo* julgou integralmente a lide e solucionou a controvérsia, tal como lhe foi apresentada.

Não é o órgão julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes em defesa da tese que apresentaram. Deve apenas enfrentar a demanda, observando as questões relevantes e imprescindíveis à sua resolução. Nesse sentido: REsp 927.216/RS, Segunda Turma, Relatora Ministra Eliana Calmon, DJ de 13/8/2007; e REsp 855.073/SC, Primeira Turma, Relator Ministro Teori Albino Zavascki, DJ de 28/6/2007.

De acordo com o art. 38 do CTN, a base de cálculo do ITBI é o *valor venal* dos bens ou direitos transmitidos.

O entendimento do STJ é de que "O 'valor venal', base de cálculo do ITBI, é o valor de mercado do imóvel transacionado, que pode, ou não, coincidir com o valor real da operação". Ademais, ficou definido que "Cabe ao município - e não ao Corregedor-Geral de Justiça e, muito menos, aos notários - aferir, em cada caso, se o valor real da operação, ou seja, aquele indicado no contrato, coincide, ou não, com o valor de mercado (venal) do imóvel negociado" (RMS 36.966/PB, Rel. Ministro Castro Meira, Segunda Turma, DJe 6/12/2012).

Por considerar a base de cálculo do ITBI o *valor de mercado* do imóvel objeto do negócio jurídico, este Tribunal pacificou orientação no sentido de que tal grandeza não se confunde, necessariamente, com a que serve de parâmetro para o cálculo do IPTU. Confirmam-se:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL. ITBI. IPTU. APURAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL. INEXISTÊNCIA DE VINCULAÇÃO.

1. A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que "o valor venal do imóvel apurado para fins de ITBI não coincide, necessariamente, com aquele adotado para lançamento do IPTU". Precedentes: AgRg no REsp 1.226.872/SP, Rel. Ministro Castro Meira, DJe 23/4/2012; AgRg no AREsp 36.740/RS, Rel. Ministro Humberto Martins, DJe 22/11/2011; AgRg no Ag 1.120.905/SP, Rel. Ministro Herman Benjamin, DJe 11/9/2009.

2. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental a que se nega provimento.

(EDcl no AREsp 424.555/SP, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, DJe 20/2/2014).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. SUPOSTA VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. INDEFERIMENTO DE PROVA PERICIAL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA NOS MOLDES LEGAIS E REGIMENTAIS.

1. É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 535 do CPC se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos pelos quais o acórdão se fez omissivo, contraditório ou obscuro. Aplicação da Súmula 284/STF.

2. No tocante à suposta violação dos arts. 130, 333 e 400 do CPC, verifica-se dos autos que o Tribunal de origem afastou o deferimento da prova testemunhal porquanto impertinente, bem como entendeu que agravante não teria se desincumbido da prova relativa ao arbitramento excessivo da base de cálculo do ITBI. A alteração destas conclusões demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ.

3. Esta Corte Superior firmou entendimento no sentido de não haver ilegalidade na diferença entre o valor venal do imóvel para fins de cálculo do ITBI e do IPTU, porquanto a apuração da base de cálculo e a modalidade de lançamento deles são diversas, não havendo, pois, vinculação nos seus valores. Precedentes: AgRg no AREsp 261.606/SP, Rel. Ministro Arnaldo Esteves Lima, Primeira Turma, DJe 22/2/13, REsp 1202007/SP, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 07/05/2013, DJe 15/05/2013.

4. A divergência jurisprudencial não foi comprovada na forma exigida pelos arts. 541, parágrafo único, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, pois há ausência de similitude fática do paradigma apresentado, bem como incidência da Súmula 13/STJ, pois precedente do mesmo Tribunal não se presta a comprovar o dissídio pretoriano.

5. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg nos EDcl no AREsp 346.220/RS, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, DJe 17/6/2014).

Assim, não merece acolhida a pretensão de impor à autoridade fiscal a adoção da mesma base de cálculo do IPTU.

Por outro lado, é acertada a posição do Tribunal *a quo*, no sentido de que "o Município não está adstrito a aceitar o valor da operação societária apontada no laudo de avaliação particular que norteou a cisão" (fl. 757).

É evidente que a avaliação unilateral feita pelo particular, quando da operação de cisão empresarial, não pode vincular a Administração Tributária, que, em caso de divergência, tem o dever-poder de arbitrar o valor do imposto, respeitado o contraditório



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

administrativo ou judicial (art.148 do CTN). Nesse sentido:

TRIBUTÁRIO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DO IMÓVEL. APURAÇÃO POR ARBITRAMENTO POSSIBILIDADE.

1. A jurisprudência desta Corte superior de justiça aponta no sentido de que o valor da 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, desde que atendidos os termos do art. 148 do CTN.

2. A análise dos requisitos para o arbitramento do valor venal do imóvel encontra óbice na Súmula 7 desta Corte.

3. Ademais, a municipalidade levou em consideração a legislação local, que determina a incidência do ITBI tanto sobre as áreas de terras quanto as benfeitorias (áreas de florestas). Essa análise é vedada no âmbito desta Corte devido o obstáculo da Súmula 280/STF.

Agravo regimental improvido.

(AgRg no AREsp 263.685/RS, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, DJe 25/4/2013).

O Tribunal *a quo* chegou à conclusão de que seria necessária a realização de "dilação probatória para saber se o Fisco arbitrou corretamente a base de cálculo do tributo", procedimento incompatível com a via estreita do Mandado de Segurança (fls. 759-760).

A revisão desse posicionamento encontra óbice na Súmula 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial".

Diante do exposto, **nego provimento ao Agravo Regimental.**

É como **voto.**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2014/0172534-5

**AgRg no
AREsp 547.755 / PR**

Números Origem: 00590406420118160014 10274005 1027400502 1027400504 201401725345 590402011
590406420119160014

PAUTA: 16/10/2014

JULGADO: 16/10/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **HERMAN BENJAMIN**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MAURO CAMPBELL MARQUES**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **ELIZETA MARIA DE PAIVA RAMOS**

Secretária

Bela. **VALÉRIA ALVIM DUSI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CREARE ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA
ADVOGADO : ROMEU SACCANI E OUTRO(S)
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE LONDRINA
PROCURADOR : CARLOS RENATO CUNHA E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : CREARE ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA
ADVOGADO : ROMEU SACCANI E OUTRO(S)
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE LONDRINA
PROCURADOR : CARLOS RENATO CUNHA E OUTRO(S)

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 Og Fernandes, Mauro Campbell Marques (Presidente), Assusete Magalhães e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.