

## **ITBI - Base de cálculo - Arrematação de imóvel - Repetição de indébito**

Ementa: Apelação cível. Ação ordinária. Repetição de indébito. ITBI. Base de cálculo. Arts. 38 e 148 do CTN. Valor da arrematação do imóvel. Honorários advocatícios. Art. 20, § 4º, do CPC. Recursos não providos.

- A base de cálculo do ITBI é o valor venal do imóvel, a qual não pode prevalecer, todavia, quando o bem é adquirido por arrematação judicial, cujo *quantum* apurado no negócio é comprovado pela carta de arrematação, que tem fé pública, *ex vi* do art. 148 do CTN.

- A fixação dos honorários advocatícios deve obediência aos parâmetros do art. 20 do CPC, e, no caso, vencida a Fazenda Pública, a forma de cálculo está desvinculada dos percentuais máximo e mínimo do § 3º do art. 20 do CPC, devendo dar-se mediante apreciação equitativa do juiz, consoante prescreve o § 4º do mencionado dispositivo legal.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.12.030851-5/001 -  
Comarca de Belo Horizonte - Apelante: Município de Belo  
Horizonte - Apelante adesivo: Cláudio Soares Donato -  
Apelados: Cláudio Soares Donato, Município de Belo  
Horizonte - Relator: DES. AFRÂNIO VILELA**

### **Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em NEGAR PROVIMENTO A AMBOS OS RECURSOS.

Belo Horizonte, 11 de julho de 2013. - *Afrânio Vilela* - Relator.

## Notas taquigráficas

DES. AFRÂNIO VILELA - Em exame, apelações cíveis aviaadas contra a r. sentença de f. 65/71, que, nos autos da "ação de repetição de indébito" ajuizada por Cláudio Soares Donato contra o Município de Belo Horizonte, julgou procedente o pedido para reconhecer o lançamento do ITBI pelo valor da arrematação, determinando, por conseguinte, a repetição do excedente, corrigido pelo IPCA-E e acrescidos de juros de mora de 1% a.m., condenando, ainda, o requerido a suportar os honorários advocatícios, arbitrados no valor de R\$622,00 (seiscentos e vinte dois reais).

Aduz o apelante principal, Município de Belo Horizonte, em suas razões de f. 73/90, que a base de cálculo do ITBI está prevista no art. 38 do CTN e na Lei Municipal de nº 5.492/88, sendo esta clara ao dispor que o valor do bem será determinado por avaliação com base nos elementos constantes do Cadastro Imobiliário, somente sendo possível considerar o valor declarado pelo contribuinte quando for maior que o considerado pela Administração municipal. Assevera que o valor da arrematação não reflete o real valor venal do imóvel, o qual alude ao valor de venda do bem nas condições normais de mercado. Supletivamente, assevera que os juros de mora devem ser aplicados em consonância com os ditames do art. 1º-F da Lei 9.494/97, a partir do trânsito em julgado da sentença.

Cláudio Soares Donato interpôs recurso adesivo, pugnando pela majoração dos honorários advocatícios, ao argumento de que o valor arbitrado, além de traduzir ofensa ao § 3º do art. 20 do CPC, atenta contra o exercício profissional do advogado.

Contrarrazões ao recurso principal e adesivo às f. 102/112 e f. 118/122, respectivamente.

Atendidos os pressupostos de admissibilidade, conheço de ambos os recursos, analisando-os conjuntamente, porquanto eventual acolhimento da tese defendida no recurso principal implicará a prejudicialidade do apelo adesivo, adstrito ao debate do valor dos honorários de sucumbência.

Dispõe o art. 38 do CTN acerca da base de cálculo do ITBI:

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

Por sua vez, a Lei Municipal nº 5.492/88 prevê:

Art. 5º A base de cálculo do imposto é o valor dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, no momento da transmissão ou cessão.

§ 1º O valor será determinado pela administração tributária, através de avaliação com base nos elementos constantes do Cadastro Imobiliário ou o valor declarado pelo sujeito passivo, se este for maior.

§ 2º O sujeito passivo fica obrigado a apresentar ao órgão fazendário declaração acerca dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, na forma e prazo regulamentares.

§ 3º Na avaliação serão considerados, dentre outros, os seguintes elementos, quanto ao imóvel:

I - Zoneamento da região.

II - Características da região.

III - Características do terreno.

IV - Características da construção.

V - Valores aferidos no mercado imobiliário.

VI - Outros dados informativos tecnicamente reconhecidos.

Trata-se de lançamento feito por arbitramento, nos moldes do art. 148 do CTN, *verbis*:

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 (grifei).

Da análise dos supracitados artigos, verifica-se que a base de cálculo do tributo, em regra, corresponde ao valor venal do imóvel transmitido, e não ao valor do negócio realizado, uma vez que não há na lei exigência para que o valor venal e o preço coincidam.

Ocorre que o *quantum* fixado pela Fazenda Pública decorre de arbitramento, feito por estimativa, e, no caso, o montante pago na venda consta da carta de arrematação, que tem fé pública, e, por conseguinte, deve ser tomada por base para o cálculo do imposto, não havendo razão para o arbitramento.

Assim, sendo a base de cálculo do ITBI o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, *ex vi* do art. 38 do CTN, esta deve corresponder ao valor da arrematação, documento público.

Como bem registrado pelo apelante, o REsp nº 1089289/ES, trazido à baila às f. 50/51 da peça defensiva e renovado à f. 84/85 das razões de apelo não versa sobre base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, mas sim do Imposto de Importação, não sendo possível atribuir a interpretação no sentido de favorecer a tese recursal defendida, mesmo porque, em recente decisão, o colendo STJ decidiu que base de cálculo, em caso de arrematação, é aferida pelo valor desta.

Tributário. Recurso especial. Ação declaratória. ITBI. Arrematação judicial. Base de cálculo. Valor da arrematação, e não o venal. Precedente. Dissídio jurisprudencial demonstrado. Direito local. Súmula 280 do STF. Omissão. Art. 535, CPC. Inocorrência. Recurso provido pela alínea c. - 1. A arrematação representa a aquisição do bem alienado judicialmente, considerando-se como base de cálculo do ITBI aquele alcançado na hasta pública. (Precedentes: REsp 863.893/PR, Rel. Min. Francisco Falcão, Primeira Turma, DJ de 07.11.2006; e REsp 2.525/PR, Rel. Min. Armando Rólemberg, Primeira Turma, DJ de 25.06.1990). [...] (REsp 1188655/RS, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, julgado em 20.05.2010, DJe de 08.06.2010.)

Dessarte, deve ser mantida a sentença que determinou a repetição do valor excedente em razão da utilização da base de cálculo diversa ao preço de arrematação do bem.

A correção monetária deveria observar os índices expedidos pela egrégia Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, a partir de 28.03.2007, data do pagamento a maior, consoante remansosa jurisprudência deste Tribunal.

Contudo, tendo o Ex.<sup>mo</sup> Magistrado singular determinado a aplicação do IPCA-E e não sendo possível acolher a pretensão deduzida pelo apelante para incidência da taxa referencial, é de ser mantido o índice estabelecido na sentença por ser o que mais se aproxima daqueles constantes da tabela da CGJMG.

No tocante aos juros de mora, a Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ), no julgamento do REsp nº 1.133.815/SP, representativo da controvérsia, de relatoria do Min. Castro Meira, reafirmou a jurisprudência da Casa no sentido de que não se aplica o art. 1º-F da Lei nº 9.494/1997 às ações de restituição tributária, uma vez que nesses casos são devidos juros moratórios da forma como tratado no Código Tributário Nacional (CTN).

Nesse mote, devida a aplicação do § 1º do art. 161 do CTN, que determina a incidência de juros moratórios no percentual de 1% (um por cento) ao mês, desde o trânsito em julgado da decisão, como bem decidido pelo Ex.<sup>mo</sup> Juiz singular.

Por derradeiro, adentro a irresignação posta no apelo adesivo.

Em que pese o i. causídico asseverar que a verba honorária foi fixada em descompasso com os critérios estabelecidos nas alíneas a, b e c do § 3º do art. 20 do CPC, tenho que a quantia de R\$622,00 (seiscentos e vinte e dois reais) retrata a quantia justa para remunerar condignamente os trabalhos prestados pelos i. causídicos.

A fixação dos honorários advocatícios deve obedecer aos parâmetros do art. 20 do CPC, e, no caso, vencida a Fazenda Pública, a forma de cálculo está desvinculada dos percentuais máximo e mínimo do § 3º do art. 20 do CPC, devendo dar-se mediante apreciação equitativa do juiz, consoante prescreve o § 4º do mencionado dispositivo legal.

Com isso, incabível o arbitramento em percentual sobre o valor da condenação, na forma postulada.

Lado outro, o valor estabelecido pelo Magistrado singular não se revela ínfimo ante os critérios delineados nas alíneas a, b e c do § 3º do art. 20 do CPC. Vejamos.

A causa não guarda complexidade, uma vez que a matéria debatida não é nova neste Tribunal, consoante ilustram os vários arestos lançados na r. sentença.

O tema controvertido é exclusivamente de direito, o que dispensou dilação probatória e propiciou o julga-

mento célere da demanda, uma vez que, proposta em 16.01.2012, o deslinde se deu em 29.10.2012, tempo razoável, não só à luz do grande número de processos em trâmite perante o Juízo de origem, mas também por se tratar de ação envolvendo ente público, em que o prazo para contestar é contado em quádruplo.

Assim, o montante de R\$622,00 (seiscentos e vinte e dois reais), então correspondente a 1 (um) salário mínimo, mostra-se razoável ante os bons serviços prestados pelos i. causídicos nomeados pelo apelante adesivo, que também atua em causa própria.

Isso posto, nego provimento a ambos os recursos.

Custas recursais, pelos respectivos apelantes, observada a isenção para a apelante principal.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES MARCELO RODRIGUES e HILDA MARIA PÔRTO DE PAULA TEIXEIRA DA COSTA.

*Súmula* - NEGARAM PROVIMENTO A AMBOS OS RECURSOS.