



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000002758

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1034268-12.2023.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante FAMA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA-ME, é apelado MUNICÍPIO DE CAMPINAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso para reformar a sentença e conceder a segurança. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente), GERALDO XAVIER E JOÃO ALBERTO PEZARINI.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

REZENDE SILVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO: 1034268-12.2023.8.26.0114

APELANTE: FAMA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA-ME

APELADO: MUNICÍPIO DE CAMPINAS

COMARCA: CAMPINAS

VOTO Nº 35091

EMENTA

DIREITO TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. VALOR DA TRANSAÇÃO COMO BASE DE CÁLCULO. Trata-se de mandado de segurança impetrado visando o reconhecimento do direito de recolher o ITBI com base no valor da transação, afastando o valor de referência utilizado pela autoridade coatora. O STJ, no Tema 1.113, estabeleceu que a base de cálculo do ITBI é o valor de mercado do imóvel, não podendo ser vinculada ao IPTU. O valor declarado pelo contribuinte goza de presunção de veracidade, que só pode ser afastada mediante processo administrativo regular. O Município não pode arbitrar unilateralmente a base de cálculo do ITBI. A sentença recorrida adotou entendimento divergente do fixado pelo STJ, tornando necessária a reforma. Recurso provido para reformar a sentença e conceder a segurança.

Vistos.

Trata-se de tempestivo recurso de apelação interposto por **FAMA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA-ME**, em face da sentença de fls. 153/157 que denegou a segurança,

Em suas razões, reitera os termos da petição inicial, resumidos no relatório da sentença que ora se adota, pugnando pela reforma da sentença, com a concessão da segurança.

Contrarrazões a fls. 198/203.

O Ministério Público deixou de exarar parecer, em razão de não ser caso de sua intervenção.

É o relatório.

Inicialmente, não prospera a preliminar de inadequação da via eleita, pois a impetrante não pretende que seja fixado o valor venal de seu imóvel, mas sim o reconhecimento do direito de recolher o ITBI pelo valor da transação, afastando-se o valor de referência utilizado pela autoridade apontada como coatora, não havendo, para tanto, necessidade de ampliação da fase instrutória, nem tampouco busca efeito patrimonial com vistas à repetição do indébito, limitando-se apenas ao provimento mandamental que lhe garanta e proteja de ameaça de lesão o direito líquido e certo invocado.

E o recurso merece provimento.

O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema 1.113 (Resp. nº 1.937.821/SP) definiu três teses, a saber:

- 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.**

Em face desta decisão, de acatamento imediato e obrigatório dado o seu caráter vinculante, tem-se que a tese fixada no incidente de resolução de demandas repetitivas (IRDR) nº 2243516-62.2017.8.26.0000 (Tema 19 do TJSP) foi parcialmente superada, prevalecendo apenas como base de cálculo do ITBI o valor da transação, mas assegurado o direito da Fazenda Municipal de adotar o procedimento previsto no artigo 148 do Código Tributário Nacional, garantindo-se o direito ao contraditório em procedimento

administrativo, que não pode ser prévio.

Assim, a sentença ao denegar a segurança, adotou entendimento diverso daquele fixado no julgamento do Tema 1.113 pelo Superior Tribunal de Justiça.

Dessa forma, de rigor a reforma da sentença, para conceder a segurança, a fim de afastar a utilização como base de cálculo do ITBI o valor de referência, prevalecendo o valor da transação para esse fim, de conformidade com a tese fixada no julgamento do Tema 1.113 pelo Superior Tribunal de Justiça, ressalvado o direito da Fazenda Municipal de proceder a eventual revisão do lançamento, mediante procedimento administrativo, com garantida a contraditório e apresentação de laudo de avaliação pelo contribuinte, nos termos do disposto no artigo 148 do Código Tributário Nacional.

Diante do exposto, meu voto dá provimento ao recurso, para reformar a sentença e conceder a segurança, nos termos acima explicitados.

REZENDE SILVEIRA
Relator