



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000281408

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007343-50.2024.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante MUNICIPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, é apelado J. S EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente) E MARCELO L THEODÓSIO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

RICARDO CHIMENTI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto n. 28794
Ano 2025

Apelação n. 1007343-50.2024.8.26.0564

Comarca: São Bernardo do Campo
Apelante: Município de São Bernardo do Campo
Apelada: J. S Empreendimentos e Administração de Bens Imobiliários Ltda.
Interessado: Secretário de Finanças da Prefeitura de São Bernardo do Campo

Apelação. Mandado de Segurança. ITBI. Base de cálculo. Compra e venda de imóveis. Sentença que concedeu a segurança, para determinar que o valor da transação declarado na escritura seja empregado como base de cálculo para fins de incidência do ITBI. Pretensão à reforma. Desacolhimento. Base de cálculo. Inteligência do Tema 1113 do STJ. Caso concreto em que o cálculo e o recolhimento do ITBI devem ter como base o valor da transação em que foi adquirido o imóvel. Sentença mantida. Recurso não provido.

I – Relatório

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo **Município de São Bernardo do Campo** em face da r. sentença de p. 127/130, que, nos autos do Mandado de Segurança impetrado por **J. S Empreendimentos e Administração de Bens Imobiliários Ltda.**, concedeu a segurança pretendida, para determinar que o valor da transação declarado na escritura seja empregado como base de cálculo para fins de incidência do ITBI devido em razão da aquisição dos imóveis inscrições imobiliárias nº 020.075.021.000 e 020.075.063.000, além de determinar a exclusão da penalidade aplicada pelo município, bem como dos registros de inadimplência do impetrante, referentes ao caso em tela, em sistemas municipais. Não houve condenação em honorários de sucumbência, nos termos do art. 25 da Lei nº 12.016/2009.

Em seu recurso (p. 127/130), a municipalidade apelante sustenta, em síntese, que (I) o art. 8º da Lei Municipal nº 3.317/89 prevê que “*A base de cálculo não poderá ser inferior ao valor mensalmente apurado pela Secretaria de*

Finanças, por meio de processos matemáticos e estatísticos empregados para a avaliação dos preços praticados no mercado imobiliário”; (II) o VMA não configura nova base de cálculo do ITBI, uma vez que equivale ao valor venal utilizado para o cálculo do IPTU, atualizado conforme a prática recente do mercado imobiliário; (III) assim, não houve violação ao princípio da legalidade tributária, tampouco inobservância de lei complementar; (IV) tanto o ITBI quanto o IPTU podem ter seus valores revistos, nos termos da Instrução nº 002/2015 – SF.1, mediante prova, pelo contribuinte, do que entende devido; (V) não cabe falar em aplicação do art. 148 do CTN, tendo em vista que no caso não se trata de omissão do contribuinte ou de declaração não merecedora de fé; (VI) não se perde a característica de lançamento por homologação pelo fato de haver “prévia fixação” da base de cálculo, já que o recolhimento antecipado do ITBI continua como condição da ulterior homologação do lançamento. Pugna pela reforma da r. sentença, para denegação da segurança.

A parte apelada apresentou contrarrazões (p. 151/158), em que alega, em resumo, que (I) sua pretensão está em consonância com o entendimento recente do C. STJ no julgamento do Tema 1113, segundo o qual se presume que o valor de mercado do imóvel corresponde ao valor da transação informado na declaração do contribuinte; (II) no que tange à base de cálculo do ITBI, a expressão “valor venal” contida no art. 38 do CTN deve ser entendida como o valor considerado em condições normais de mercado para transmissões imobiliárias; (III) embora seja possível uma avaliação dos imóveis pela média de mercado, segundo critérios de localização e tamanho, o valor específico de cada imóvel transacionado pode estar acima ou abaixo dessa média, em função de outras circunstâncias relevantes e legítimas, como a existência de benfeitorias, o estado de conservação e os interesses pessoais do vendedor e do comprador; (IV) assim, a base de cálculo do ITBI deverá partir da declaração do contribuinte, ressalvada a prerrogativa da administração de revisá-la por meio de procedimento administrativo próprio, assegurados a ampla defesa e o contraditório (art. 148 do CTN); (V) a apelante não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI

com respaldo em valor de referência por ela estabelecida unilateralmente, sob pena de infringir o artigo 150, I da Constituição Federal. Pugna pelo não provimento do recurso e pela manutenção da r. sentença proferida.

A d. Procuradoria Geral de Justiça declinou de sua manifestação nos autos (p. 167/172).

II – Fundamentação

O recurso, tempestivo e isento de preparo, não comporta provimento.

Prescreve o artigo 156, II, da Constituição Federal de 1988 que compete aos municípios instituir imposto sobre *“transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como de cessão de direitos a sua aquisição”*.

O Código Tributário Nacional, por sua vez, no artigo 35 repete a mesma disposição, ao se referir à instituição de impostos sobre transmissão *inter vivos*, a qualquer título, de bens imóveis.

No que tange à **base de cálculo do ITBI**, estabelece o CTN em seu artigo 38 ser o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

Diante da controvérsia a respeito da possibilidade de cobrança de ITBI fixado tendo como base de cálculo valor venal de referência arbitrado pelo próprio ente tributante, o C. STJ se manifestou quando do julgamento do REsp 1937821/SP (Tema 1113), fixando a seguinte tese:

- “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.” (grifamos)

Tal entendimento possui caráter vinculante, nos termos do artigo 927, III, do CPC, de forma que devida a sua adoção no caso concreto.

Assim, no que tange à adoção do valor da transação como base de cálculo do ITBI, a r. sentença não comporta reparo, pois está em conformidade com a tese fixada quando do julgamento do Tema 1113 pelo C. STJ.

Ressalte-se que a tese vinculante é cristalina quanto à impossibilidade de arbitramento prévio e unilateral do valor da base de cálculo pela municipalidade (item “c” supra) - como no caso do VMA em tela -, prescrevendo, ainda, que o valor declarado somente poderá ser eventualmente afastado mediante a realização de procedimento administrativo, nos termos do art. 148 do CTN¹ (item “b” da Tese), de cuja instauração só cabe se cogitar após prestada a declaração pelo contribuinte, quando esta for inconsistente.

Destarte, mais não é preciso dizer e, ausentes motivos para sua reforma, deve ser mantida a r. sentença recorrida, por seus próprios fundamentos, aos quais se acrescentam os expostos neste voto.

A fim de evitar o ritual de passagem estabelecido no artigo 1.025 do CPC/2015, a multiplicação dos embargos de declaração prequestionadores e os prejuízos deles decorrentes, nos termos do artigo 8º (em especial dos princípios da razoabilidade e da eficiência) e do artigo 139, II (princípio da duração razoável do processo), ambos do CPC/2015, para fins de “prequestionamento ficto” desde logo considero incluídos neste acórdão os elementos que cada uma das partes suscitou nas suas razões e nas suas contrarrazões de recurso.

¹ Art. 148. 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.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

III – Conclusão

Diante do exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

RICARDO CHIMENTI
Relator
(Assinatura Eletrônica)