



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000279119

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1020012-38.2024.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICIPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, é apelada LYLUA JAROUCHE.

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 aos recursos. 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. 28786
Ano 2025

Apelação e Reexame Necessário n. 1020012-38.2024.8.26.0564

Comarca: São Bernardo do Campo
Recorrente: Juízo *Ex Officio*
Apelante: Município de São Bernardo do Campo
Apelada/Recorrida: Lylua Jarouche
Interessado: Diretor do Departamento de Renda Imobiliária da
Secretaria de Finanças do Município de São Bernardo do
Campo

Apelação e Reexame Necessário. Mandado de Segurança. ITBI. Base de cálculo. Compra e venda de imóvel. Sentença que concedeu a segurança, para determinar que seja usado como base de cálculo do ITBI o valor de aquisição do bem. 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. Recursos oficial e voluntário não providos.

I – Relatório

Trata-se de recursos oficial e voluntário de apelação interposto pelo **Município de São Bernardo do Campo** em face da r. sentença de p. 83/87, que, nos autos do Mandado de Segurança impetrado por **Lylua Jarouche**, concedeu a segurança pretendida, “*para, confirmando a liminar deferida a fls. 37/38, determinar que seja aplicada como base de cálculo do ITBI referente à transferência de titularidade dos bens descritos na inicial o valor pelo qual se deu a aquisição do bem*”. Não houve condenação em honorários de sucumbência.

Em seu recurso (p. 96/102), a municipalidade apelante sustenta, em síntese, que (i) inexistente violação ao princípio da legalidade no caso, pois 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 Valor Mínimo Apurado – VMA reflete o valor que alcançaria o

bem se fosse colocado à venda no mercado imobiliário, e o Código Tributário Nacional dispõe, em seu art. 38, que a base de cálculo do ITBI é o valor venal do imóvel, que corresponde ao seu valor de mercado; (iii) o VMA não configura nova base de cálculo do ITBI ou majoração do tributo, uma vez que equivale ao valor venal utilizado para o cálculo do IPTU, atualizado conforme a prática recente do mercado imobiliário; (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 há perigo de violação da capacidade contributiva em decorrência do VMA, nem de descapitalizar economicamente o contribuinte, não se cogitando, assim, de efeito confiscatório. Pugna pela reforma da r. sentença, para denegação da segurança.

A parte apelada apresentou contrarrazões (p. 108/115), em que alega, em resumo, que (i) o ITBI é da competência dos Municípios e deve ser instituído com base nas normas gerais de direito tributário conforme preceitua o art. 146, III da CF; (ii) de acordo com o CTN, a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens e direitos transmitidos (art. 38), devendo ter como referência na hipótese mais geral o preço da aquisição do imóvel; (iii) o Decreto Municipal nº 19.158/2014, art. 3º e a Lei nº 6.388/2014, art. 8º, instituídos pelo município apelante, são inconstitucionais, na medida em que a utilização de Decreto para alterar base de cálculo do imposto (ITBI) afronta o princípio da legalidade, insculpido no art. 150, I, da Carta Magna e art. 97, IV, do CTN, pois majoram a base de cálculo do tributo em caráter permanente, sem aprovação do Poder Legislativo; (iv) o valor pactuado na “Minuta da Escritura Pública de Venda e Compra” acostada aos autos, no importe de R\$ 1.060.000,00 (um milhão e sessenta mil reais), reflete com exatidão o real valor de mercado do imóvel, sendo inclusive fator determinante para aquisição do bem; (v) não se mostra razoável impor ao contribuinte base de cálculo do ITBI previamente fixada, o que transformaria a modalidade de lançamento por homologação em lançamento de ofício, sendo que como sabe o ITBI é sujeito à primeira; (vi) a exigência do município afronta o estabelecido nas teses identificadas pelo Tema 1113, firmado

pelo C. Superior Tribunal de Justiça quando do julgamento do REsp. nº 1937821/SP, submetido à sistemática dos recursos repetitivos. 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. 124/126).

II – Fundamentação

O recurso voluntário do Município, tempestivo e isento de preparo, não comporta provimento. Nada a prover em sede de reexame necessário.

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.

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.

III – Conclusão

Diante do exposto, **nega-se provimento ao apelo e ao reexame necessário.**

RICARDO CHIMENTI
Relator
(Assinatura Eletrônica)