



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000283710

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1006344-97.2024.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante MUNICIPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO e Recorrente JUÍZO EX OFFICIO, são apelados JOUBERT ONEDA e ANA CRISTINA ROVEDA ONEDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 EURÍPEDES FAIM (Presidente) e ERBETTA FILHO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

RAUL DE FELICE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível e Reexame Necessário nº 1006344-97.2024.8.26.0564

Recorrente: Juízo *Ex Officio*

Apelante: Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo

Apelados: Jorbert Oneda e outro

Comarca: São Bernardo do Campo

VOTO Nº 24159

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL. MANDADO DE SEGURANÇA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI). RECURSOS OFICIAL E VOLUNTÁRIO DESPROVIDOS.

I. Caso em Exame

1. Recurso de apelação interposto pela Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo contra sentença que concedeu segurança a Cássio Lopes Ribeiro, determinando o recolhimento do ITBI com base no valor da transação do imóvel.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a base de cálculo do ITBI deve ser o valor da transação do imóvel ou o valor de referência apurado pela municipalidade.

III. Razões de Decidir

3. A base de cálculo do ITBI deve ser o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, conforme decidido pelo STJ no REsp nº 1.937.821/SP, não podendo ser vinculada à base de cálculo do IPTU.

4. O valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o valor de mercado, podendo ser afastado apenas mediante processo administrativo próprio.

IV. Dispositivo e Tese:

5. Recursos desprovidos.

Tese de julgamento: 1. A base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado. 2. O município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência unilateral.

Legislação e jurisprudências citadas: CTN, art. 148; Lei Municipal nº 6.388/2014, arts. 7º e 8º. STJ, REsp nº 1.937.821/SP, Rel. Min. Gurgel de Faria, j. 30.04.2021.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação cível interposto pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO BERNARDO DO CAMPO** em face da sentença de fls. 63/67 que concedeu a segurança pleiteada por **CASSIO LOPES RIBEIRO** para determinar o recolhimento do ITBI incidente sobre a aquisição de imóvel com base no valor da transação.

Sustenta a apelante, resumidamente, que a base de cálculo do ITBI no valor mínimo apurado se encontra amparada no artigo 8º da Lei Municipal nº 6.388/2014, tendo o município o direito de cobrar o ITBI levando-se em conta o valor que alcançaria o bem caso fosse colocado à venda no mercado imobiliário. Requer o provimento do recurso para denegação da segurança.

Contrarrazões às fls. 87/94.

Recurso tempestivo e isento de preparo, nos termos do artigo 1007, § 1º do Código de Processo Civil.

A Procuradoria Geral de Justiça se manifestou às fls. 103/105, deixando de oferecer parecer.

É O RELATÓRIO.

O presente mandado de segurança visa o recolhimento do ITBI com base no valor da transação do imóvel descrito na inicial, em detrimento do valor mínimo de referência encontrado pela municipalidade, cuja ordem foi concedida pela r. sentença de fls. 63/67.

A Lei Municipal de São Bernardo do Campo nº 3.317/89 alterada pela Lei nº 6.388/14, dispõe:

“Art.7º A base de cálculo do imposto é o valor pactuado no negócio jurídico referente aos bens ou direitos transmitidos

constantes dos respectivos títulos, ressalvado o disposto no artigo seguinte.

Art.8º 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 avaliação dos preços praticados no mercado imobiliário”

A base de cálculo do ITBI exigida pela municipalidade é valor de referência estabelecido de forma unilateral em flagrante afronta ao princípio da legalidade tributária.

Outrossim, o Superior Tribunal de Justiça, quando do julgamento do REsp nº 1.937.821/SP, julgado em sede de repercussão geral (Tema 1113), definiu que 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; o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastado pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (artigo 148 do Código Tributário Nacional) e, ainda, que o município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente. O julgado do STJ está assim ementado:

“TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI). BASE DE CÁLCULO. VINCULAÇÃO COM IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU). INEXISTÊNCIA. VALOR VENAL DECLARADO PELO CONTRIBUINTE. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. REVISÃO PELO FISCO. INSTAURAÇÃO DE PROCESSO

ADMINISTRATIVO. POSSIBILIDADE. PRÉVIO VALOR DE REFERÊNCIA. ADOÇÃO. INVIABILIDADE. 1. A jurisprudência pacífica desta Corte Superior é no sentido de que, embora o Código Tributário Nacional estabeleça como base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) o “valor venal”, a apuração desse elemento quantitativo faz-se de formas diversas, notadamente em razão da distinção existente entre os fatos geradores e a modalidade de lançamento desses impostos. 2. Os arts. 35 e 38 do CTN dispõem, respectivamente, que o fato gerador do ITBI é a transmissão da propriedade ou de direitos reais imobiliários ou a cessão de direitos relativos a tais transmissões e que a base de cálculo do tributo é o “valor venal dos bens ou direitos transmitidos”, que corresponde ao valor considerado para as negociações de imóveis em condições normais de mercado. 3. A possibilidade de dimensionar o valor dos imóveis no mercado, segundo critérios, por exemplo, de localização e tamanho (metragem), não impede que a avaliação de mercado específica de cada imóvel transacionado oscile dentro do parâmetro médio, a depender, por exemplo, da existência de outras circunstâncias igualmente relevantes e legítimas para a determinação do real valor da coisa, como a existência de benfeitorias, o estado de conservação e os interesses pessoais do vendedor e do comprador no ajuste do preço. 4. O ITBI comporta apenas duas modalidades de lançamento originário: por declaração, se a norma local exigir prévio exame das informações do contribuinte pela Administração para a constituição do crédito tributário, ou por homologação, se a legislação municipal disciplinar que caberá ao contribuinte apurar o valor do imposto e efetuar o seu pagamento antecipado sem prévio exame do ente tributante. 5.

*Os lançamentos por declaração ou por homologação se justificam pelas várias circunstâncias que podem interferir no específico valor de mercado de cada imóvel transacionado, circunstâncias cujo conhecimento integral somente os negociantes têm ou deveriam ter para melhor avaliar o real valor do bem quando da realização do negócio, sendo essa a principal razão da impossibilidade prática da realização do lançamento originário de ofício, ainda que autorizado pelo legislador local, pois o fisco não tem como possuir, previamente, o conhecimento de todas as variáveis determinantes para a composição do valor do imóvel transmitido. 6. Em face do princípio da boa-fé objetiva, o valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o valor médio de mercado do bem imóvel transacionado, presunção que somente pode ser afastada pelo fisco se esse valor se mostrar, de pronto, incompatível com a realidade, estando, nessa hipótese, justificada a instauração do procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo, em que deve ser assegurado ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que amparariam o quantum informado (art. 148 do CTN). 7. A prévia adoção de um valor de referência pela Administração configura indevido lançamento de ofício do ITBI por mera estimativa e subverte o procedimento instituído no art. 148 do CTN, pois representa arbitramento da base de cálculo sem prévio juízo quanto à fidedignidade da declaração do sujeito passivo. 8. Para o fim preconizado no art. 1.039 do CPC/2015, firmam-se as seguintes teses: **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. 9. Recurso especial parcialmente provido”.

Assim, em face do quanto decidido no mencionado recurso especial, não resta margem para discussão acerca da base de cálculo do ITBI que deve obedecer ao paradigma do valor da transação.

Fica sempre ressalvada à administração fazendária a instauração de procedimento para apuração da base de cálculo caso os elementos oferecidos pelo contribuinte sejam omissos ou não mereçam fé, de acordo com o disposto no artigo 148 do Código Tributário Nacional.

Dessa forma, impõe-se a manutenção da r. sentença, tal como proferida.

Ante o exposto, **nega-se provimento aos recursos oficial e voluntário do município**, nos termos do voto.

Raul De Felice

Relator