



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000301848

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2370697-02.2024.8.26.0000, da Comarca de Diadema, em que é agravante THALITA BOVO SEPULVEDRA, é agravado SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE DIADEMA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente sem voto), EUTÁLIO PORTO E RAUL DE FELICE.

São Paulo, 28 de março de 2025.

SILVA RUSSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 41737

Agravo de Instrumento nº 2370697-02.2024.8.26.0000

Comarca de Diadema

Agravante: Thalita Bovo Sepulveda

Agravado: Secretário Municipal de Finanças do Município de Diadema

Interessado: Município de Diadema

AGRAVO DE INSTRUMENTO – MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI – Município de Diadema – Alegação de cobrança indevida a título de ITBI, pois utilizado o valor venal de referência - Indeferimento da liminar - Não cabimento - Probabilidade do direito alegado, em sede de análise perfunctória, que se encontra em consonância com o teor do Tema nº 1.113 do E. STJ - Risco de dano caracterizado na cobrança de imposto, em tese, indevido - Preenchimento dos requisitos legais para a concessão do pedido liminar - Precedente desta C. Corte - Decisão reformada - Agravo provido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 68/70 - proferida nos autos do Mandado de Segurança de origem sob o nº 1014715-95.2024.8.26.0161 -, a qual indeferiu o pedido liminar, buscando a agravante, neste ensejo, a reforma do r. decisório, em suma, alegando o preenchimento dos requisitos legais autorizadores da concessão da medida liminar, aduzindo a impossibilidade de adoção do valor venal unilateralmente arbitrado pela municipalidade como base de cálculo do ITBI, a teor do Tema nº 1113 do E. STJ, destacando que o valor

declarado como da transação imobiliária deve prevalecer como base de cálculo, ressaltando a ausência de qualquer indício de fraude ou má-fé, aduzindo, igualmente, a presença de risco de dano de difícil reparação, consistente na perpetuação da cobrança em valor ilegal e desarrazoado, mencionando jurisprudência sobre o tema (fls. 01/16).

Recurso tempestivo, preparado (fls. 23/24), processado com a antecipação dos efeitos da tutela recursal (fls. 28/29) e respondido (fls. 39/45).

É o relatório.

Trata-se de Mandado de Segurança com pedido de Medida Liminar impetrado pela ora agravante contra a entidade tributante, com o escopo de ver reconhecido o seu direito líquido e certo quanto ao recolhimento do ITBI adotando-se a base de cálculo no valor de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), referente à permuta de imóveis com a Igreja Nova Vida para as Nações, com escritura pública de compra e venda datada de 06/06/2024, tendo a agravante alegado a impossibilidade de adoção do valor venal de referência por parte da entidade tributante, destacando a existência de hodierno precedente do E. STJ sobre a controvérsia - Tema nº 1.113 -, aduzindo o *periculum in mora* consistente na exigência de valor desarrazoado em relação ao ITBI, pugnou pela concessão da medida liminar consistente no recolhimento do ITBI e das custas e emolumentos cartorários com base de cálculo consistente no valor da transação do bem imóvel (fls. 01/15 dos autos de origem), vendo seu pleito não acolhido pela r. decisão de fls. 68/70 (*idem*), da qual ora se agrava.

A r. decisão guerreada deve ser reformada.

Hodiernamente, sobre a base de cálculo a ser

adotada em relação ao ITBI, restou definido pelo E. STJ no Tema nº 1.113, *in verbis*:

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.

Tem-se, portanto, ao menos em sede de análise perfunctória, que a realização dos cálculos do ITBI com a adoção do valor venal de referência não encontra qualquer amparo jurisprudencial e legal, daí porque encontra-se devidamente verificada a probabilidade do direito alegado pela ora agravante, pois, como se viu, o valor da transação imobiliária goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, com a ressalva de eventual aplicação do artigo 148 do CTN.

E o risco de dano grave ou de difícil reparação à agravante também restou devidamente demonstrado, ante a possibilidade da perpetuação de cobrança de tributo incidente sobre base de cálculo indevida, impossibilitando ao agravante, ademais, usufruir dos atributos inerentes à propriedade.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nesse mesmo diapasão, cumpre destacar o entendimento desta C. Corte:

REEXAME NECESSÁRIO – MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI – Sentença que concedeu a segurança para determinar o recolhimento do tributo e emolumentos cartorários com base no valor da transação – Base de cálculo definida no REsp 1.937.821 – Tema 1.113, do STJ – Tributo devido com base no valor do negócio jurídico – Incidência de correção monetária desde a formalização do negócio diante da necessidade de reposição do valor da moeda pela perda inflacionária. Reexame necessário desprovido. (TJSP; Remessa Necessária Cível 1057985-76.2022.8.26.0053; Relator (a): Octavio Machado de Barros; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 8ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 13/03/2023; Data de Registro: 13/03/2023)

Conclui-se, portanto, repita-se, ao menos nessa fase em que se encontra o processo, a configuração dos requisitos legais para a antecipação dos efeitos da tutela recursal para permitir o recolhimento do ITBI e dos emolumentos cartorários sobre o valor da transação imobiliária indiada, eis que há elementos que evidenciam a probabilidade do direito alegado, bem como o risco de dano grave à agravante.

Ante o exposto, dá-se provimento ao presente recurso de agravo de instrumento.

SILVA RUSSO
RELATOR