



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310534

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1020173-54.2024.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido CRISTIANE SAYURI TAKEDA.

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 ao recurso oficial, único interposto. 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, 31 de março de 2025.

SILVA RUSSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 41821

Apelação nº 1020173-54.2024.8.26.0562

Comarca de Santos/SP

Recorrente: “ex officio”

Recorrida: Cristiane Sayuri Takeda

Interessadas: Secretaria de Finanças e Gestão do Município de Santos e Prefeitura Municipal de Santos

MANDADO DE SEGURANÇA PREVENTIVO COM PEDIDO DE CONCESSÃO DE MEDIDA LIMINAR – ITBI - Município de Santos – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL celebrada em agosto de 2024, demonstrado nos autos – SEGURANÇA PARCIALMENTE CONCEDIDA - Em primeiro grau, concedeu a segurança, para determinar o recolhimento do ITBI, referente à transmissão da propriedade de inscrição imobiliária nº 46.013.028.571, tendo como base de cálculo, o valor constante da MINUTA DA ESCRITURA de VENDA E COMPRA de fls. 21/26, qual seja R\$116.112,00 (cento e dezesseis mil e cento e doze reais), corrigido pela variação da TAXA SELIC, à força do regramento vigente, à partir da edição EC Nº 113/21, desde a transação até o recolhimento do imposto e, consequentemente, expedindo-se mandado de levantamento, em favor da impetrante, da quantia depositada a título de caução – Valor venal entendido como aquele em que o imóvel seria negociado à vista, em condições normais de mercado – Sistemática municipal que impõe sua fixação mínima no dobro do valor venal do IPTU – Não cabimento - Afronta ao princípio da legalidade, insculpido no artigo 150, inciso I, da CF/88 – Teses fixadas pelo C. STJ, aqui aplicáveis e que afastam valor venal de referência e desvinculam o imposto de transmissão "inter vivos" do valor venal para fins de IPTU - Sentença mantida – Recurso oficial, único interposto, não provido.

Cuida-se de remessa necessária, indicada no MANDADO DE SEGURANÇA COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA, em razão da r. sentença de fls. 74/78, a qual concedeu a segurança, para determinar o recolhimento do ITBI, referente à transmissão da

propriedade de **inscrição imobiliária nº 46.013.028.571**, tendo como base de cálculo, o valor constante da MINUTA DA ESCRITURA de VENDA E COMPRA de fls. 21/26, qual seja R\$116.112,00 (cento e dezesseis mil e cento e doze reais), corrigido pela variação da TAXA SELIC, à força do regramento vigente, à partir da edição **EC Nº 113/21**, desde a transação até o recolhimento do imposto e, consequentemente, expedindo-se mandado de levantamento, em favor da impetrante, da quantia depositada a título de caução

Recurso oficial, único interposto.

É o relatório, adotado, no mais, o da respeitável sentença.

Trata-se de MANDADO DE SEGURANÇA COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA, referente à cobrança do ITBI, sobre imóvel descrito na exordial, tendo como base de cálculo, o valor da transação de R\$ 116.112,00 (cento e dezesseis mil e cento e doze reais), conforme demonstrado na MINUTA DA ESCRITURA, datada de agosto de 2024 (fls. 21/25) e REGISTRO IMOBILIÁRIO de 2024 (fls. 21/26).

O Ministério Público se eximiou em opinar (fls. 68/69).

Na sequência, foi prolatada a r. sentença (fls. 74/78) — em 31.08.2024 - a qual concedeu a segurança, e determinou o recolhimento do ITBI, tendo como base de cálculo, o valor constante na MINUTA DA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA (cf. fls. 21/26).

Veja-se, então, que a cogitada VIOLAÇÃO DO DIREITO LÍQUIDO E CERTO, na tese de ilegalidade da exigência daquele imposto, pelo referido critério instituído na legislação local, faz este MANDADO DE SEGURANÇA perfeitamente cabível, a teor do *artigo 5º, inciso LXIX, da Constituição Federal*, não demandando dilação probatória para seu desate, sendo adequada a via processual eleita, para os fins nela colimados, exsurgindo o interesse de agir neste caso.

Assim é, que o *Colendo Superior Tribunal de Justiça*, quando do julgamento do **REsp nº 1.937.821/SP**, lançou uma pá de cal sobre o tema ora debatido, cancelando 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, cuja ementa se transcreve:*

C. STJ — “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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(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.”

Ademais, como ressaltou o sobredito acórdão, a municipalidade pode se valer do *artigo 148 do Código Tributário Nacional*, para impugnar o valor indicado, através de processo administrativo, respeitando-se o PRINCÍPIO DO CONTRADITÓRIO e da AMPLA DEFESA.

Destarte, a concessão da segurança foi medida acertada, não comportando reparo, o r. *decisum*.

Por tais motivos, nega-se provimento ao recurso oficial, único interposto, e assim, mantendo-se a v. sentença recorrida, inclusive por seus próprios fundamentos.

SILVA RUSSO
RELATOR