



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000321412

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2063860-67.2025.8.26.0000, da Comarca de Avaré, em que é agravante RODOLPHO SANDRO FERREIRA MARTINS, é agravado SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA DE AVARÉ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª 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 WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente sem voto), RICARDO CHIMENTI E MARCELO L THEODÓSIO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 11116

Agravo de Instrumento nº 2063860-67.2025.8.26.0000

Comarca: Avaré

Agravante: Rodolpho Sandro Ferreira Martins (impetrante)

Agravados: Secretário Municipal da Fazenda de Avaré (impetrado) e Município de Avaré.

Ementa: Agravo de Instrumento – Mandado de Segurança – ITBI – Município de Avaré – Pedido liminar para: “ *o fim de determinar que a Impetrante recolha o valor devido a título de ITBI tendo por base o efetivo valor da operação de venda e compra realizado o valor utilizado para cálculo do IPTU, prevalecendo o que for maior, reconhecendo como manifestamente ilegal a Lei Complementar Municipal nº225/2016, em tudo o que pertine à ilícita criação de parâmetro diferido de incidência e cálculo do ITBI*” – Decisão indeferindo a liminar – Insurgência do impetrante para que a base de cálculo do ITBI seja de acordo com o valor da transação, nos exatos termos da tese firmada em sede de recurso repetitivo no REsp nº1.937.821/SP, TEMA 1113 – “*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*” – Cabimento – Fundamento relevante da impetração vislumbrado, a autorizar o deferimento da medida liminar, observado o disposto no art. 7º, III, da Lei nº 12.016/09 – Recurso provido.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto pelo autor **Rodolpho Sandro Ferreira Martins** no curso do mandado de segurança nº1000915-36.2025.8.26.0073 que impetrou contra ato do **Secretário da Fazenda do Município de Avaré**, tendo por objeto a concessão da segurança “*confirmando a liminar concedida e tornando-a definitiva, para o fim de determinar que a Impetrante recolha o valor devido a título de ITBI tendo por base o efetivo valor da operação de venda e compra realizado o valor utilizado para cálculo do IPTU,*

prevalecendo o que for maior, reconhecendo como manifestamente ilegal a Lei Complementar Municipal nº225/2016, em tudo o que pertine à ilícita criação de parâmetro diferido de incidência e cálculo do ITBI". Alegou, em resumo, ter celebrado contrato verbal de venda e compra em 18/02/2025, para aquisição do imóvel da Rua Piauí 1.490, em Avaré, cadastrado sob nº4.021.003.000, com matrícula nº 28.092 do CRI local, pelo valor total de R\$300.000,00, estando marcada a lavratura da escritura de compra e venda para 20/03/2025, o que levaria a um recolhimento a título de ITBI no valor exato de R\$ 9.000,00, já que o valor do negócio é maior do que o valor do bem para cálculo do IPTU, o qual, consoante lançado na Certidão de Valor Venal nº 92209/2025, emitida em 21/02/2025 é de R\$155.793,09. Ocorre, porém, que ao levar os documentos necessários para a confecção da escritura definitiva de venda e compra, o 1º Tabelionato de Notas de Avaré informou que o valor do ITBI seria da ordem de R\$33.210,00, ou seja, 3% calculado sobre os “Valores Venais Para Lançamento de ITBI Referente ao Exercício 2025”, constando da Certidão de Valor Venal nº92209/2025, emitida em 21/02/2025, de onde se extrai que para cálculo de ITBI, o imóvel tem Valor de Referência Total de R\$1.107.000,19, muito superior ao do negócio entabulado e mais de sete vezes superior ao valor venal para cálculo de IPTU. A base de cálculo estabelecida para recolhimento do ITBI, prevista pela Lei Municipal Complementar nº 225/2016, é o chamado “valor de referência”, com o objetivo de diferir a do cálculo do ITBI daquela utilizada para o cálculo do IPTU. Neste passo, o artigo 219 da Lei Municipal Complementar nº225/2016 criou critério de cálculo para o ITBI partindo de operação aritmética absolutamente dissociada daquela utilizada para a cobrança de IPTU. Assim, o ITBI passou a ser estabelecido (e por vezes majorado inexplicavelmente) através de cálculo realizado pela Autoridade Coatora, em flagrante afronta ao princípio da legalidade previsto no artigo 150, I, da CF, vez que, embora a alíquota tenha sido mantida em 3% (artigo 19 da Lei Municipal Complementar nº 225/2016), a base de cálculo foi diferida e aumentada em múltiplas vezes. Indicou precedentes. Sustentou, também, a presença dos requisitos necessários para concessão da medida liminar, com expedição de ofício ao 1º Cartório de Notas de Avaré, para garantir o direito de recolher o ITBI para registro do imóvel tendo por base de cálculo o valor efetivo da transação de referido imóvel ou o valor utilizado para cálculo do IPTU,

prevalecendo o que for maior, até o julgamento da ação, bem como para todos os cálculos inerentes ao ato, incluindo atos notariais e registrais (fls.1/14). Juntou documentos (fls.15/164).

Naqueles autos, o pedido liminar foi indeferido pelo juízo de primeiro grau (fls.165).

Discordando da r. Decisão de fls.165), o impetrante interpôs recurso, em síntese, reiterando os mesmos argumentos e fundamentos jurídicos já expostos na inicial da ação mandamental, em especial para seu direito líquido e certo de recolher o ITBI com base no valor do negócio jurídico de venda e compra ou no valor utilizado para cálculo do IPTU, prevalecendo o que for maior. Requereu o deferimento do efeito suspensivo ativo para concessão imediata do pedido liminar e, ao final, a reforma da r. Decisão agravada, para tornar definitiva a liminar e garantir o seu direito de recolher o ITBI com base de cálculo no valor efetivo da transação do referido imóvel ou o valor utilizado para cálculo do IPTU, prevalecendo o que for maior, até o julgamento definitivo do *mandamus*, inclusive para todos os cálculos inerentes ao ato, incluindo atos notariais e registrais (fls.1/14 do agravo). Juntou documentos (fls.15/192 do agravo).

Contraminuta às fls.215/220.

Recurso tempestivo e preparado (fls.191/192).

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, recebo o recurso de fls.1/14.

Respeitado o entendimento adotado pelo Juízo *a quo*, o recurso merece provimento para o fim de ser deferida a medida liminar no mandado de segurança.

Conforme já pontuado no despacho que concedeu a antecipação da tutela recursal:

“Cabe observar que a aferição da presença dos requisitos autorizadores para concessão de antecipação dos efeitos da tutela recursal ou do deferimento de efeito suspensivo ativo ao recurso,

mesmo que em parte, exige apenas uma cognição sumária, reservada a cognição exauriente para o momento do julgamento do mérito recursal. Consequentemente, nos termos do artigo 932, II, do CPC, para a apreciação de tutela, seja provisória, seja de urgência, caberá examinar se está demonstrada, a princípio, a plausibilidade do direito invocado, especialmente sob o enfoque do disposto no artigo 1º da LMS - "Conceder-se-á mandado de segurança para proteger direito líquido e certo ...", bem como o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Nessa esteira, cinge-se a controvérsia recursal APENAS quanto ao deferimento do pedido liminar PRINCIPAL apresentado na ação mandamental para autorizar o recolhimento de ITBI calculado com base no valor efetivamente praticado pelas partes conforme contrato verbal ou o valor utilizado para cálculo do IPTU, prevalecendo o que for maior.

Naqueles autos, o impetrante comprovou o pagamento da parcela inicial (fls.25/34) do contrato de venda e compra no valor total de R\$300.000,00, enquanto a Municipalidade atribui ao mesmo imóvel, para fins de lançamento de IPTU/2025, o "Valor Venal" total de R\$155.739,09 e o "Valor de Referência Total" de R\$1.107.000,19, para fins de ITBI/2025 (fls.40 do agravo).

E, ainda, o pedido liminar não se insere em qualquer das hipóteses de vedação do §2º do artigo 7º da LMS.

Observe, por fim, como também prevê o Tema 1113, o Fisco não está impedido em arbitrar a base de cálculo de forma diversa posteriormente, se verificar a incompatibilidade entre o montante declarado e o real valor de mercado, por meio de regular processo administrativo e observância do artigo 148 do Código Tributário Nacional, podendo, portanto, o Município cobrar eventual diferença do tributo em questão pelas vias administrativa ou judicial próprias.

Ou seja, no caso concreto, é vislumbrado o fundamento relevante da impetração, a possibilitar o deferimento da medida liminar, observado o disposto no

art. 7º, III, da Lei nº 12.016/09.

Ademais, não se vislumbra qualquer prejuízo à Fazenda Municipal, que poderá prosseguir na busca da satisfação dos créditos após eventual denegação da segurança em primeiro grau.

No mais, como já destacado pela decisão de fls.194/198, **fixada a base de cálculo do ITBI para o negócio jurídico de venda e compra firmado pelo impetrante, o valor histórico (R\$300.000,00) em 18/02/2025 (fls.3 em especial) deverá ser atualizado pela correção monetária até a data do efetivo recolhimento do tributo, de modo a preservar o poder da moeda, como expressamente prevê o artigo 97, §2º, do CTN "não constitui majoração de tributo, para os fins do disposto no inciso II deste artigo, a atualização do valor monetário da respectiva base de cálculo", tendo por índices aqueles previstos na Tabela Prática de atualização monetária do TJSP.**

Deste modo, a r. decisão atacada deve ser reformada, confirmando-se a tutela recursal já deferida às fls.194/198, para autorizar o recolhimento do ITBI sobre o valor contratado entre as partes (R\$300.000,00), tendo por objeto a aquisição do imóvel da Rua Piauí 1.490, Avaré, cadastrado sob nº4.021.003.000, com matrícula nº 28.092 do CRI local, mas atualizados monetariamente pela tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo no período de 18/02/2015 até o mês do efetivo recolhimento do tributo. Por derradeiro, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico no Superior Tribunal de Justiça que, tratando-se de pré-questionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

E mais, os embargos declaratórios, mesmo para fins de prequestionamento, só são admissíveis se a decisão embargada estiver eivada de algum dos vícios que ensejariam a oposição dessa espécie recursal (EDROMS-18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ-08.05.2006 p.240).

Ante o exposto, **dá-se provimento ao recurso, consoante especificado.**

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator