



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000321391

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1048740-81.2024.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICÍPIO DE CAMPINAS, são apelados GUILHERME WIENEKE PESSÔA DE SOUZA e ANDY HELOISE ALENCAR DA SILVA.

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 ao apelo e ao reexame necessário. 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, 31 de março de 2025.

RICARDO CHIMENTI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto n. 28790
Ano 2025

Apelação e Reexame Necessário n. 1048740-81.2024.8.26.0114

Comarca: Campinas
Recorrente: Juízo *Ex Officio*
Apelante: Município de Campinas
Apelados/Recorridos: Andy Heloise Alencar Da Silva e Guilherme Alencar Wieneke
Interessado: Senhor Diretor do Departamento de Receitas Imobiliárias do Município de Campinas

Apelação e Reexame Necessário. Mandado de Segurança. ITBI. Base de cálculo. Compra e venda de imóvel. Sentença que concedeu a segurança, para assegurar aos impetrantes o direito ao recolhimento do ITBI sobre o valor da transação. 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. Diferença de aproximadamente 10% do valor do imóvel entre o preço do bem no negócio jurídico realizado e o hipotético valor venal apurado pelo Município que não, é por si só, capaz de ilidir a presunção de que o primeiro é condizente com o valor de mercado do imóvel. Valor declarado no caso concreto que somente poderá ser eventualmente afastado mediante a realização de procedimento administrativo, nos termos do art. 148 do CTN, garantidos o contraditório e a ampla defesa ao contribuinte. Sentença mantida. Recursos oficial e voluntário não providos.

I – Relatório

Trata-se de recursos oficial e voluntário de apelação interposto pelo **Município de Campinas** em face da r. sentença de p. 184/186, que, nos autos do Mandado de Segurança impetrado por **Andy Heloise Alencar Da Silva e Guilherme Alencar Wieneke**, concedeu a segurança pretendida, “*para assegurar aos impetrantes o direito ao recolhimento do ITBI sobre o valor da transação, e não sobre o valor venal, de modo a viabilizar a escrituração e registro. (...)*”, ratificando a liminar concedida nos autos. Não houve condenação em honorários de

sucumbência.

Em seu recurso (p. 193/198), a municipalidade apelante sustenta, em síntese, que (I) o art. 9º da Lei Municipal nº 12.391/2005, que disciplina o ITBI no Município de Campinas, estabelece que “*Art. 9º A base de cálculo do imposto é o valor de referência do ITBI atualizado dos bens ou dos direitos transmitidos ou o valor declarado no instrumento de transmissão, prevalecendo o que for maior*”; (II) no caso dos autos, o valor de referência do ITBI apurado pelo município é maior do que o valor pago pelos apelados na compra e venda do imóvel, de forma que o tributo deve ser calculado sobre o primeiro; (III) nem sempre o valor da aquisição do bem corresponde ao seu valor real de mercado; (IV) o TJSP, no IRDR nº 2243516-62.2017.8.26.0000, fixou a tese de que o valor a ser utilizado como base de cálculo para o ITBI é o valor venal do imóvel ou o valor da transação, prevalecendo o que for maior; (V) a base de cálculo arbitrada pela municipalidade reflete critérios técnicos e uniformes que levam em conta os atributos físicos dos imóveis, os preços correntes das transações e das ofertas no mercado imobiliário e as características das respectivas zonas em que estão localizados (infraestrutura, desenvolvimento, etc.); (VI) a presunção em favor do valor declarado na transação pelo contribuinte, cristalizada no Tema 1113 do STJ, somente é válida se condizente com o valor de mercado; (VII) a diferença de cerca de R\$ 70.000 (setenta mil reais) entre o valor declarado na venda em questão e o valor venal adotado pelo município apelante como base para o ITBI é por si só suficiente para afastar a presunção contida no Tema 1113 do STJ. Pugna pelo provimento do recurso e pela reforma da r. sentença.

A parte apelada apresentou contrarrazões (p. 203/215), em que alega, em resumo, que (I) a Lei Municipal 12.391/2005 foi parcialmente superada pelo entendimento do STJ em repercussão geral (Tema 1113), não podendo o seu art. 9º ser aplicado integralmente da forma defendida pelo município apelante; (II) o Tema 1113 do STJ, de 2022, tem efeito *erga omnes* e deve prevalecer sobre o IRDR nº 2243516-62.2017.8.26.0000 do TJSP, datado de 2019; (III) o valor venal arbitrado pelo fisco municipal não leva em consideração

as particularidades do imóvel que são suficientes para elevar ou reduzir o valor comercial do bem; (IV) *in casu*, o imóvel foi comercializado por valor inferior pelo fato de exigir diversas reformas elétricas e hidráulicas, questões não abarcadas pelo arbítrio do município no cálculo do valor venal. 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. 224/226).

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.

Ressalte-se que a tese vinculante é cristalina quanto à impossibilidade de arbitramento prévio e unilateral do valor da base de cálculo pela municipalidade (item “c” supra) - como no caso em tela -, prescrevendo, ainda, que o valor declarado somente poderá ser eventualmente afastado mediante a realização de procedimento administrativo, nos termos do art. 148 do CTN¹ (item “b” da Tese), o que implica a garantia de contraditório e ampla defesa ao contribuinte.

Cabe acrescentar que a diferença entre o preço do bem constante do negócio jurídico realizado e o hipotético valor venal apurado pelo município, de aproximadamente 10% do valor do imóvel neste caso concreto, não é por si só capaz de ilidir a presunção de que o primeiro é condizente com o valor de mercado do imóvel.

Nesse sentido, do acórdão proferido no citado REsp 1937821/SP, tem-se:

TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI). BASE DE CÁLCULO. VINCULAÇÃO

¹ Art. 148. Quando o cálculo do tributo tenha por base, ou tome em consideração, o valor ou o preço de bens, direitos, serviços ou atos jurídicos, a autoridade lançadora, mediante processo regular, arbitrará aquele valor ou preço, sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados, ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, ressalvada, em caso de contestação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial.

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.

(...)

9. Recurso especial parcialmente provido.
(grifamos)

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.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

III – Conclusão

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

RICARDO CHIMENTI
Relator
(Assinatura Eletrônica)