



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000323459

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1003604-69.2024.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, é apelado NI & LA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso voluntário da Municipalidade e ao reexame necessário.** V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente) E WALTER BARONE.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

OCTAVIO MACHADO DE BARROS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto 37578

Apelação e Remessa necessária nº 1003604-69.2024.8.26.0075

Recorrente: Juízo *Ex Officio*.

Apelante: Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo.

Apelada: Ni & La Empreendimentos Imobiliários Ltda. ME .

APELAÇÃO E REEXAME NECESSÁRIO – MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI – Município de São Bernardo do Campo – Sentença que concedeu a segurança para determinar o recolhimento do tributo com base no valor da transação – Preliminares rejeitadas – Descabimento da utilização de valor mínimo apurado pelo Fisco, conforme artigo 8º, da Lei Municipal nº 3.317/89 – Tese definida no REsp 1.937.821 – Tema 1.113, do STJ - 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 – Recurso voluntário da Municipalidade e reexame necessário desprovidos.

Apelação e remessa necessária em face da sentença que concedeu a segurança¹ para determinar à autoridade impetrada que permita o recolhimento do ITBI tendo por base o valor atribuído ao imóvel para integralização ao capital social da impetrante, sem incidência de encargos moratórios, mas com correção pelo IPCA-E. Inconformada, alega a apelante, preliminarmente, ausência de interesse de agir em razão da possibilidade de discussão da base de cálculo via processo administrativo, inadequação da via eleita, bem como necessidade de aplicação da cláusula de reserva de plenário. No mérito, sustenta, em síntese, a legalidade do valor venal de referência (valor

¹ Valor da causa em janeiro/2024: R\$ 1.245.826,75.

mínimo apurado – VMA) adotado como base de cálculo para o ITBI pelo Município de São Bernardo, conforme previsto nos artigos 7º e 8º, §1º, da Lei Municipal nº 3.317/89, bem como a inaplicabilidade do IRDR nº 2243516-62.2017.8.26.0000, porquanto pendente de trânsito em julgado, daí propugnando pela reforma da sentença. Recurso recebido e processado com resposta.

Relatado.

Os recursos não comportam provimento.

As questões prejudiciais de inadequação da via eleita e de falta de interesse de agir ficam rejeitadas, pois os documentos constantes dos autos se mostram suficientes para bem compreender a questão e conferir solução adequada ao litígio, dispensando a produção de outras provas e o esgotamento prévio da via administrativa antes da tutela jurisdicional (art. 5º, XXXV, da CF).

Ademais, não há que se falar em ofensa à Cláusula de Reserva de Plenário (art. 97 da Constituição Federal) e Súmula Vinculante nº 10 do STF, uma vez que, não se discutiu a constitucionalidade ou inconstitucionalidade de lei local.

No mérito, tanto o artigo 38, do Código Tributário Nacional, como o artigo 7º, da Lei nº 3.317/89, estabelecem que a base de cálculo do ITBI deve corresponder ao valor venal dos bens ou direitos transmitidos por ato oneroso.

Conquanto o artigo 8º, da Lei Municipal nº 3.317/89 determine que a base de cálculo não pode ser inferior ao valor mensalmente apurado pela Secretaria de Finanças (VMA), este TJ/SP já

afastou em diversas oportunidades o valor mínimo apurado (VMA) instituído pela municipalidade de São Bernardo do Campo:

APELAÇÃO e REEXAME NECESSÁRIO – Mandado de Segurança – ITBI – Base de cálculo – Município de São Bernardo do Campo – Ilegalidade na adoção do valor mínimo apurado como base de cálculo previsto no art. 8º, caput e § 1º, da Lei Municipal nº 6.388/2014 e art. 3º do Decreto nº 19.158/2014. II – Imposto que deve ser calculado sobre o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculado à base de cálculo do IPTU – Aplicação das teses fixadas pelo STJ no julgamento do REsp 1.937.821 (Tema 1113) – Ilegalidade de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência estabelecido unilateralmente pelo Município – Correção monetária devida a contar da transação até a quitação do ITBI – Juros de mora a partir do trânsito em julgado. III – Sentença reformada ex officio para adequar ao Tema 1113 do STJ – Recursos não providos. (Apelação/Remessa Necessária 1023525-19.2021.8.26.0564; Relatora: Adriana Carvalho; 14ª Câmara de Direito Público; Julgamento: 19/12/2022)

APELAÇÃO CÍVEL E REEXAME NECESSÁRIO – Mandado de segurança – Município de São Bernardo do Campo – ITBI – Possibilidade de adoção do valor da transação declarado pelo contribuinte como base de cálculo do imposto – Não cabimento da aplicação da Lei Municipal nº 3.317/89 regulamentada pelo Decreto nº 9.960/89 e alterada pela Lei Municipal nº 6.388/2014 que estabelece que a base de cálculo do imposto não poderá ser inferior ao valor mínimo de referência apurado pela Secretaria de Finanças Municipal - Inconstitucionalidade reconhecida pelo Órgão Especial do Tribunal de Justiça no Incidente de Inconstitucionalidade nº 00563693-19.2014.8.26.0000 e pelo STJ no julgamento do Resp 1.937.821/SP (Tema 1113) – Sentença mantida – Reexame necessário e recurso voluntário do município não providos. (Apelação/Remessa Necessária 1022600-23.2021.8.26.0564; Relator Raul De Felice; 15ª Câmara de Direito Público; Julgamento: 06/12/2022).

ITBI – VALOR MÍNIMO APURADO – Município

de São Bernardo do Campo – Concessão de segurança para que o Município impetrado se abstenha de exigir o recolhimento do imposto com base no artigo 8º na Lei Municipal nº 3.317/89, com redação dada pela Lei Municipal nº 6.388/14 – Legislação que impõe o prévio arbitramento da base de cálculo – Exigência incompatível com o lançamento por homologação, característico daquele tributo – Entendimento consolidado no REsp. nº 1.937.821/SP – Precedente do Superior Tribunal de Justiça ao qual se imprimiu o regime dos recursos repetitivos – Possibilidade, todavia de se realizar o arbitramento de valores, após o recolhimento pelo contribuinte, nas hipóteses do art. 148 do CTN. Recursos voluntário e oficial não providos. (Apelação/Remessa Necessária 1016705-18.2020.8.26.0564; Relator Erbetta Filho; 15ª Câmara de Direito Público; Julgamento: 27/09/2022).

Acresce que, no julgamento do REsp nº 1.937.821 – Tema 1.113, o Superior Tribunal de Justiça estabeleceu, com eficácia vinculante, na forma do art. 985, inciso I, do CPC, que a base de cálculo do ITBI é o valor da transação do imóvel, que só pode ser afastado pelo Fisco por meio de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN), não estando vinculado à base de cálculo do IPTU, sem que o Município possa arbitrar previamente a base de cálculo com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente, o que, a princípio, afastaria a aplicação do IRDR indicado pelo interessado:

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 (REsp 1937821/SP, Rel. Ministro GURGEL DE FARIA, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 24/02/2022 - grifado).

Diante desta decisão, que possui caráter vinculante e exige acatamento imediato, verifica-se que a tese estabelecida no incidente de resolução de demandas repetitivas (IRDR) de número 2243516-62.2017.8.26.0000 (Tema 19 do Tribunal de Justiça de São Paulo) foi parcialmente superada. Agora prevalece, como base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), apenas o valor da transação. Contudo, fica assegurado o direito da Fazenda Municipal de adotar o procedimento previsto no artigo 148 do Código Tributário Nacional, garantindo-se o contraditório em âmbito administrativo, o qual não pode ser prévio.

Em sendo assim, o ITBI deve ser calculado com base no valor da negociação, monetariamente atualizado desde a formalização do negócio jurídico, por se tratar de mera reposição do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

valor da moeda, daí por que, **nega-se provimento ao recurso** voluntário da Municipalidade e ao reexame necessário.

OCTAVIO MACHADO DE BARROS

Relator