



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000334039

DECISÃO MONOCRÁTICA

Apelação Cível Processo nº 1006622-54.2023.8.26.0590

Relator(a): EURÍPEDES FAIM

Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo **MUNICÍPIO DE SÃO VICENTE** contra a r. sentença de fls. 157/162, cujo relatório se adota e que julgou procedente a ação ajuizada por **ARNON VICTOR CONSULTORIA ADMINISTRATIVA LTDA.** para declarar inexigível a cobrança de ITBI sobre o valor excedente ao capital social da empresa, apurado com base no valor venal de referência dos bens em questão, devendo ser observado o valor da transação declarado, ressalvado o direito da Fazenda Municipal de impugná-lo nos termos do artigo 148 do Código Tributário Nacional e o Tema STJ n. 1.113.

Nas razões de apelação (fls. 167/174), o Município alega que os valores declarados não correspondem aos atuais valores de mercado dos bens, pois correspondem aos valores declarados para fins de imposto de renda, reconhecidamente defasados. Sustenta que os valores utilizados remontam a aquisições realizadas nos anos de 1995, 1998, 1993 e 2007. Afirma que tributou apenas os valores que superam a integralização.

Vieram as contrarrazões (fls. 178/197).

Este é o relatório.

O C. Superior Tribunal de Justiça, quando do julgamento do REsp. nº 1937821/SP (Tema 1.113), submetido à sistemática dos recursos repetitivos, estabeleceu 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);



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente. (grifo nosso)

Dessa forma, ante o pronunciamento do C. Superior Tribunal de Justiça, Corte máxima na análise de matéria infraconstitucional, forçoso o acolhimento de seus termos, na medida em que o acatamento de suas decisões em sede de julgamento de recurso repetitivo é medida que se impõe, não restando, com isso, hipótese para qualquer discussão sobre a matéria.

No caso dos autos, o Município alega que o procedimento adotado para arbitramento da base de cálculo do ITBI é legal, pois encontra amparo na legislação local, e que a base de cálculo do ITBI não é o valor da operação nem o valor arbitrado para o IPTU, representando valor diverso a ser por ele arbitrado.

Conforme fundamentação supra, a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, a ser declarado pelo contribuinte, cabendo à Fazenda Pública impugná-lo nos termos do artigo 148 do Código Tributário Nacional sempre que for omissa ou não merecer fé, sendo vedado, porém, o arbitramento prévio pela municipalidade.

Assim, a r. sentença deve ser mantida para, conforme constou às fls. 161, declarar inexigível a cobrança de ITBI sobre o valor excedente ao capital social da empresa, apurado com base no valor venal de referência dos bens em questão, devendo ser observado o valor da transação declarado, ressalvado o direito da Fazenda Municipal de instaurar procedimento administrativo de arbitramento da base de cálculo e consequente cobrança de tributo referente a eventual valor excedente, desde que assegurado o contraditório e observado o artigo 148 do Código Tributário Nacional.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso do apelante nos termos do artigo 932, inciso IV, alínea “b”, do Código de Processo Civil, tendo em vista que o recurso é contrário ao entendimento firmado pelo E. Superior Tribunal de Justiça no Tema 1.113.

Intime-se.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

EURÍPEDES FAIM
Relator