



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Registro: 2025.0000339406

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação / Remessa Necessária nº 1030829-56.2024.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICÍPIO DE OSASCO, é apelado PHERMAZI ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.

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 e à remessa necessária. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente) E GERALDO XAVIER.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

WALTER BARONE

RELATOR

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 34.575

RecorrenteApelante(s): Juízo Ex Officio e outro, Município de Osasco

Apelado(s): Phermazi Administração de Bens Ltda

Comarca: Osasco - Foro de Osasco/2ª Vara da Fazenda Pública

Juiz(a): Natália Assis Mascarenhas

MANDADO DE SEGURANÇA. Osasco. Cobrança de ITBI tendo como base de cálculo o valor venal de referência arbitrado pelo Município. Pedido para que se reconheça o valor da transação do imóvel como base de cálculo do referido tributo. Sentença que concedeu a segurança. Remessa Necessária e recurso voluntário da Municipalidade ré. Descabimento. Adequação da via eleita. Base de cálculo definida no Recurso Especial nº1.937.827/SP (Tema nº1.113), sob o rito dos recursos repetitivos, que fixou 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. Valor venal de referência fixado pela Municipalidade especificamente para a cobrança da exação em tela corretamente afastado na origem. Incidência de correção monetária. Sentença mantida. Apelo voluntário e remessa necessária não providos.

Trata-se de apelação interposta pelo Município de Osasco e de Remessa Necessária da r. sentença que, em Mandado de Segurança, concedeu a ordem para determinar que “a base de

cálculo do ITBI referente à transferência do imóvel discriminado na inicial seja o valor da transação declarado pelo contribuinte”. Isenta a Municipalidade impetrada dos honorários advocatícios, nos termos do art.25 da Lei nº12.016/2009.

A Municipalidade impetrada, ora apelante, sustenta, em síntese, que: 1) o valor do imóvel foi “subestimado” e está dissociado da realidade, sendo que o ITBI deve ter como base de cálculo o valor de mercado; 2) o Código Tributário Municipal, no seu artigo 53, atribui como base de cálculo do ITBI o maior valor entre o negócio jurídico pactuado e o valor venal atribuído pelo Município para efeito de incidência do IPTU.

Houve resposta (fls.141/149).

É o relatório.

Cuida-se de mandado de segurança no qual a parte impetrante pleiteia que seja reconhecido o valor da integralização do imóvel descrito na inicial ao seu capital social como base de cálculo do ITBI, com o consequente afastamento do valor venal de referência arbitrado pela Municipalidade de Osasco especificamente para cobrança do referido imposto.

Após regular processamento, a segurança foi concedida, dando azo à remessa necessária dos autos a esta C. Corte e ao apelo interposto pelo ente municipal.

A r. sentença deve ser mantida.

Preliminarmente, é certo que o Mandado de Segurança é via adequada para o fim colimado pela parte impetrante, na

medida em que a presente controvérsia se restringe à matéria de direito, não havendo necessidade de dilação probatória.

Destaca-se, ademais, ser desnecessário o esgotamento prévio da via administrativa para ingressar em juízo, conforme estabelece o art. 5º, inciso XXXV, da Constituição Federal.

O entendimento sobre a base de cálculo adequada a ser utilizada para fins de cobrança do ITBI foi uniformizado recentemente pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial nº1.937.821/SP, sob a sistemática dos recursos repetitivos, Primeira Seção, Relator Ministro GURGEL DE FARIA, j. 24 de fevereiro de 2022, que fixou 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.

Não cabe à Municipalidade, pois, arbitrar previamente o valor venal do imóvel, sendo descabida a utilização do valor venal de referência como base de cálculo do ITBI.

Destarte, em conformidade com o entendimento do C. STJ, o valor a ser utilizado como base de cálculo do referido imposto, 'in casu', é o valor de sua integralização ao capital social da empresa impetrante, sendo esse considerado como o valor de transação do imóvel, o qual, nos termos do julgado supratranscrito, ainda que muito

inferior aquele arbitrado pela Municipalidade, só pode ser afastado mediante a instauração de processo administrativo próprio (o que, aliás, foi ressaltado no corpo da r. sentença recorrida – *“nada impede que o Fisco, mediante regular processo administrativo e cumpridos os requisitos do artigo 148 do Código Tributário Nacional, arbitre a base de cálculo do imposto de forma diversa, se verificar incompatibilidade entre o montante declarado e o real valor do mercado”* – fl.113).

Nesse sentido, já decidiu esta C. Câmara:

1060204-28.2023.8.26.0053

Classe/Assunto: Apelação / Remessa Necessária / ITBI - Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Móveis e Imóveis

Relator(a): Walter Barone

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 31/01/2024

Data de publicação: 31/01/2024

Ementa: MANDADO DE SEGURANÇA - ITBI. Cobrança de ITBI tendo como base de cálculo o valor venal de referência do imóvel arbitrado pelo Município de São Paulo. Pedido para que se reconheça o valor da transação do imóvel como base de cálculo. Segurança concedida. Remessa Necessária e recurso voluntário da Fazenda Pública. Descabimento. Arguição de decisum 'extra petita' afastada. Sentença que determinou a adoção do valor da transação do bem imóvel declarado pelo contribuinte como base de cálculo do ITBI, não comportando reparo. Base de cálculo definida no Recurso Especial nº 1.937.827/SP (Tema nº 1.113), sob o rito dos recursos repetitivos, que fixou 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. Tema nº 1.113 aplicável 'in casu'. Sentença mantida. Majoração dos honorários advocatícios de sucumbência que não se aplica, pela ausência de fixação de tal verba



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

na origem. Recurso de apelação e remessa necessária não providos.

Por fim, insta salientar que incide a atualização monetária desde a celebração do negócio jurídico, tal como constou no 'decisum', por tratar-se de mera reposição do valor da moeda.

De rigor, portanto, a manutenção da r. sentença.

Consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso voluntário da Municipalidade ré e à remessa necessária.

WALTER BARONE
Desembargador Relator