



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000356756

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000344-22.2021.8.26.0650, da Comarca de Valinhos, em que é apelante CIMINNA PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., é apelado MUNICÍPIO DE VALINHOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente sem voto), JOÃO ALBERTO PEZARINI E OCTAVIO MACHADO DE BARROS.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

GERALDO XAVIER
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação 1000344-22.2021.8.26.0650

Apelante: Ciminna Participações Societárias Limitada

Apelado: Município de Valinhos

Comarca: Valinhos

Voto 58.911

Apelação. Ação anulatória de lançamentos fiscais com pedido cumulado de repetição de indébito. Imposto sobre transmissão *inter vivos* de bens imóveis. Transferência de bens, decorrente de incorporação a patrimônio de pessoa jurídica, em realização de capital. Base de cálculo. Valor dos imóveis em condições normais de mercado. Ilegalidade da adoção de valor venal de referência. Precedente do Superior Tribunal de Justiça em julgamento de recurso especial repetitivo (Tema 1.113). Recurso parcialmente provido.

Cuida-se de ação anulatória de lançamentos fiscais com pedido cumulado de repetição de indébito proposta por Ciminna Participações Societárias Limitada em face do município de Valinhos¹.

Sustenta-se indevida a cobrança de imposto sobre transmissão *inter vivos* de bens imóveis (ITBI) segundo os critérios previstos na legislação municipal (valor venal de referência); afirma-se que a base de cálculo do tributo deve corresponder ao valor venal do imposto predial e territorial urbano (IPTU); pleiteia-se repetição do montante pago indevidamente.

Julgado improcedente o pedido (folhas 337/338), apela tempestivamente a autora: reitera os argumentos antes expostos e requer inversão do resultado do julgamento.

Recebido e processado o recurso, nas

¹ Valor da causa em janeiro de 2021: R\$ 4.723,26

contrarrazões argumenta-se correta a sentença e requer-se sua manutenção.

Eis, sucinto, o relatório.

O apelo comporta parcial provimento.

Com efeito.

Sempre sustentei, e continuo a fazê-lo, que o mais correto e adequado seria considerar como base de cálculo do imposto sobre transmissão *inter vivos* de bens imóveis o valor venal consignado no último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou o valor da transação atualizado, o que fosse maior. Todavia, com vistas à unificação da jurisprudência (artigo 926 do Código de Processo Civil), curvo-me ao entendimento do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que prevalece o montante da transação declarado pelo contribuinte, nos termos da ementa abaixo transcrita (entendimento que, segundo penso, conduzirá a flagrantes injustiças e a vultosos prejuízos para o erário, diante da tendência do contribuinte de subavaliar a alienação e da impossibilidade prática de o Fisco efetuar a necessária revisão administrativa em todos os casos):

“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.”
(recurso especial 1.937.821/SP, Primeira Seção, relator Ministro Gurgel de Faria).

Assim, deverá prevalecer o valor atribuído aos bens na transmissão feita pelos sócios à pessoa jurídica.

Frise-se que o ITBI é devido. A restituição de valores deve observar a diferença entre o valor cobrado e aquele obtido se observados os parâmetros estabelecidos no anterior parágrafo.

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 de forma diversa, se verificar

incompatibilidade entre o montante declarado e o real valor de mercado.

Os valores a serem restituídos devem observar o quanto decidido pelo Superior Tribunal de Justiça ao examinar o recurso especial 1.495.146/MG, segundo a sistemática do artigo 1.036 do Código de Processo Civil (tema 905), acerca dos índices a serem adotados nos casos de condenação da Fazenda Pública, *in verbis*:

“PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. SUBMISSÃO À REGRA PREVISTA NO ENUNCIADO ADMINISTRATIVO 02/STJ. DISCUSSÃO SOBRE A APLICAÇÃO DO ART. 1º-F DA LEI 9.494/97 (COM REDAÇÃO DADA PELA LEI 11.960/2009) ÀS CONDENAÇÕES IMPOSTAS À FAZENDA PÚBLICA. CASO CONCRETO QUE É RELATIVO A INDÉBITO TRIBUTÁRIO. TESES JURÍDICAS FIXADAS.

“1. Correção monetária: o art. 1º-F da Lei 9.494/97 (com redação dada pela Lei 11.960/2009), para fins de correção monetária, não é aplicável nas condenações judiciais impostas à Fazenda Pública, independentemente de sua natureza.

“1.1 Impossibilidade de fixação apriorística da taxa de correção monetária. No presente julgamento, o estabelecimento de índices que devem ser aplicados a título de correção monetária não implica pré-fixação (ou fixação apriorística) de taxa de atualização monetária. Do contrário, a decisão baseia-se em índices que, atualmente, refletem a correção monetária ocorrida no período correspondente. Nesse contexto, em relação às situações futuras, a aplicação dos índices em comento, sobretudo o INPC e o IPCA-E, é legítima enquanto tais índices sejam capazes de captar o fenômeno inflacionário.

“1.2 Não cabimento de modulação dos efeitos da decisão. A modulação dos efeitos da decisão que declarou inconstitucional a atualização monetária dos débitos da Fazenda Pública com base no índice oficial de remuneração da caderneta de poupança, no âmbito do Supremo Tribunal Federal, objetivou reconhecer a validade dos precatórios expedidos ou pagos até 25 de março de 2015, impedindo, desse modo, a rediscussão do débito baseada na

aplicação de índices diversos. Assim, mostra-se descabida a modulação em relação aos casos em que não ocorreu expedição ou pagamento de precatório.

“2. Juros de mora: o art. 1º-F da Lei 9.494/97 (com redação dada pela Lei 11.960/2009), na parte em que estabelece a incidência de juros de mora nos débitos da Fazenda Pública com base no índice oficial de remuneração da caderneta de poupança, aplica-se às condenações impostas à Fazenda Pública, excepcionadas as condenações oriundas de relação jurídico-tributária.

“3. Índices aplicáveis a depender da natureza da condenação.

.....

“3.3 Condenações judiciais de natureza tributária. A correção monetária e a taxa de juros de mora incidentes na repetição de indébitos tributários devem corresponder às utilizadas na cobrança de tributo pago em atraso. Não havendo disposição legal específica, os juros de mora são calculados à taxa de 1% ao mês (art. 161, § 1º, do CTN). Observada a regra isonômica e havendo previsão na legislação da entidade tributante, é legítima a utilização da taxa Selic, sendo vedada sua cumulação com quaisquer outros índices.

.....

“SOLUÇÃO DO CASO CONCRETO.

“5. Em se tratando de dívida de natureza tributária, não é possível a incidência do art. 1º-F da Lei 9.494/97 (com redação dada pela Lei 11.960/2009) - nem para atualização monetária nem para compensação da mora-, razão pela qual não se justifica a reforma do acórdão recorrido.

“6. Recurso especial não provido. Acórdão sujeito ao regime previsto no art. 1.036 e seguintes do CPC/2015, c/c o art. 256-N e seguintes do RISTJ.” (recurso especial 1.495.146/MG, Primeira Seção, relator Ministro Mauro Campbell Marques).

De sorte que, nos termos do aresto cuja ementa

por último se transcreveu, impende corrigir os valores devidos à autora pelo mesmo índice utilizado pelo município para correção de seus créditos fiscais. E, a partir de 9 de dezembro de 2021, pelo índice da taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), nos termos estabelecidos pela Emenda Constitucional 113/2021.

Os juros moratórios serão de 1% (um por cento) ao mês e incidirão do trânsito em julgado deste decisório, nos termos dos artigos 161, § 1º, e 167, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, bem como da Súmula 188 do Superior Tribunal de Justiça.

Posto isso, dá-se parcial provimento ao apelo para anular os lançamentos do imposto sobre transmissão *inter vivos* de bens imóveis, apenas no que superar a quantia devida segundo o valor da transmissão dos imóveis à pessoa jurídica em realização de capital social, bem como para condenar o município a devolver à autora a diferença entre o imposto devido e aquele que foi pago, nos termos estipulados nesta decisão. Outrossim, como a demandante decaiu de parte mínima do pedido, ficam invertidos os ônus do sucumbimento.

Geraldo Xavier
Relator