



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000356671

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1039956-21.2023.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, são apelados LUMEZ COMERCIAL INCORPORADORA LTDA e R&A EMPREENDIMENTOS & PARTICIPAÇÕES 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. 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação 1039956-21.2023.8.26.0577

Apelante: Município de São José dos Campos

Apeladas: Lumez Comercial Incorporadora Limitada

R&A Empreendimentos & Participações Limitada

Comarca: São José dos Campos

Voto 58.992

Apelação. Mandado de segurança. Imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis. Base de cálculo. Valor do imóvel em condições normais de mercado. Ilegitimidade da adoção do valor venal utilizado no cálculo do imposto predial e territorial urbano. Precedente do Superior Tribunal de Justiça em julgamento de recurso especial repetitivo (Tema 1.113). Falta de instauração de regular processo administrativo para eventual lançamento complementar do imposto. Inobservância dos requisitos previstos no artigo 148 do Código Tributário Nacional. Recurso denegado.

Cuida-se de mandado de segurança impetrado por Lumez Comercial Incorporadora Limitada e R&A Empreendimentos & Participações Limitada contra ato do Secretário da Fazenda do município de São José dos Campos.

Alegam as impetrantes descabida a exigência do imposto sobre a transmissão “inter vivos” de bens imóveis (ITBI) com base no valor venal consignado no último lançamento do imposto predial e territorial urbano (IPTU); postulam reconhecimento de direito líquido e certo de recolher o tributo de acordo com o valor da transação imobiliária.

Concedida a segurança (folhas 110/112),

sobreveio apelo do município: insiste na legitimidade da exação e requer inversão do resultado do julgamento.

Recebido e processado o recurso, nas contrarrazões argumenta-se correta a sentença, advoga-se sua manutenção; a douda Procuradoria-Geral de Justiça não se manifestou.

A hipótese comporta reexame necessário da decisão “a quo”, nos termos do artigo 14, §1º, da Lei 12.016/09.

Eis, sucinto, o relatório.

O apelo não comporta 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).

Na hipótese vertente as impetrantes adquiriram o imóvel por R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais – folhas 35/38). E o valor

venal, utilizado como base de cálculo do IPTU do exercício de 2023, é de R\$ 10.702.808,61 (dez milhões, setecentos e dois mil, oitocentos e oito reais e sessenta e um centavos – folhas 39).

No caso “sub judice”, deve prevalecer, consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça, ante a presunção de veracidade das informações declaradas pelos contribuintes, o valor da transação atualizado, ainda que haja indícios de que este não corresponda, de fato, ao valor de mercado.

De toda forma, para eventual lançamento complementar do tributo, deverá o Fisco instaurar regular processo administrativo e cumprir os requisitos do artigo 148 do Código Tributário Nacional, a fim de arbitrar a base de cálculo do imposto de forma diversa, se verificar incompatibilidade entre o montante declarado e o real valor de mercado.

Como bem asseverado pelo juízo de primeiro grau:

“(…) No caso, não foi demonstrada a abertura de processo administrativo para investigar a conformidade do preço estipulado com as condições do mercado. As informações prestadas citam a existência de um expediente na Prefeitura, mas ele foi aberto após a propositura da demanda.

“Assim, não se pode dizer que o fisco aferiu, pelo meio correto, a insubsistência do importe determinado no pacto relatado pelas impetrantes. Somente depois da impetração do presente a Administração iniciou investigação da adequação.

“Em tal cenário, há que se prover a postulação inicial. Ocorreu afronta a prerrogativa legítima das requerentes. Houve irregular cobrança do ITBI conforme o valor venal do imóvel. O tributo devido pelas autoras deve ser quantificado a partir do preço fixado.” (folhas 111)

Em suma: diante do quadro acima aduzido, inexorável é desacolher a pretensão recursal. Ao decisório “a quo” não se pode pôr emenda.

Posto isso, nega-se provimento ao apelo.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Geraldo Xavier

Relator