



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000360985

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002599-20.2024.8.26.0529, da Comarca de Santana de Parnaíba, em que é apelante MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA, é apelada IVONE ALVES ARAUJO.

ACORDAM, em 14^a Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento aos recursos. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 10 de abril de 2025.

REZENDE SILVEIRA
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº: 1002599-20.2024.8.26.0529

**APELANTES: MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA e
JUÍZO “EX OFFICIO”**

APELADA: IVONE ALVES ARAUJO

COMARCA: SANTANA DE PARNAÍBA

VOTO Nº 36373

EMENTA

APELAÇÃO E REMESSA NECESSÁRIA – MANDADO DE SEGURANÇA - Município de Santana de Parnaíba - ITBI - Impetração para garantir o direito líquido e certo de recolher o tributo com base no valor da transação– Cabimento - Ilegalidade na adoção de valor de referência como base de cálculo - Julgamento pelo STJ, em 24.02.2022, do Tema 1.113 (Resp. nº 1.937.821/SP) fixando 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” – Sentença que concedeu a segurança para fixar como base de cálculo do ITBI o valor atualizado da transação que deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos – Remessa necessária que se conhece de ofício e recurso voluntário da Municipalidade improvidos.

Vistos.

Trata-se de tempestivo recurso de apelação, interposto pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DE PARNAÍBA**, por meio do qual objetiva a reforma da sentença de fls. 64/67, que concedeu a segurança, para garantir à impetrante o direito líquido e certo de recolher o ITBI, com base no valor da transação, afastada a adoção do valor de referência.

Em suas razões reitera o conteúdo das informações prestadas pela autoridade apontada como coatora, melhor resumidas na sentença, cujo relatório se adota, pugnando pela denegação da segurança, caso não acolhida a preliminar de carência de ação. Pretende o prequestionamento dos artigos 35, II, 38, e 148, todos do CTN e a do artigo 156, II, da Constituição Federal.

Contrarrazões a fls. 88/94.

O Ministério Público manifestou desinteresse (fls. 60/61).

É o relatório.

Primeiramente conheço da remessa necessária, porque, respeitado o entendimento em contrário, esposado pelo magistrado prolator da sentença, prevalece a regra especial prevista no artigo 14, § 1º da Lei nº 12.016/2009.

Mas tanto o recurso oficial quanto o voluntário, não merecem provimento.

O artigo 38 do Código Tributário Nacional, tratando do ITBI, dispõe que "*A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos*".

O conceito de valor venal não é definido pelo Código Tributário Nacional, mas Aliomar Baleeiro deu uma definição para valor venal que se tornou clássica, dizendo: "*valor venal é aquele que o imóvel alcançará para compra e venda a vista, segundo as condições usuais do mercado de imóveis*". (BALEEIRO, Aliomar. "Direito Tributário Brasileiro." 10ª Edição revista e atualizada por Flávio Bauer Novelli. Rio de Janeiro, Forense, 1986, p. 157).

A autoridade apontada como coatora, adotou como base de cálculo do ITBI valor de referência correspondente ao dobro do valor venal do IPTU, previsto no artigo 8º, § 2º da Lei Municipal nº 3.598/2016, que fere o princípio da legalidade por violar o artigo 150, I da Constituição Federal e, por consequência, violou direito líquido e certo do contribuinte de utilizar a base de cálculo prevista em lei e não por critérios unilaterais e prévios.

No julgamento ocorrido em 24.02.2022, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema 1.113 (Resp. nº 1.937.821/SP) definiu três teses, a saber:

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.

Em face desta decisão, de acatamento imediato e obrigatório dado o seu caráter vinculante, independentemente da oposição de embargos de declaração, tem-se que a tese fixada no incidente de resolução de demandas repetitivas (IRDR) nº 2243516-62.2017.8.26.0000 (Tema 19 do TJSP) foi parcialmente superada, prevalecendo apenas como base de cálculo do ITBI o valor da transação, mas assegurado o direito da Fazenda Municipal de adotar o procedimento previsto no artigo 148 do Código Tributário Nacional, garantindo-se o direito ao contraditório em procedimento administrativo, que não pode ser prévio.

Assim, de rigor a manutenção da sentença, que concedeu a segurança para garantir o direito líquido e certo de recolhimento do ITBI, com base no valor atualizado da transação.

Diante do exposto, meu voto nega provimento aos recursos.

REZENDE SILVEIRA
Relator