



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000373897

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000918-12.2024.8.26.0627, da Comarca de Teodoro Sampaio, em que é apelante CONCEIÇÃO BALAN RAMOS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados MUNICÍPIO DE TEODORO SAMPAIO e DIRETOR SECRETARIA FINANÇAS - MUNICIPIO TEODORO SAMPAIO.

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), GERALDO XAVIER E JOÃO ALBERTO PEZARINI.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

REZENDE SILVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº: 1000918-12.2024.8.26.0627

**APELANTES: ESPÓLIOS DE OSMIL RAMOS E CONCEIÇÃO
BALAN RAMOS**

APELADO: MUNICÍPIO DE TEODORO SAMPAIO

COMARCA: TEODORO SAMPAIO

VOTO Nº 36694

EMENTA

DIREITO TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. APELAÇÃO. Insurgência em face da sentença que concedeu em parte a ordem para reconhecer como legal a base de cálculo adotada pela autoridade coatora, observando-se o recolhimento parcial já comprovado, sendo devido apenas a diferença. Descabimento. Fazenda Municipal que arbitrou o valor de recolhimento por meio de procedimento administrativo próprio, em conformidade com o artigo 148 do CTN e item “b” do Tema 1.113 do STJ. O impetrante deve se valer de ação própria para comprovar que o valor de mercado não corresponde àquele arbitrado pelo Município. Sentença mantida. Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de tempestivo recurso de apelação interposto pelos **ESPÓLIOS DE OSMIL RAMOS E CONCEIÇÃO BALAN RAMOS**, por meio do qual objetivam a reforma da sentença de fls. 173/175, integrada pela decisão de fls. 200/201, que julgou parcialmente procedente o pedido para conceder parcialmente a ordem, reconhecendo-se como legal a base de cálculo adotada pela autoridade coatora, mas que deve ser levado em conta o recolhimento parcial já comprovado, sendo devido apenas a diferença.

Sustentam, em suma, que o juiz não observou que os documentos juntados às fls. 115/147 se referem ao procedimento administrativo realizado pelo apelante, o qual, administrativamente e antes do ajuizamento da presente ação, requereu a revisão do ato administrativo que fixou o valor do imóvel para efeitos de ITBI, requerimento

este, juntado às fls. 122/126. Alega que às fls. 127/136 é possível constatar que quando do arbitramento do valor do imóvel para efeitos de cálculo de ITBI não ocorreu nenhuma intimação do apelante para exercer o direito ao contraditório e ampla defesa, ferindo assim o Item “B” do Recurso Repetitivo Tema 1.113, tem-se que o valor a ser recolhido não pode ser sobre o total da transação, mas sim e apenas sobre a parcela que o Cartório de Registro de Imóveis considera não recolhido, ou seja, sobre a área de 104,10 hectares de ITBI ainda não recolhido. Requer o provimento do recurso para afastar o valor venal de referência como base de cálculo do ITBI e autorizar que o valor da transação seja usado como base de cálculo do referido tributo e emolumentos cartorários do efetivo valor da transação e não o valor estabelecido pelo Município. Alternativamente, requer seja reconhecido como já efetivado o valor já pago de ITBI sobre a área de 605,00 hectares, para que seja reconhecido que deve ser emitido guia de ITBI somente sobre a área restante de 104,10 hectares e que de acordo com a avaliação da requerida, que avaliou a área total do imóvel de 709,1032 hectares, com de valor de mercado em R\$ 22.667.440,00 (cf. fls. 134), o que avalia em R\$ 31.966,35 por hectares e assim o ITBI de 2,0% (dois por cento) a ser recolhido que é sobre a área de 104,10 hectares pela avaliação da Requerida que é R\$ 332.769,68 e assim a guia é de R\$ 6.688,39.

Contrarrazões a fls.223/224.

O Ministério Público não demonstrou interesse na sua intervenção no feito.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

Irresignados, os impetrantes, ora apelantes, objetivam a reforma da sentença que concedeu parcialmente a ordem, porque discordam do valor a ser recolhido e entendem que o procedimento administrativo adotado não respeitou o contraditório e a ampla defesa na obtenção da base de cálculo do ITBI.

Mas, sem razão.

Pelo que se vê dos autos, os impetrantes pretendem o recolhimento de guia complementar de ITBI, pois alegam que já haviam recolhido um valor referente a 605 hectares no ano de 1999, ou seja, sobre a área de 104,10 hectares.

No entanto, em 2023 foi realizada a escritura pública de distrato cumulada com compra e venda que o Espólio de Rubens Silva outorga aos Espólios de Osmil Ramos e Conceição Balan Ramos tornou sem efeito a escritura lavrada em 1999 (fls. 33/37).

Portanto, não há como emitir uma guia complementar de ITBI somente da área remanescente, pois o negócio foi distratado pela escritura lavrada atualmente.

No entanto, como bem observado pelo magistrado a fls. 174, foi recolhido um valor a título de ITBI que deve ser observado pela Fazenda Municipal.

Pelo que se vê a fls. 128, a Comissão de Avaliação Imobiliária avaliou o bem em R\$ 22.667.440,00 (com incidência de juros, multa e correção monetária da data da última escritura) e o valor do ITBI devido é de 2% sobre esse valor (fls. 133).

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.

No caso concreto, o Município utilizando-se

de processo administrativo próprio, conforme o disposto no artigo 148 do Código Tributário Nacional e, em consonância, com o item “b” do Tema 1.113, arbitrou o valor de R\$ 22.667.440,00 como base de cálculo para o recolhimento do ITBI.

Se os impetrantes discordam do valor devem propor ação própria para discutir o valor de mercado do imóvel, o que é inadmissível em sede de mandado de segurança.

A sentença, portanto, deve ser mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo, eis que enfrentou todos os argumentos dos impetrantes rejeitou inclusive o pedido subsidiário ou alternativo por eles deduzido e que também reclamaria uma cognição exauriente, incabível nos estreitos limites do mandado de segurança.

Diante do exposto, meu voto nega provimento ao recurso.

REZENDE SILVEIRA
Relator