



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000377023

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1022024-63.2022.8.26.0477, da Comarca de Praia Grande, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido RÔMULO MARTINS DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 EURÍPEDES FAIM (Presidente) E ERBETTA FILHO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

RAUL DE FELICE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Reexame Necessário nº 1022024-63-2022.8.26.0477

Recorrente: Juízo *Ex Officio*

Apelado: Rômulo Martins de Oliveira

Interessado: Prefeitura Municipal de Praia Grande

Comarca: Praia Grande

VOTO Nº 24290

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. RECOLHIMENTO COM BASE NO VALOR DA TRANSAÇÃO. SEGURANÇA PARCIALMENTE CONCEDIDA.

I. Caso em Exame

1. Mandado de segurança impetrado por Rômulo Martins de Oliveira contra ato do Secretário de Finanças do Município de Praia Grande, visando o recolhimento do ITBI com base no valor da transação do imóvel, em vez do valor de referência fixado pela municipalidade. A sentença concedeu parcialmente a segurança para que o recolhimento do ITBI se dê com base no valor do negócio jurídico, afastando penalidades antes do fato gerador tributário.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a base de cálculo do ITBI deve ser o valor da transação do imóvel ou o valor de referência estabelecido pela municipalidade.

III. Razões de Decidir

3. A base de cálculo do ITBI deve obedecer ao valor da transação, conforme jurisprudência do STJ, que afirma que o valor da transação declarado pelo contribuinte goza de presunção de veracidade, podendo ser afastado apenas mediante processo administrativo, nos termos do art. 148 do CTN.

4. A adoção de valor de referência pela municipalidade sem processo administrativo viola o princípio da legalidade tributária.

IV. Dispositivo e Tese

5. Reexame necessário desprovido.

Tese de julgamento: 1. A base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado. 2. O município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência unilateral.

Legislação e jurisprudências Citadas: CF/1988, art. 150, inc. I; CTN, arts. 35, 38, 148; CC, art. 1245; Lei 12.016/09, art. 14, § 1º; Emenda Constitucional nº 113/2021. TJSP, Incidente de Inconstitucionalidade nº 0056693-19.2014.8.26.0000, Rel. Des. Paulo Dimas Mascaretti, Órgão Especial, j. 25.03.2015. STJ, REsp nº 1.937.821/SP, Tema 1113.

Vistos.

Cuida-se de mandado de segurança impetrado por **RÔMULO MARTINS DE OLIVEIRA** contra ato do **SECRETÁRIO DE FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE**, objetivando o recolhimento do ITBI relativo ao imóvel descrito na petição inicial com base no valor da transação, em detrimento do valor de referência fixado pela municipalidade.

A r. sentença de fls. 88/90, integrada pela rejeição dos declaratórios de fls. 121/122, concedeu parcialmente a segurança para que o recolhimento do ITBI se dê com base no valor do negócio jurídico considerando como fato gerador o registro da escritura pública pelo Cartório de Registro de Imóveis, afastando qualquer penalidade ou exigência moratórios antes do fato gerador tributário.

Ausentes recursos voluntários, os autos subiram a este Tribunal por força do reexame necessário (art. 14, § 1º da Lei 12.016/09).

Memoriais do impetrante às fls. 136/137.

A Procuradoria Geral de Justiça se manifestou a fls. 139/141, deixando de oferecer parecer.

É O RELATÓRIO.

O presente mandado de segurança visa o recolhimento do ITBI com base no valor da transação do imóvel descrito na inicial, sem a incidência de juros e multa antes do registro do negócio na matrícula, em detrimento do valor mínimo de referência encontrado pela municipalidade.

A Lei Complementar Municipal de Praia Grande nº 574/2010 em seu artigo 61, parágrafo 1º dispõe sobre a base de cálculo do ITBI nos seguintes termos:

“Art. 61 Para efeito de recolhimento do imposto, deverá ser utilizado o valor constante da escritura ou instrumento particular de transmissão ou cessão.

§ 1º Em nenhuma hipótese, o valor referido no artigo anterior poderá ser inferior ao valor venal do imóvel lançado no exercício, para efeito de cálculo do imposto sobre a propriedade predial territorial urbana, correspondente à data em que for lavrada a escritura ou instrumento particular.

A base de cálculo do ITBI exigida pela municipalidade consubstancia valor de referência estabelecido de forma unilateral em flagrante afronta ao princípio da legalidade tributária.

Em situação análoga, envolvendo a municipalidade de São Paulo, o Órgão Especial deste Tribunal de Justiça já declarou a inconstitucionalidade da instituição de **“valor venal de referência”**, concluindo que os art. 7-A e 7-B da Lei Municipal nº 11.154/91, com redação dada pela Lei Municipal nº 14.256/06, do Município de São Paulo, violam o princípio da legalidade, inserido no art. 150, inc. I, da Constituição Federal (Incidente de Inconstitucionalidade nº 0056693-19.2014.8.26.0000 – Relator Desembargador Paulo Dimas Mascaretti - São Paulo - Órgão Especial – Julg. 25/03/2015).

O Superior Tribunal de Justiça, por se turno, quando do julgamento do REsp nº 1.937.821/SP, julgado em sede de repercussão geral (Tema 1113), definiu que 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; o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastado pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (artigo 148 do Código Tributário Nacional) e, ainda, que o município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente. O julgado do STJ está assim ementado:

“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”.***

Assim, em face do quanto decidido no mencionado recurso especial, não resta margem para discussão acerca da base de cálculo do ITBI que deve obedecer ao paradigma do valor da transação.

Fica sempre ressalvada à administração fazendária a instauração de procedimento para apuração da base de cálculo caso os elementos oferecidos pelo contribuinte sejam omissos ou não mereçam fé, de acordo com o disposto no artigo 148 do Código Tributário Nacional.

Por fim, considerando as previsões dos artigos 35 do Código Tributário Nacional e artigo 1245 do Código Civil, depreende-se que a transferência da propriedade imobiliária, fato gerador do ITBI, ocorre no

momento da concretização do registro do título aquisitivo.

Desse modo, não incidem encargos moratórios antes de referido momento, mas tão somente correção monetária sobre a base de cálculo desde a data da transação imobiliária até o efetivo recolhimento do imposto, em razão da necessidade de recomposição do poder de compra da moeda diminuído pela inflação.

No tocante ao índice de correção monetária, deve ele ser aquele previsto na legislação municipal para o tributo em questão até a entrada em vigor da Emenda Constitucional nº 113/2021, publicada em 9/12/2021, que deu novo regramento à atualização monetária nas discussões que envolvam a Fazenda Pública, nos seguintes termos:

“Artigo 3º - Nas discussões e nas condenações que envolvam a Fazenda Pública, independentemente de sua natureza e para fins de atualização monetária, de remuneração do capital e de compensação da mora, inclusive do precatório, haverá a incidência, uma única vez, até o efetivo pagamento, do índice da taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), acumulado mensalmente”.

Portanto, a partir dessa data adota-se a Selic para atualização monetária do tributo.

Dessa forma, impõe-se a manutenção da r. sentença, tal como proferida.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao reexame necessário** nos termos do voto.

Raul De Felice

Relator