



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Décima Quinta Câmara de Direito Público

Registro: 2025.0000385894

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1021255-51.2023.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, é apelado DANIEL CEZAR MORAES.

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 aos recursos. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente sem voto), EUTÁLIO PORTO E RAUL DE FELICE.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

ERBETTA FILHO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Décima Quinta Câmara de Direito Público

Apelação/Remessa Necessária nº 1021255-51.2023.8.26.0564

Recorrente : **Juízo *ex officio***
Apelante : **Município de São Bernardo do Campo**
Apelado : **Daniel Cezar Moraes**
Comarca : **São Bernardo do Campo**
Interessado : **Ilmo. Diretor do Dep. de Rendas Imob.
da Secretaria de Finanças do Município de São
Bernardo do Campo**

Voto nº 50.158.

ITBI – Município de São Bernardo do Campo – Concessão de segurança para que o Município impetrado se abstenha de exigir o recolhimento do imposto com base no “valor mínimo apurado” – Imposição de prévio arbitramento da base de cálculo – Exigência incompatível com o lançamento por homologação, característico daquele tributo – Base de cálculo que deve corresponder ao valor do negócio – Entendimento consolidado no âmbito do REsp nº 1.937.821/SP – Precedente do Superior Tribunal de Justiça ao qual se imprimiu o regime dos recursos repetitivos (Tema 1113) – Possibilidade, todavia de se realizar o arbitramento de valores, após o recolhimento pelo contribuinte, nas hipóteses do art. 148 do CTN - Recursos não providos.

V i s t o s.

Mandado de segurança impetrado com vistas a assegurar que o ITBI, incidente sobre o imóvel transmitido seja calculado com base no valor atualizado da transação, afastando o mínimo apurado como a base de cálculo do imposto.

A sentença de fls. 91/94, proferida pela



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Décima Quinta Câmara de Direito Público

Meritíssima Juíza de Direito Ida Inês Del Cid, concedeu a segurança para que seja considerado o valor atualizado da transação como base de cálculo do ITBI, sem juros e multa.

Apela a Municipalidade pugnando preliminarmente pela extinção do feito por ausência de interesse de agir e de direito líquido e certo. No mérito, busca a reforma aos seguintes argumentos, em síntese: o ITBI, segundo a Constituição Federal, é tributo cuja competência para instituição é dos Municípios e, no caso de São Bernardo do Campo, a sua cobrança encontra guarida na Lei Municipal nº 3.317/89, alterada pela Lei Municipal nº 6.388/14; a sistemática legal do valor mínimo apurado visa calcular o valor de mercado do imóvel, nos termos dos arts. 38 e 148 do CTN; em vista disso, se as disposições essenciais à cobrança do tributo estão previstas em lei não há qualquer violação ao princípio da legalidade.

Regularmente processado e respondido.

Dispensado o pronunciamento da douta Procuradoria de Justiça, tendo-se em conta suas reiteradas escusas em intervir em ações com o mesmo objeto da presente.

É o relatório.

De se considerar, no caso, interposto o recurso oficial, por se tratar de sentença concessiva da ordem em mandado de segurança.

Afasta-se de plano as preliminares levantadas no apelo. Em primeiro lugar, não comporta reparo a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Décima Quinta Câmara de Direito Público

sentença quanto à rejeição da preliminar de carência da impetração por ausência de direito líquido e certo. A pretensão de não recolher o ITBI em conformidade com a mencionada Lei Municipal nº 3.317/1989, com redação dada pela Lei Municipal nº 6.388/2014, independe de dilação probatória, podendo ser analisada exclusivamente sob o prisma jurídico e à luz dos documentos encartados nestes autos. Revela-se, desse modo, adequada a via do *mandamus*, para se formular o pedido ora sob exame.

Por outro lado, não é obrigatório que o impetrante tenha que se valer de requerimento na esfera administrativa, por certo que o reconhecimento perante o Judiciário prescinde dessa via, como faz referência o apontamento dos ilustres juristas NELSON NERY JUNIOR e ROSA MARIA DE ANDRADE NERY na nota 25 ao art. 5º, inciso XXXV da CF: *“Não pode a lei infraconstitucional condicionar o acesso ao Poder Judiciário ao esgotamento da via administrativa, como ocorria no sistema revogado (CF/1967 153 § 4º). Não é de acolher-se alegação da fazenda pública, em ação judicial, de que não foram esgotadas as vias administrativas para obter-se o provimento que se deseja em juízo (RP 60/224).”* (Constituição Federal Comentada e Legislação Constitucional, 2006, Editora Revista dos Tribunais, pág. 131).

No mérito, os recursos não comportam provimento.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Décima Quinta Câmara de Direito Público

Com efeito, o impetrante busca impugnar a exigência do ITBI calculado sobre o “Valor Mínimo Apurado” do imóvel descrito na inicial. Trata-se de valor fixado pela Secretaria de Finanças do Município de São Bernardo do Campo, com base na Lei Municipal nº 3.317/1989, cuja redação foi alterada pela Lei Municipal nº 6.388/2014.

O impetrante esperava recolher o imposto com base no valor atualizado da negociação (fls. 58/60). No entanto, à luz da lei municipal, o valor do imóvel, para fins de recolhimento do imposto, atingiria uma importância muito maior, porquanto fundado no denominado valor mínimo apurado “VMA” atribuído pelo ente público ao bem.

O douto Juízo *a quo*, ao final, reconheceu-lhe o direito líquido e certo ao recolhimento do ITBI, tendo como base de cálculo o valor atualizado da transação, sem juros e multa.

Com efeito, as controvérsias que antes grassavam sobre a base de cálculo do ITBI acabaram dissipadas com o julgamento pelo colendo Superior Tribunal de Justiça do REsp. nº 1.937.821/SP (1ª Seção, Rel. Ministro GURGEL DE FARIA, v. u., DJe 03/03/2022), em sede do qual aquela Corte Superior afastou a prévia adoção, pelo Município de São Paulo, do valor de referência aqui discutido, estabelecendo como base impositiva do imposto apenas e tão somente o valor do bem em condições normais de mercado, presumindo ser este, a princípio, o

valor da transação declarado pelo sujeito passivo tributário.

Submetido ao regime dos recursos repetitivos (Tema 1.113), referido precedente estabelece, em suma, as seguintes teses, conforme se extrai da ementa do respectivo V. Acórdão:

“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.

(...).

*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.” (grifos deste relator)*

No caso concreto destes autos, portanto, mostra-se descabida a prévia imposição pelo Município de valores venais a serem usados pelos contribuintes no cálculo do imposto.

Pois, tratando-se de imposto cujo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Décima Quinta Câmara de Direito Público

lançamento ocorre por homologação, compete ao contribuinte declarar e recolher a quantia devida, só após o que poderá a Municipalidade, em caso de discordância, valer-se da prerrogativa prevista no artigo 148 do Código Tributário Nacional, com observância dos preceitos legais.

Bem por isso, à luz do entendimento professado pelo STJ com força vinculante, a medida que melhor soluciona o presente caso passa pelo reconhecimento de que não é legítima a cobrança em questão, porquanto fundada em exigência indevida do poder tributante.

Por fim, deve ficar registrado que, uma vez recolhido o imposto pelo contribuinte – e caso entenda configurada qualquer das hipóteses do artigo 148 do Código Tributário Nacional –, a Municipalidade poderá instaurar processo administrativo para, à luz do contraditório e da ampla defesa, apurar a veracidade do valor declarado e, sendo o caso, arbitrar o montante correto e cobrar a diferença.

De rigor, portanto, a manutenção da r. sentença.

Assenta-se, por fim, que a presente decisão não representa negativa de vigência a nenhum dos dispositivos invocados pela apelante.

Ante o exposto, em suma, nega-se provimento aos recursos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Décima Quinta Câmara de Direito Público

Erbetta Filho

Relator

Assinatura eletrônica