



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000387018

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003654-55.2024.8.26.0642, da Comarca de Ubatuba, em que é apelante ANJO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, é apelado MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE UBATUBA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram 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, 22 de abril de 2025.

REZENDE SILVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº: 1003654-55.2024.8.26.0642

APELANTE: ANJO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.

**APELADO: MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE
UBATUBA**

COMARCA: UBATUBA

VOTO Nº 36691

EMENTA

REMESSA NECESSÁRIA - MANDADO DE SEGURANÇA - ITBI - Impetração para garantir o direito líquido e certo de recolhimento do tributo com base no valor da transação - 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 denegou a segurança reformada - Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de tempestivo recurso de apelação, interposto pela impetrante **ANJO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**, por meio do qual objetiva a reforma da sentença de fls. 117/119, que denegou a segurança.

Em suas razões, reitera os termos da petição inicial do mandado de segurança, resumidos no relatório da sentença, que ora se adota, pugnando pela reforma da sentença, invocando em seu prol o entendimento firmado no julgamento do Tema 1113 pelo Superior Tribunal de Justiça.

Contrarrazões a fls. 153/156.

O Ministério Público manifestou

desinteresse.

É o relatório.

O recurso merece provimento.

O artigo 38 do CTN, 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"*. (BALEIRO, Aliomar. "Direito Tributário Brasileiro." 10ª Edição revista e atualizada por Flávio Bauer Novelli. Rio de Janeiro, Forense, 1986, p. 157).

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. (grifamos)

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.

O juiz não pode, portanto, se contrapor à presunção de veracidade do valor declarado na transação e nem tampouco irrogar-se em autoridade tributária para afastar, sem prévio procedimento administrativo, na apuração de lançamento complementar do ITBI, o valor da transação, prevalecendo, por ora, a tese fixada no julgamento do Tema 1.113 pelo Superior Tribunal de Justiça, sob regime de recurso repetitivo.

Assim, de rigor a reforma da sentença, para conceder a segurança, com o fim de garantir o direito líquido e certo de recolhimento do ITBI a cargo da impetrante, com base no 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.

Diante do exposto, meu voto dá provimento ao recurso, para conceder a segurança, nos termos acima explicitados.

REZENDE SILVEIRA
Relator