



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000412674

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1018727-44.2023.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICIPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, é apelada ADRIANA FERREIRA DA COSTA.

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 Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente) E RAUL DE FELICE.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

EUTÁLIO PORTO
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 49708

APELAÇÃO / REMESSA NECESSÁRIA Nº 1018727-44.2023.8.26.0564

COMARCA: SÃO BERNARDO DO CAMPO

APELANTE: MUNICIPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

RECORRENTE: JUÍZO EX OFFICIO

APELADO: ADRIANA FERREIRA DA COSTA

INTERESSADO: SECRETARIO DE FINANÇAS DO MUNICIPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL/REMESSA NECESSÁRIA. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. DESCABIMENTO DA COBRANÇA COM BASE NO VALOR MÍNIMO APURADO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSOS DESPROVIDOS.

I. Caso em Exame

1. Mandado de segurança, proveniente do Município de São Bernardo do Campo, impetrado contra ato do Secretário de Finanças do Município de São Bernardo do Campo, que exigia o ITBI com base no "valor mínimo apurado" conforme Lei Municipal nº 6.388/2014.

2. A sentença concedeu segurança para afastar tal exigência e determinou recolhimento do ITBI com base no valor de aquisição do bem.

II. Questão em Discussão

1. A questão em discussão consiste em determinar se a base de cálculo do ITBI deve ser o "valor mínimo apurado" pelo Município ou o valor da transação informado pelo contribuinte.

III. Razões de Decidir

1. A jurisprudência do STF e do STJ dispensa o sobrestamento do feito, permitindo aplicação imediata do entendimento firmado em recursos repetitivos.

2. O STJ, no Tema nº 1.113, estabeleceu que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não podendo o Município arbitrar previamente a base de cálculo com respaldo em valor de referência unilateral.

IV. Dispositivo e Tese

1. Recursos desprovidos.

2. *Tese de julgamento:* A base de cálculo do ITBI deve ser o valor declarado pelo contribuinte, salvo comprovação em processo administrativo de que este não reflete o valor de mercado.

Legislação Citada:

CTN, art. 148;

Lei Municipal nº 6.388/14, art. 8º.

Jurisprudência Citada:

STF, AgRg nos EDcl no REsp nº 1.481.099/RN, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, j. 24/03/2015.

STJ, REsp nº 1.937.821/SP, Tema nº 1.113, Rel. Min. Gurgel de Faria, Primeira Seção, j. 24/02/2022.

RELATÓRIO

Trata-se de mandado de segurança, com pedido de liminar, impetrado por ADRIANA FERREIRA DA COSTA contra ato do SECRETARIO DE FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO consistente na exigência do ITBI com base no “valor mínimo apurado”, estabelecido pela Lei Municipal nº 6.388/2014.

O pedido liminar foi deferido às fls. 33.

O Município de São Bernardo do Campo apresentou informações-defesa às fls. 39/42.

A douta Promotoria de Justiça deixou de oferecer parecer por entender não ser o caso de intervenção no feito (fls. 50/53).

A sentença de fls. 55/57, proferida pela MMª Juíza Ida Inês Del Cid, cujo relatório se adota, concedeu a segurança para afastar a exigência do valor mínimo apurado e determinar o recolhimento do ITBI com base no valor da aquisição do bem, atualizado monetariamente.

Inconformada, a Municipalidade apelou às fls. 68/72, requerendo a reforma da sentença. Alegou que a base de cálculo para a cobrança de ITBI deve ser feita através de VMA, bem como para que incida a aplicação de juros e correção monetária. Sustentou que o valor mínimo apurado do ITBI é selecionado automaticamente no momento da constituição do crédito, quando for maior que o valor da transação informado pelo contribuinte, e reflete o valor do bem no mercado imobiliário, em estrita observância ao que dispõe a Lei Municipal nº 6.388/14. Subsidiariamente, caso rejeitada a tese acima exposta, pugnou

pelo sobrestamento do feito até o trânsito em julgado do Tema nº 1.113 do STJ ou, ainda, que seja aplicada a cláusula de reserva de plenário.

Recurso tempestivo e isento de preparo, com contrarrazões às fls. 76/82.

A douta Procuradoria Geral de Justiça deixou de oferecer parecer (fls. 91/93).

Este é, em síntese, o relatório.

VOTO

A sentença deve ser mantida.

Inicialmente, afasta-se a preliminar de suspensão. Salienta-se que o fato de o REsp nº 1.937.821/SP não ter ainda transitado em julgado não obsta a aplicação desde logo do que restou decidido pelo STJ por ocasião da apreciação do respectivo recurso.

Nesse sentido:

“PROCESSUAL CIVIL. RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM REPERCUSSÃO GERAL E RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. AUSÊNCIA DE TRÂNSITO EM JULGADO. SOBRESTAMENTO. DESNECESSIDADE. 1. A jurisprudência do STF e do STJ é firme no sentido de que é desnecessário aguardar o trânsito em julgado para que os tribunais inferiores apliquem a orientação estabelecida em paradigma formado nos termos do

art. 543-B do CPC. Precedentes 2. Agravo Regimental não provido.”

(Segunda Turma; AgRg nos EDcl no REsp nº 1.481.099/RN; Rel. Ministro Herman Benjamin; j. 24/03/2015).

De sorte que não há que se falar em sobrestamento.

A questão controvertida diz respeito ao fato de o Município utilizar, como base de cálculo para exigência do ITBI, o “valor mínimo apurado” por ele fixado, e não o valor da transação.

Com efeito, o Município de São Bernardo do Campo aplicou os termos do artigo 8º da Lei Municipal nº 6.388/14, *in verbis*:

Art. 8º A base de cálculo não poderá ser inferior ao valor mensalmente apurado pela Secretaria de Finanças, por meio de processos matemáticos e estatísticos empregados para a avaliação dos preços praticados no mercado imobiliário.

§ 1º A base de cálculo apurada nos termos deste artigo deverá refletir o valor do bem colocado à venda no mercado imobiliário, de maneira consciente e voluntária, em condições normais e de livre negociação.

No entanto, o confronto entre essas duas posições já está solucionado por decisão do Eg. Superior Tribunal de Justiça submetida à sistemática dos recursos repetitivos, que deu origem ao Tema nº 1.113, lavrado nos seguintes termos:

- 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.

(Rel. Ministro GURGEL DE FARIA, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 24/02/2022, DJe 03/03/2022).

Assim, com base no referido julgamento, torna-se dispensável a aderência do caso à cláusula de reserva de plenário, pois como visto, não houve declaração de inconstitucionalidade da legislação municipal, mas mera interpretação de normas infraconstitucionais.

De sorte que a base de cálculo na qual incide o ITBI deve ser o valor declarado pelo contribuinte, porém esta declaração tem valor relativo, na medida em que a Fazenda Pública tem instrumentos legais para aferir se este valor está lastreado com o valor de mercado e, para tal, art. 148 do CTN possibilita, mediante processo administrativo, respeitados os princípios do contraditório e da ampla defesa, arbitrar o valor, exigindo, desta feita, a diferença.

No caso em tela, o valor informado pela impetrante de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

R\$ 130.000,00 (fls. 21/28) constitui, desta forma, a base de cálculo do ITBI, sem prejuízo, como destacado, de eventual arbitramento, nos termos do art. 148 do CTN.

Assim, a sentença deve ser mantida tal como foi proferida.

Face ao exposto, nega-se provimento aos recursos.

EUTÁLIO PORTO
Relator
(assinado digitalmente)