



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000413842

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000117-59.2024.8.26.0219, da Comarca de Guararema, em que é apelante MUNICÍPIO DE GUARAREMA, é apelado LIVING INCORPORAÇÃO, PARTICIPAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

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) E WALTER BARONE.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

OCTAVIO MACHADO DE BARROS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto 38209

Apelação nº 1000117-59.2024.8.26.0219

Apelante: Prefeitura Municipal de Guararema

**Apelada: Living Incorporação, Participação e Empreendimentos
Imobiliários Ltda.**

APELAÇÃO – AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO – ITBI – Sentença que determinou a repetição de indébito sobre o valor pago a maior – Incorreção da adoção do chamado valor venal de referência - Base de cálculo definida no REsp 1.937.821 – Tema 1.113, do STJ – Tributo devido com base no valor do negócio jurídico – Decisão mantida - Recurso desprovido.

Apelação¹ contra sentença que julgou procedente a ação ordinária e determinou a restituição do valor pago a maior do ITBI, realizado com base no Valor Venal de Referência (VVR), condenando a Fazenda ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios fixados 10% do valor da condenação. Inconformada, a apelante sustenta legalidade do valor venal de referência adotado como base de cálculo para o ITBI pelo Município de Guararema e necessidade processo administrativo para se apurar o valor de mercado do bem, daí propugnando pelo acolhimento do recurso. Recurso regularmente recebido e processado com resposta.

Relatado.

O recurso não comporta provimento.

Com efeito, aplica-se a decisão do Superior Tribunal de Justiça, que, no julgamento do REsp nº 1.937.821 – Tema 1.113,

¹ Valor da causa: R\$ 21.381,00, em janeiro de 2024.

estabeleceu, com eficácia vinculante, na forma do art. 927, inciso III, do CPC, que a base de cálculo do ITBI é o valor da transação do imóvel, sem vincular à base de cálculo do IPTU ou ao valor de referência arbitrado previamente, prevalecendo a veracidade do valor declarado pelo contribuinte, que só pode ser afastado pelo Fisco por meio de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN):

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 (REsp 1937821/SP, Rel. Ministro GURGEL DE FARIA, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 24/02/2022 - grifado).*

E, no mesmo sentido, a jurisprudência desta Corte

em recurso semelhante envolvendo a Municipalidade de Guararema:

DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. RECURSO NÃO PROVIDO. I. Caso em Exame Ação de repetição de indébito referente ao ITBI no Município de Guararema julgada procedente em primeiro grau. O município utilizou valor de referência com base na Lei Municipal nº 3.123/2015, o que foi contestado. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste na possibilidade de utilização do valor de referência como base de cálculo do ITBI, apurada unilateralmente pela Fazenda Municipal. III. Razões de Decidir 3. O valor de referência foi afastado no julgamento do Resp 1.937.821/SP (Tema 1113), com teses fixadas pelo STJ que desvinculam a base de cálculo do ITBI do valor venal para fins de IPTU, fixando como parâmetro o valor da transação declarado pelo contribuinte. 4. A repetição da diferença é devida, com acréscimos calculados conforme a Emenda Constitucional nº 113/2021, conforme precedentes do STJ. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso não provido, com observação. Tese de julgamento: 1. A base de cálculo do ITBI deve ser o valor da transação declarado pelo contribuinte, não o valor venal de referência. 2. A repetição de indébito é devida quando a base de cálculo utilizada é afastada por decisão judicial. Legislação Citada: Lei Municipal nº 3.123/2015 Emenda Constitucional nº 113/2021 Jurisprudência Citada: STJ, Resp 1.937.821/SP, Tema 1113. (TJSP; Apelação Cível 1000104-60.2024.8.26.0219; Relator (a): Raul De Felice; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro de Guararema - Vara Única; Data do Julgamento: 11/02/2025; Data de Registro: 11/02/2025).

A propósito, no Incidente de Inconstitucionalidade nº 0056693-19.2014.8.26.0000, de Relatoria *Desembargador Paulo Dimas Mascaretti*, julgado em 25/03/2015, o Órgão Especial deste Tribunal de Justiça declarou a inconstitucionalidade da instituição de “valor venal de referência” previsto na legislação do Município de São Paulo, semelhante à Lei Municipal de Guararema nº 3.123/2015, por violação ao princípio da legalidade (art. 150, I, CF).

Daí por que, **nega-se provimento ao recurso**, com



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

majoração da verba honorária para 12% sobre o valor da condenação,
nos termos do art. 85, §11, do CPC.

OCTAVIO MACHADO DE BARROS

Relator