



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419186

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017073-90.2021.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante/apelado MUNICIPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, é apelado/apelante CIDADE TOGNATO S/A - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao apelo, com determinação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente sem voto), HENRIQUE HARRIS JÚNIOR E RICARDO CHIMENTI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

BOTTO MUSCARI
Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível:1017073-90.2021.8.26.0564

Apelante:Município de São Bernardo do Campo

Apelada:Cidade Tognato S/A - Empreendimentos Imobiliários

Comarca:São Bernardo do Campo

Voto nº 13.054

TRIBUTÁRIO. ITBI. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. APELO DO RÉU. AUTORA QUE BUSCA REPETIÇÃO, CONSIDERANDO A DIFERENÇA ENTRE O VALOR *MÍNIMO APURADO* E O VENAL PARA FINS DE IPTU. ORIENTAÇÃO DIVERSA DAQUELA SUFRAGADA PELO TRIBUNAL DA CIDADANIA NO TEMA 1113. DAÇÃO EM PAGAMENTO DE SETE IMÓVEIS. VALOR VENAL PARA FINS DE IPTU DE UM DELES QUE SUPERA O DA TRANSAÇÃO CELEBRADA. SOLUÇÃO DE 1º GRAU MAIS BENÉFICA AO MUNICÍPIO. SENTENÇA REFORMADA EM RELAÇÃO AOS OUTROS SEIS BENS DE RAIZ, PARA ADOTAR-SE O VALOR DO NEGÓCIO, SUPERIOR AO VENAL PARA FINS DE IPTU. SOLUÇÃO EM LINHA COM O QUE SE PLEITEOU NA INICIAL E A TESE DEFINIDA PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RECURSO PROVIDO EM PARTE, COM DETERMINAÇÃO.

Cuida-se de apelação interposta pelo MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO contra a r. sentença de fls. 142/144, integrada a fls. 168/169, que julgou procedente *ação declaratória c/c repetição de indébito* promovida por CIDADE TOGNATO S/A - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.

Declaratórios não vingaram (fls. 180).

Afirma o ente subnacional que: a) falta interesse de agir à autora; b) não houve requerimento administrativo; c) é constitucional o art. 8º da Lei Municipal n. 3.317/89; d) sua legislação é hígida, com eficácia *erga omnes*; e) a Lei Municipal n. 3.317/89 disciplina o imposto sobre transmissão de bens imóveis; f) nos moldes da Lei n. 3.317/89, a base de cálculo do ITBI não pode ser menor que o valor mensalmente apurado pela Secretaria de Finanças em processos matemáticos/estatísticos; g) o cálculo do imposto está em linha com os arts. 38 e 148 do Código Tributário Nacional; h) não

violou o princípio da legalidade; i) é inaplicável o Tema 19/TJSP; j) a autora alterou o pedido após a sentença de improcedência (fls. 185/200).

Em contrarrazões, a companhia afirma que: a) o recurso não deve ser conhecido, por falta de impugnação específica aos fundamentos da sentença; b) cobrança do tributo com base no Valor Mínimo Apurado afronta a lei (Código Tributário Nacional); c) conta com jurisprudência; d) a sentença deve ser mantida (fls. 204/215).

Inexiste oposição ao julgamento virtual.

É o **relatório**.

Sugerida afronta ao princípio da dialeticidade (fls. 205/206), observo para logo que: **i)** os argumentos e teses expendidos pelo Município são claros e apresentam, de modo coerente, o porquê da discordância quanto à solução de 1º grau; **ii)** sempre que possível, juízes e tribunais devem enfrentar o mérito; **iii)** em 2ª instância, enfrentar o mérito é conhecer do recurso.

Não há falta de interesse quando contribuinte bate às portas da Justiça sem prévio requerimento administrativo, como assentou esta Corte:

“TRIBUTÁRIO – APELAÇÃO E REEXAME NECESSÁRIO – MANDADO DE SEGURANÇA – MUNICÍPIO DE MAUÁ – IPTU – EXERCÍCIOS DE 1998, 2003, 2009, 2010 E 2011 – Sentença que concedeu a ordem. Apelo do Município. ILEGITIMIDADE PASSIVA – INOCORRÊNCIA – Município que apresentou defesa no feito, não se restringindo a alegar ilegitimidade passiva – Ausência de prejuízo – Precedentes desta C. Câmara. **AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR – INOCORRÊNCIA** – Desnecessidade de prévio requerimento administrativo – **Não é obrigatório o prévio requerimento na via administrativa para o ingresso no Poder Judiciário mediante a impetração de Mandado de Segurança, ante o princípio constitucional da inafastabilidade da jurisdição** (Artigo 5º, inciso XXXV, da Constituição da República) – Precedentes deste E. Tribunal de Justiça – No caso dos autos, verifica-se a existência de débitos tributários que constam em certidão positiva expedida pela Municipalidade. MANDADO DE SEGURANÇA – A teor do artigo 1º da Lei Federal nº 12.016/2009, o mandado de segurança visa proteger direito líquido e certo do impetrante – Para que o direito seja considerado líquido e certo, é preciso que, no momento da impetração, (1) venha expresso em norma legal; (2) traga em si todos os requisitos e condições de sua aplicação ao

impetrante, (3) tenha sua existência indubitosa; (4) tenha a sua extensão delimitada; (5) não dependa seu exercício de situações e fatos ainda indeterminados; e (6) os fatos em que se fundar estejam de pronto provados de forma incontestável, certa, no processo Impetração que, ademais, só é cabível contra atos que possuam conteúdo decisório – Doutrina – O mandado de segurança constitui via estreita – Cognição limitada ao ato coator indicado na petição inicial – Direito líquido e certo alegado que deve guardar relação direta com esse ato – Pedido que deve estar adstrito à análise do ato coator – Precedente do C. Superior Tribunal de Justiça – No caso dos autos o ora apelado impetrou mandado de segurança alegando prescrição dos débitos tributários constantes em certidão positiva expedida pela Municipalidade – Prescrição que é matéria de ordem pública, podendo ser alegada a qualquer momento, até mesmo por simples petição. IPTU – PRESCRIÇÃO – O Superior Tribunal de Justiça, nos Recursos Especiais nº 1.641.011/PA e nº 1.658.517/PA, submetidos ao julgamento dos Recursos Repetitivos (art. 1.036 e seguintes do CPC/2015 e art. 543-C do CPC/73), fixou a tese de que o marco inicial para contagem do prazo de prescrição da cobrança judicial do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) é o dia seguinte à data estipulada para o vencimento da cobrança do tributo, bem como que o parcelamento da dívida tributária realizado de ofício pela Fazenda Pública não configura causa suspensiva da contagem da prescrição. Caso nos autos não conste a data do vencimento do tributo, outra data pode ser usada que sinalize o término do lançamento, o que a jurisprudência tem escolhido como sendo o dia 1º de janeiro do ano respectivo – Havendo causa interruptiva da prescrição, cuja lista taxativa se encontra no art. 174, parágrafo único, o prazo recomeça da data dessa causa – A interrupção da prescrição retroage à data da propositura da ação (REsp. 1120295/SP) – Ocorrendo a prescrição o crédito tributário é extinto – Precedentes do STJ e do TJSP. EXERCÍCIOS DE 1998, 2003, 2009, 2010 E 2011 – Vencimento dos tributos entre 1998 e 2011 – Prescrição que, a princípio, ocorreria entre 2003 e 2016 – Inexistência de execução fiscal em relação aos referidos débitos – Inexistência, ademais, de hipótese de interrupção da prescrição – Crédito tributário prescrito, já decorrido o prazo prescricional para o seu ajuizamento – Prescrição reconhecida. Sentença mantida – Recurso desprovido – Reexame necessário realizado, mantido o dispositivo” (Apelação/Remessa Necessária n. 1031488-78.2021.8.26. 0564, 15ª Câmara de Direito Público, j. 31/08/2022, rel. Desembargador EURÍPEDES FAIM - ênfase minha).

Avançando, *Cidade Tognato* promoveu *ação declaratória c/c repetição de indébito* e desde cedo externou irrisignação com a *"discrepância entre o valor mínimo apurado, aplicado como base de cálculo para o ITBI pela Municipalidade, comparado com o valor venal do ano de 2019 e o valor de aquisição dos imóveis"* (fls. 4, *initio*).

Não há falar em afronta ao art. 329, inc. II, do Estatuto Processual Civil (fls. 198).

Quanto ao pleito de fls. 200, letra "C", observo que inexistiu comando superior de sobrestamento.

Seguindo adiante, **no que interessa ao caso *sub judice***, a autora: a) recebeu imóveis mediante dação em pagamento (fls. 18/25, 27/32, 38/45, 60/71 e 85/90); b) tenciona repetir indébito relativo às unidades 1710, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718 e 1720 (fls. 3, *in fine* - tabela), considerada a diferença entre o “valor mínimo apurado” e o valor venal para fins de IPTU.

Eis as cifras atinentes a cada bem de raiz: **i)** unidade 1710, matriculada sob o n. 126.999 -- “valor mínimo apurado” R\$ 252.964,93, valor da dação R\$ **176.060,00** (fls. 19/20), valor venal para fins IPTU **R\$ 184.095,00** (fls. 26); **ii)** unidade 1714, matriculada sob o n. 127.003 -- “valor mínimo apurado” R\$ 347.628,14, valor da dação **R\$ 276.440,00** (fls. 28), valor venal para fins IPTU **R\$ 252.986,06** (fls. 36); **iii)** unidade 1715, matriculada sob o n. 127.004 -- “valor mínimo apurado” R\$ 262.534,43, valor da dação **R\$ 193.660,00** (fls. 39/40), valor venal para fins IPTU **R\$ 191.059,19** (fls. 47); **iv)** unidade 1716, matriculada sob o n. 127.005 -- “valor mínimo apurado” R\$ 262.534,43, valor da dação **R\$ 193.660,00** (fls. 40), valor venal para fins IPTU **R\$ 191.059,19** (fls. 58); **v)** unidade 1717, matriculada sob o n. 127.006 -- “valor mínimo apurado” R\$ 241.227,73, valor da dação **R\$ 181.850,00** (fls. 61/62), valor venal para fins IPTU **R\$ 175.553,26** (fls. 73); **vi)** unidade 1718, matriculada sob o n. 127.007 -- “valor mínimo apurado” R\$ 262.534,43, valor da dação **R\$ 193.660,00** (fls. 28), valor venal para fins IPTU **R\$ 191.059,19** (fls. 84); **vii)** unidade 1720, matriculada sob o n. 127.009 -- “valor mínimo apurado” R\$ 262.534,43, valor da dação **R\$ 193.660,00** (fls. 86), valor venal para fins IPTU **R\$ 191.059,19** (fls. 94).

O Superior Tribunal de Justiça chancelou as seguintes teses no REsp. n. 1.937.821/SP: “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".

Diante desse elevado pronunciamento, não se poderia **nem** acolher o pedido de fls. 13 (letra "c"), **nem** cancelar o "valor mínimo apurado" que o Município emprega.

Ocorre que: i) com relação ao imóvel matriculado sob o n. 126.999, o **valor venal para fins de IPTU supera o da transação**; ii) no que tange aos demais bens de raiz, **o valor da operação/dação em pagamento é maior**.

À vista desse cenário: a) relativamente aos imóveis matriculados sob n. 127.003, n. 127.004, n. 127.005, n. 127.006, n. 127.007 e n. 127.009, deve prevalecer a tese chancelada pelo Tribunal da Cidadania, cabendo repetição do indébito considerada a diferença apurada com base no valor da transação, **solução mais benéfica aos cofres são-bernardenses**; b) cumpre manter o valor venal para fins de IPTU quanto ao imóvel de matrícula n. 126.999, **tal qual requerido pela autora**.

Importante lembrar que, em processo no qual litigavam **as mesmas partes**, a 18ª Câmara de Direito Público assentou:

"Apelação. Ação Declaratória c/c Repetição de Indébito. Sentença de procedência. Pretensão à reforma. Parte autora que efetuou recolhimento de ITBI sobre operação de dação em pagamento com base em valor estipulado por lei municipal para fins de ITBI. **Observância dos limites do pedido e das teses fixadas pelo C. STJ no tema n. 1.113, de observância obrigatória e vinculante. Valor Venal de referência para fins de ITBI que se mostra indevido no caso concreto Precedentes desta Corte Estadual.** Sentença que deu adequado tratamento à lide, exceto quanto a um dos imóveis objeto de dação em pagamento. Recurso provido em parte tão somente para que **o valor da dação em pagamento do imóvel descrito sob o nº 1701 (p. 3) seja considerado como base de cálculo do respectivo ITBI. Subsistência para os demais imóveis da base de cálculo fixada com observância do valor venal para fins de IPTU, nos limites do pedido inicial e para que não haja reformatio in pejus.** Questão adicional. Constatação de que a dação em pagamento ocorreu após a empresa alienante ter ingressado com pedido de recuperação judicial. Fato que, somado ao valor atribuído à operação, indica ser prudente a remessa de ofício com cópia do acórdão ao juízo recuperacional, para ciência, sem que isso implique qualquer análise quanto à licitude da operação. Sentença mantida. Recurso parcialmente provido, com determinação" (Apelação Cível n. 1022449-57.2021.8.26.0564, j.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

19/06/2023, rel. Desembargador RICARDO CHIMENTI - pus ênfase).

Na linha desse julgado, deverá encaminhar-se à 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Capital uma cópia da petição inicial, da contestação e do v. acórdão que se venha a proferir (autos n. 1016422-34.2017.8.26.0100), **para ciência**.

Por todo o exposto, meu voto **dá parcial provimento** ao apelo, **com determinação**.

BOTTO MUSCARI
Relator