



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429719

DECISÃO MONOCRÁTICA

Apelação / Remessa Necessária Processo nº **1019415-69.2024.8.26.0564**

Relator(a): **EURÍPEDES FAIM**

Órgão Julgador: **15ª Câmara de Direito Público**

Vistos.

Trata-se de reexame necessário e recurso de apelação interposto pelo **MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO** contra a r. sentença de fls. 82/85, cujo relatório se adota e que concedeu a ordem no mandado de segurança impetrado por **J.S EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMOBILIÁRIOS LTDA.** contra ato praticado pelo **SECRETÁRIO MUNICIPAL DAS FINANÇAS E RENDA IMOBILIÁRIA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**, para determinar que o ITBI tenha como base de cálculo o valor do negócio jurídico, vedado o uso de valor venal de referência.

Nas razões de apelação (fls. 109/123), o Município alega ausência de direito líquido e certo, não sendo cabível a impetração de mandado de segurança. Aduz constitucionalidade da lei municipal. Sustenta que não houve violação ao princípio da legalidade, uma vez que a disciplina quanto à base de cálculo do ITBI está expressamente prevista na legislação municipal. Argumenta que a base de cálculo do ITBI deve ser sempre o valor venal do bem, qual seja, o valor de mercado, nos termos do artigo 38 do Código Tributário Nacional. Afirma necessidade de correção do valor da transação apresentado pelo contribuinte.

Não vieram as contrarrazões.

Este é o relatório.

Não há que se falar em inadequação da via eleita, pois a impetrante não pretende que seja arbitrado o valor venal de seu imóvel ou que este seja individualizado, mas sim o reconhecimento do direito de recolher o ITBI com base no efetivo valor da transação, não havendo, para tanto, necessidade de dilação probatória.

No mérito, o C. Superior Tribunal de Justiça, quando do julgamento do REsp. nº 1937821/SP (Tema 1.113), submetido à sistemática dos recursos repetitivos, estabeleceu as seguintes teses:

a) a **base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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. (grifo nosso)

Dessa forma, ante o pronunciamento do C. Superior Tribunal de Justiça, Corte máxima na análise de matéria infraconstitucional, forçoso o acolhimento de seus termos, na medida em que o acatamento de suas decisões em sede de julgamento de recurso repetitivo é medida que se impõe, não restando, com isso, hipótese para qualquer discussão sobre a matéria.

No caso dos autos, o Município alega que o procedimento adotado para arbitramento da base de cálculo do ITBI é legal, pois encontra amparo na legislação local, e que a base de cálculo do ITBI não é o valor da operação nem o valor arbitrado para o IPTU, representando valor diverso a ser por ele arbitrado.

Conforme fundamentação supra, a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, a ser declarado pelo contribuinte, cabendo à Fazenda Pública impugná-lo nos termos do artigo 148 do Código Tributário Nacional sempre que for omissa ou não merecer fé, sendo vedado, porém, o arbitramento prévio pela municipalidade.

Assim, a r. sentença deve ser mantida.

Ante o exposto, **NEGUE PROVIMENTO** ao recurso do Município nos termos do artigo 932, inciso IV, alínea “b”, do Código de Processo Civil, tendo em vista que o recurso é contrário ao entendimento firmado pelo E. Superior Tribunal de Justiça no Tema 1.113.

Intime-se.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

EURÍPEDES FAIM
Relator