



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000436572

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1039792-95.2023.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, é apelado B.L.R. CONSULTORIA, PARTICIPACOES E ADMINISTRACAO DE BENS LTDA.

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 ERBETTA FILHO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

RAUL DE FELICE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação cível e reexame necessário nº 1039792-95.2023.8.26.0564.

Recorrente: Juízo *Ex Officio*.

Apelante: Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo.

Apelada: B.L.R. Consultoria, Participações e Administração de Bens Ltda.

Comarca: São Bernardo do Campo.

VOTO Nº 24664

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL. ITBI. RECURSOS DESPROVIDOS.

I. Caso em Exame

1. Recurso de apelação interposto pela Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo contra sentença que concedeu segurança à B.L.R. Consultoria, Participações e Administração de Bens Ltda, permitindo o recolhimento do ITBI com base no valor da transação do imóvel integralizado ao capital social, corrigido monetariamente, em vez do valor de referência arbitrado pelo município.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) a adequação da via mandamental sem prévio requerimento administrativo e (ii) a base de cálculo do ITBI ser o valor da transação ou o valor de referência estabelecido pelo município.

III. Razões de Decidir

3. O princípio da inafastabilidade da jurisdição garante a apreciação judicial sem necessidade de prévio requerimento administrativo.

4. A jurisprudência do STJ, no Tema nº 1113, estabelece que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel em condições normais de mercado, não vinculado ao IPTU, e que o valor declarado pelo contribuinte presume-se correto, salvo prova em contrário pelo fisco.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recursos oficial e voluntário desprovidos.

Tese de julgamento: 1. A base de cálculo do ITBI deve ser o valor da transação em condições normais de mercado. 2. O valor declarado pelo contribuinte goza de presunção de veracidade, podendo ser afastado apenas mediante processo administrativo.

Legislação Citada:

CF/1988, art. 5º, XXXV; CTN, art. 148; Lei Municipal nº 3.327/89.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp nº 1.937.821/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, 2ª Turma, j. 24.03.2015.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação cível interposto pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO BERNARDO DO CAMPO** em face da sentença de fls. 117/120, integrada a fls. 135, que concedeu a segurança pleiteada por **B.L.R. CONSULTORIA, PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA**, ratificando a liminar concedida, para garantir à impetrante o direito de recolher o ITBI incidente sobre o imóvel objeto de integralização ao seu capital social, tendo por base o valor da transação, corrigido monetariamente pela Tabela deste Tribunal de Justiça, em detrimento do valor mínimo de referência arbitrado unilateralmente pelo município.

A apelante sustenta, preliminarmente, ausência de interesse de agir, pela inadequação da via mandamental, tendo em vista a ausência de prévio requerimento de revisão da base de cálculo no âmbito administrativo e inaplicabilidade do Tema nº 1113 do STJ, ainda pendente de trânsito em julgado; no mérito, sustenta, em resumo, que o valor mínimo apurado corresponde ao valor que o imóvel alcançaria caso fosse colocado à venda no mercado imobiliário, com respaldo na Lei Municipal nº 3.327/89 e alterações, em observância ao princípio da legalidade. Requer o provimento do recurso para denegação da segurança.

Contrarrazões a fls. 158/164.

Recurso tempestivo e isento de preparo, nos termos do artigo 1007, § 1º, do Código de Processo Civil.

Há reexame necessário nos termos do artigo 14, § 1º da Lei 12.016/2009.

A Procuradoria Geral de Justiça se manifestou a fls. 173/175,

deixando de oferecer parecer.

É O RELATÓRIO.

O presente mandado de segurança visa o recolhimento do ITBI incidente sobre a integralização do imóvel ao capital social da impetrante, conforme descrito na inicial, objeto da inscrição municipal nº 024.045.024.00, com base no valor da transação (fls. 14), em detrimento do valor mínimo de referência encontrado pela municipalidade (fls. 25/27), cuja segurança foi concedida pela r. sentença de fls. 117/120, integrada a fls. 135.

Inicialmente, saliento que nenhuma lesão de direito escapará à apreciação do Poder Judiciário, conforme o Princípio da Inafastabilidade da Jurisdição contido no inciso XXXV do artigo 5º da Constituição Federal, de modo que não há o que se falar em necessidade de prévio requerimento administrativo por parte da contribuinte.

Outrossim, ressalto, também, que a não ocorrência de trânsito em julgado no Recurso Especial nº 1.937.821/SP julgado em sede de repercussão geral (Tema nº 1113) pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça não afasta a aplicação, pelos tribunais inferiores, do que foi decidido no respectivo julgamento, sendo desnecessário o sobrestamento do feito. Neste 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” (AgRg nos EDcl no REsp nº 1481099/RN, Rel. Min. HERMAN

BENJAMIN, 2ª Turma, j. 24/3/2015, DJe 31/3/2015).

No mérito, a Lei Municipal de São Bernardo do Campo nº 3.317/89 alterada pela Lei nº 6.388/14, dispõe:

“Art. 7º A base de cálculo do imposto é o valor pactuado no negócio jurídico referente aos bens ou direitos transmitidos constantes dos respectivos títulos, ressalvado o disposto no artigo seguinte.

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 avaliação dos preços praticados no mercado imobiliário”.

A base de cálculo do ITBI exigida pela municipalidade é valor de referência estabelecido de forma unilateral, em flagrante afronta ao princípio da legalidade tributária.

Ademais, o STJ, quando do julgamento do REsp nº 1.937.821/SP, julgado em sede de repercussão geral (Tema nº 1113), definiu que 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; o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastado pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (artigo 148 do Código Tributário Nacional) e, ainda, que o município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente. O julgado do STJ está assim ementado:

“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”.

Assim, em face do quanto decidido no mencionado recurso especial, não resta margem para discussão acerca da base de cálculo do ITBI que deve obedecer ao paradigma do valor da transação.

Fica sempre ressalvada à administração fazendária a instauração de procedimento para apuração da base de cálculo caso os elementos oferecidos pelo contribuinte sejam omissos ou não mereçam fé, de acordo com o disposto no artigo 148 do Código Tributário Nacional.

Há incidência de correção monetária sobre a base de cálculo desde a data da transação imobiliária até o efetivo recolhimento do imposto, em razão da necessidade de recomposição do poder de compra da moeda diminuído pela inflação.

No tocante ao índice de correção monetária, deve ser aquele previsto na legislação municipal para o tributo em questão até a entrada em vigor da Emenda Constitucional nº 113/2021, publicada em 9/12/2021, que deu novo regramento à atualização monetária nas discussões que envolvam a

Fazenda Pública, nos seguintes termos:

“Artigo 3º - Nas discussões e nas condenações que envolvam a Fazenda Pública, independentemente de sua natureza e para fins de atualização monetária, de remuneração do capital e de compensação da mora, inclusive do precatório, haverá a incidência, uma única vez, até o efetivo pagamento, do índice da taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), acumulado mensalmente”.

Portanto, a partir dessa data adota-se a Selic para atualização monetária do tributo.

Dessa forma, impõe-se a manutenção da r. sentença, tal como proferida.

Ante o exposto, **nega-se provimento aos recursos oficial e voluntário do município**, nos termos do voto.

Raul De Felice

Relator