



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000436557

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1038106-68.2023.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante MUNICIPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, são apelados MARIA LEDA DE LIMA BALIZARDI, JOAO ARTUR VERSOLATO, SUELI APARECIDA BALIZARDO NALON, EDUARDO JOÃO SIERVO NALON, ILDONE REGINA BALIZARDO BULBA, EDIVALDO ANTONIO BULBA, LUIS HENRIQUE BALIZARDI e ROSIMEIRE LEILA BALIZARDO.

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 1038106-68.2023.8.26.0564.

Recorrente: Juízo *Ex Officio*.

Apelante: Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo.

Apelados: Maria Leda de Lima Balizardi e outros.

Comarca: São Bernardo do Campo.

VOTO Nº 24637

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. ITBI. APELAÇÃO CÍVEL E REEXAME NECESSÁRIO. RECURSOS DESPROVIDOS.

I. Caso em Exame

1. Recurso de apelação interposto pela Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo contra sentença que concedeu segurança a Maria Leda de Lima Balizardi e outros, permitindo o recolhimento do ITBI com base no valor da transação, corrigido monetariamente, em vez do valor mínimo de referência arbitrado pelo município.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a base de cálculo do ITBI deve ser o valor da transação declarado pelo contribuinte ou o valor mínimo de referência estabelecido unilateralmente pelo município.

III. Razões de Decidir

3. Rejeição da preliminar de inadequação da via eleita, pois a ação mandamental não se dirige contra lei em tese, mas busca afastar a cobrança de ITBI com base no valor mínimo de referência, em conformidade com o Tema nº 1113 do STJ.

4. A base de cálculo do ITBI deve ser o valor da transação, conforme decidido no REsp nº 1.937.821/SP, não podendo o município arbitrar previamente a base de cálculo com respaldo em valor de referência unilateral.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado. 2. O valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o valor de mercado, podendo ser afastado apenas mediante processo administrativo.

Legislação Citada:

CF/1988, art. 148 do Código Tributário Nacional; Lei

Municipal de São Bernardo do Campo nº 3.317/89, alterada pela Lei nº 6.388/14.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp nº 1.937.821/SP, Tema nº 1113.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação cível interposto pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO BERNARDO DO CAMPO** em face da sentença de fls. 134/136, que concedeu a segurança pleiteada por **MARIA LEDA DE LIMA BALIZARDI e OUTROS**, tornando definitiva a liminar para garantir aos impetrantes o direito de recolher o ITBI com base no valor da transação, corrigido monetariamente pela Tabela deste Tribunal de Justiça, em detrimento do valor mínimo de referência arbitrado unilateralmente pelo município.

A apelante arguiu preliminar de inadequação da via eleita por se tratar de impetração contra lei em tese, inadmissível nos termos da Súmula nº 266 do Supremo Tribunal Federal; 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. 163/168.

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. 177/179, deixando de oferecer parecer.

É O RELATÓRIO.

O presente mandado de segurança visa o recolhimento do

ITBI incidente sobre a imóvel descrito na inicial, objeto da inscrição municipal nº 007.074.161.762 e dos emolumentos, com base no valor venal do IPTU (fls. 73), em detrimento do valor mínimo de referência encontrado pela municipalidade.

A r. sentença de fls. 134/136, tornando definitiva a liminar, concedeu a segurança, para garantir aos impetrantes o direito de recolher o ITBI com base no valor da transação (fls. 35/38), corrigido monetariamente pela Tabela deste Tribunal de Justiça, afastando o valor mínimo de referência arbitrado unilateralmente pelo município (fls. 72).

Inicialmente, rejeita-se a preliminar de inadequação da via eleita, suscitada pelo município, uma vez que a ação mandamental não se dirige contra lei em tese, mas busca, de forma preventiva, afastar a cobrança de ITBI com base no valor mínimo de referência, em desconformidade com as teses fixadas pelo Tema nº 1113 do Superior Tribunal de Justiça, sob o rito dos Recursos Repetitivos, não havendo que se falar na incidência da Súmula nº 266 do Supremo Tribunal Federal.

No mais, 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, como ressaltado no sobredito recurso especial e na sentença.

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 sentença concessiva da segurança.

Ante o exposto, **nega-se provimento aos recursos oficial e**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

voluntário do município, nos termos do voto.

Raul De Felice

Relator