



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000442875

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1021298-51.2024.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICIPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, é apelado CATANDUVA INCORPORACAO SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso e mantiveram a sentença em sede de reexame necessário, nos termos do acórdão. 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, 7 de maio de 2025.

BEATRIZ BRAGA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 46580

Comarca: São Bernardo do Campo
Apelante: Município de São Bernardo do Campo
(representante processual da autoridade impetrada)
Apelado: Catanduva Incorporação Sociedade de
Propósito Específico Ltda. **(impetrante)**

Juiz sentenciante: *Julio Cesar Medeiros Carneiro*

Ementa: Apelação cível. Mandado de segurança. ITBI. Integralização de bens ao capital social. Base de cálculo tributária. O valor declarado pelo contribuinte pode ser afastado, conquanto o Fisco instaure processo administrativo próprio destinado a essa finalidade, no qual seja assegurado o contraditório e a ampla defesa. No caso, todavia, o Município não demonstrou haver promovido o referido procedimento, limitando-se a alegar que o valor atribuído pela impetrante é destoante da realidade do mercado. Outrossim, nos termos do art. 148 do CTN, o arbitramento da base de cálculo deve ser precedido de processo administrativo específico, e não apenas de um ato unilateral do ente tributante. Nega-se provimento ao recurso fazendário e mantém-se a sentença, em sede de reexame necessário.

Trata-se de reexame necessário e apelação interposta em face da sentença de fls. 96/100 (integrada pela decisão de fls. 110/112), proferida nos autos do mandado de segurança impetrado por Catanduva Incorporação Sociedade de Propósito Específico Ltda. contra ato praticado pelo Secretário de Finanças do Município de São Bernardo do Campo.

Referida sentença confirmou a liminar no curso do feito deferida a fls. 62/63 e concedeu a segurança almejada pelo impetrante, nos termos do artigo 487, inciso I do CPC,

determinando que o ITBI incidente sobre a transferência de titularidade dos bens descritos na inicial tivesse como base de cálculo o valor da transação declarado em contrato social.

Por conseguinte, foi afastado o chamado “valor venal referencial” adotado pelo ente tributante.

Não houve condenação ao pagamento de honorários advocatícios, nos termos do artigo 25 da Lei Federal 12.016, de 07 de agosto de 2009.

Insatisfeita com o resultado do julgado apela a Fazenda Municipal, na qualidade de representante processual da autoridade impetrada (Secretário de Finanças do Município de São Bernardo do Campo) pugnando por sua integral reforma.

Em suas razões recursais acostadas a fls. 118/121 defende a legalidade e juridicidade de seu atuar fiscal nos planos adjetivo e material, bem como dos correlatos critérios adotados na hipótese para a apuração da exação infirmada.

A esse propósito, aponta que o Tema 1.113 do STJ foi aplicado de forma equivocada e que o valor declarado pela impetrante goza apenas de presunção relativa de veracidade, podendo ser afastado diante de elementos concretos que evidenciem subavaliação.

Em complemento, aponta expressiva discrepância entre o valor declarado (R\$ 1.509.700,00) e o valor apurado pela municipalidade (R\$ 3.249.307,36), fato que justificaria a não aceitação do valor informado.

Ademais, argumenta que o valor fixado pelo Município decorreu de metodologia objetiva, bem como de estudos de mercado, de modo que a sentença violou princípios tributários, como os da capacidade contributiva e da igualdade tributária.

Requer, dessarte, o reconhecimento da ausência de liquidez e certeza do direito postulado a fim de que a ordem seja denegada.

Contrarrazões recursais a fls. 128/135, nas quais o recorrido defende a ratificação do julgado e rebate os fundamentos lançados no apelo adverso, sustentando a ilegalidade da fixação de um valor de referência pelo Município como base de cálculo do ITBI.

Diante da concessão da ordem, há reexame necessário.

É o relatório.

Por primeiro, ressalte-se a adequação da via eleita, vez que o direito postulado pelo impetrante a e as nuances que

permeiam a controvérsia autorizam o manejo do writ. Ademais, o caso demanda seja prestigiado o princípio da inafastabilidade da jurisdição.

No mais, a pretensão é voltada contra os efeitos concretos de dispositivo normativo que o autor da ação considera ilegal, além de envolver matéria exclusivamente de direito.

Quanto ao mérito, o cerne da controvérsia diz respeito à análise dos critérios afeitos à verificação da base de cálculo do ITBI, de modo especial, a legalidade do denominado “valor venal de referência” adotado pelo Município tributante.

Nos termos do art. 38 do CTN, a base de cálculo do ITBI consiste no “valor venal dos bens ou direitos transmitidos”, entendido como aquele praticado em condições normais de mercado. O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1.937.821/SP (Tema 1.113), fixou a seguinte tese:

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.*

O acórdão paradigma esclarece que a presunção de veracidade do valor declarado pelo contribuinte é relativa e pode ser afastada, desde que o Fisco instaure processo administrativo próprio, no qual se assegure o contraditório e a ampla defesa.

Na situação retratada nos autos, todavia, o Município não demonstrou ter instaurado o mencionado procedimento, limitando-se a alegar que os valores atribuídos pela impetrante seriam irrisórios em relação ao valor venal do IPTU.

Ocorre que o prévio estabelecimento de um "valor de referência" é expressamente vedado pela jurisprudência do STJ. O art. 148 do CTN exige que o arbitramento da base de cálculo seja precedido de processo administrativo específico, e não apenas de um ato unilateral do ente tributante.

Ademais, a legislação do imposto de renda (art. 23 da Lei 9.249/1995) autoriza que a integralização do capital social seja feita pelo valor constante na declaração de bens dos sócios.

Dessarte, não se pode considerar adequado que um

valor seja reconhecido para fins de imposto de renda e, ao mesmo tempo, desconsiderado para a cobrança do ITBI.

Tecidas essas considerações, está correta a sentença que determinou que a base de cálculo do ITBI seja o valor declarado na integralização, de modo que eventuais inconsistências sejam apuradas em procedimento administrativo próprio.

E para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional discutida, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no acórdão, como de fato ocorreu, sendo desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais.

Por derradeiro, atentem-se as partes para o cabimento de embargos declaratórios nas estreitas hipóteses delineadas no artigo 1.022, sob pena de eventual aplicação das multas processuais previstas nos §§ 2º e 3º do artigo 1.026, ambos dispositivos do Código de Processo Civil. Assinale-se que esta medida está em consonância com a atual jurisprudência dos Tribunais Superiores sobre o tema.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso e mantém-se a sentença em sede de reexame necessário, nos termos do acórdão.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

BEATRIZ BRAGA
Desembargadora Relatora