



**PREFEITURA DE  
VALINHOS**

Ofício nº 646/2017-DTL/SAJI/P

Valinhos, em 17 de maio de 2017.

Ref.: **Requerimento nº 502/2017-CMV**  
**Vereador Rodrigo Vieira Braga Fagnani - Popó**  
**Processo administrativo nº 6.766/2017-PMV**

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Atendendo à solicitação contida no requerimento supra epigrafado, de autoria do Vereador **Rodrigo Vieira Braga Fagnani**, consultadas as áreas competentes da Municipalidade, encaminho a Vossa Excelência, os esclarecimentos aos quesitos formulados, como seguem:

Há diferença entre o valor venal estabelecido como base de cálculo para o IPTU e o ITBI? Caso afirmativo, encaminhar atos normativos que os estabeleceram.

**Resposta:** Está prevista na Lei nº 3.915/05, que institui o Código Tributário do Município, a base de cálculo para o IPTU e para o ITBI.

O valor venal do IPTU é calculado sobre a planta de valores, conforme disposições dos artigos 115, 118, 121 e 125 da Lei nº 3.915/05 e disposições das Leis ns. 3.581/01 e 4.474/09,

Já o valor venal do ITBI é calculado através do valor de mercado, fundamentado nos dispositivos da Lei nº 3.915/05 e nº 5.047/14, arbitrado pela Comissão instituída pelo Decreto nº 8.854/2015. Os atos normativos referidos estão disponíveis no site da Prefeitura de Valinhos - <http://www.valinhos.sp.gov.br>

Tal situação afronta o princípio da legalidade estrita? Justificar.

**Resposta:** De acordo com os esclarecimentos prestados pelas áreas da Secretaria da Fazenda e da Secretaria de Assuntos Jurídicos e Institucionais, não há afronta a legislação vigente.



# PREFEITURA DE VALINHOS

Existem ações ou mandados de seguranças em andamento que versem sobre a matéria em discussão? Em afirmativo, encaminhar relação com os números dos processos, acompanhamento processual dos mesmos e cópias das sentenças, se ocorreram.

**Resposta:** Consoante informações disponibilizadas pela área técnica da Secretaria de Assuntos Jurídicos e Institucionais, segue em anexo cópia do Mandado de Segurança registrado sob o nº 1000674-92.2016.8.26.0650, na 1º Vara Judicial da Comarca de Valinhos.

Ao ensejo, reitero a Vossa Excelência os protestos de minha elevada consideração e já patenteado-respeito.

ORESTES PREVITALE JUNIOR

Prefeito Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

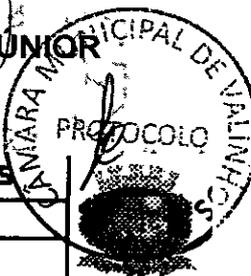
Nº PROTOCOLO  
00976/2017

Data/Hora Protocolo: 17/05/2017 16:54

Resposta n.º 2 ao Requerimento n.º 902/2017

Autoria: ORESTES PREVITALE

Assunto: Informações sobre valor venal do IPTU e ITBI.



Anexo: 04 folhas

À

Sua Excelência, o senhor

**ISRAEL SCUPERNARO**

Presidente da Egrégia Câmara Municipal de Valinhos

(GJ/gj)



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE VALINHOS

FORO DE VALINHOS

1ª VARA

RUA PROFESSOR ATALIBA NOGUEIRA, 36, Valinhos - SP - CEP  
13270-660

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: 1000674-92.2016.8.26.0650  
 Classe - Assunto: Mandado de Segurança - Suspensão da Exigibilidade  
 Impetrante: Aleandro Luiz Fortunato  
 Impetrado: Secretário da Fazenda do Município de Valinhos

**CONCLUSÃO**

Em 07/06/2016, faço conclusão destes autos à MM. Juíza de Direito **Dra Bianca Vasconcelos Coatti**. Eu, \_\_\_\_\_ Escrevente, digitei e subscrevi.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Bianca Vasconcelos Coatti**

Vistos.

Trata-se de mandado de segurança, com pedido liminar, impetrado por Aleandro Luiz Fortunato contra ato praticado pelo Secretário da Fazenda do Município de Valinhos, que alterou a base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis a ser recolhido por ele em razão de aquisição de imóvel. Assim, pleiteou a concessão de liminar para autorização do recolhimento do ITBI com base no valor da transação, ou daquele adotado para fins de apuração do IPTU, bem assim, requereu que a Municipalidade se abstenha de exigir a prova do recolhimento em 72 horas após a lavratura da escritura de venda e compra.

A liminar foi parcialmente concedida, para autorizar o recolhimento do ITBI nos termos pleiteados (páginas 388/389).

Nas páginas 404/405, o Município requereu o ingresso no feito.

Notificado, o impetrado apresentou informações (páginas 407/409), alegando, em síntese, a capacidade legislativa plena do Município em relação ao ITBI, bem como a não vinculação da base de cálculo do referido imposto e do IPTU. No mais, sustentou que, uma vez que o lançamento do imposto em tela ocorre por homologação, compete ao interessado comprovar o recolhimento do valor que entende devido, podendo o Município rever o valor estipulado pelo contribuinte.

É o relatório.

Fundamento e decido.

De início, afasto a preliminar de ilegitimidade passiva, no tocante ao pedido de não aplicação do artigo 203 do Código Tributário Municipal (Lei 3.915/2005), uma vez que destituída de qualquer fundamentação.

Pretende o impetrante o recolhimento do ITBI pelo valor da transação ou pelo



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE VALINHOS

FORO DE VALINHOS

1ª VARA

RUA PROFESSOR ATALIBA NOGUEIRA, 36, Valinhos - SP - CEP  
13270-660

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

valor adotado para fins de apuração do IPTU referente ao exercício de 2015, e não pelo "valor de referência", unilateralmente arbitrado pela Municipalidade. Além disso, requer que o Município se abstenha de exigir a prova do recolhimento no momento ou em 72 horas a contar da lavratura da escritura de venda e compra.

Para tanto, sustenta a inconstitucionalidade dos artigos 197, 201 e 203 do Código Tributário Municipal (Lei nº 3.915/2005) que versam sobre a base de cálculo e o lançamento do referido tributo, além do Decreto nº 9.069/15, que atualizou as tabelas de valores de terreno e de construção para o exercício fiscal de 2016.

De início, importante observar que a base de cálculo do ITBI é o valor venal do imóvel (artigo 38 do CTN), que pode ser definido como o preço provável que o imóvel alcançaria para compra e venda à vista, diante de mercado estável e quando comprador e vendedor têm plena consciência do potencial de uso e ocupação que pode ser dado, ao bem (BARRETO, Aires Fernandino, Direito Tributário Municipal, São Paulo, Editora Saraiva, 2009, p. 295).

Além disso, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que a base de cálculo do IPTU e do ITBI não necessariamente devem ser idênticas, ou seja, não é obrigatória a adoção do valor venal usado para cálculo do IPTU como referência para a apuração do ITBI, tendo em vista que tais valores não são vinculados, porquanto a apuração da base de cálculo e a modalidade de lançamento desses tributos são diversas.

Nesse sentido: "por considerar a base de cálculo do ITBI o valor de mercado do imóvel objeto do negócio jurídico, pacificou-se a orientação no sentido de que tal grandeza não se confunde, necessariamente, com a que serve de parâmetro para o cálculo do IPTU" (STJ, AgRg no AResp nº 547.755/PR, 2ª Turma, relator Ministro HERMAN BENJAMIN, j. 16/10/2014, DJe 30/10/2014).

Dessa forma, o artigo 197 da Lei nº 3.915/2005, ao estabelecer como base de cálculo do referido imposto o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, encontra-se, *a priori* em perfeita consonância com o disposto no Código Tributário Nacional, respeitando o princípio da legalidade, insculpido no artigo 150, inciso I, da Constituição Federal.

Entretanto, o artigo 201 da legislação municipal, ao atribuir à autoridade administrativa o arbitramento do valor mínimo de tributação, ressalvando ao contribuinte a faculdade de impugnar a avaliação prévia, subverteu o procedimento estabelecido na Lei Complementar nº 5.172/1966.

Isso porque, o ITBI é imposto sujeito a lançamento por homologação, que ocorre quanto aos tributos cuja legislação atribua ao sujeito passivo o dever de antecipar o pagamento sem prévio exame da autoridade administrativa. Tal espécie de lançamento opera-se pelo ato em que a referida autoridade, tomando conhecimento da atividade exercida pelo obrigado, expressamente a homologa (artigo 150 do CTN).

Com efeito, em caso semelhante, o E.TJSP, entendeu que o "valor venal de referência pode servir ao Município tão somente como parâmetro de verificação da compatibilidade da base de cálculo obtida a partir do preço declarado de venda do imóvel, na transação objeto da exação, com a realidade do mercado imobiliário, não podendo se prestar à prévia fixação do montante tributável, obrigando o contribuinte ao recolhimento respectivo.

O ente público local, à evidência, não está impedido de criar uma tabela de valores venais de referência, mas não pode impor ao contribuinte sua adoção sistemática para apuração do tributo devido." (TJSP, Órgão Especial, AI nº 0056693-19.2014.8.26.0000, Rel. Des. Paulo Dimas Mascaretti, 25/03/2015).

Sendo assim, compete ao próprio contribuinte declarar a base de cálculo, e antecipar o recolhimento do imposto, restando, ao ente tributante, examinar a operação, homologando-a ou arbitrando outro valor, caso identifique incorreção ou falsidade nos dados



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE VALINHOS**  
**FORO DE VALINHOS**  
**1ª VARA**  
 RUA PROFESSOR ATALIBA NOGUEIRA, 36, Valinhos - SP - CEP  
 13270-660  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

informados pelo contribuinte (artigo 148, CTN).

Evidente, portanto, que as disposições contidas na parte final do artigo 197 e no artigo 201 da Lei Municipal nº 3.915/2005, desconsideram o previsto no Código Tributário Nacional, uma vez que concedem ao Poder Público a prerrogativa de fixar antecipadamente a base de cálculo do ITBI.

Assim, a previsão de um "valor de referência no mercado" para o cálculo do ITBI, distinto do valor de referência do IPTU é legítima, desde que adotada como simples parâmetro de verificação da consistência das declarações prestadas pelos contribuintes. Todavia, é inadmissível a prévia imposição destes valores ao sujeito passivo tributário, obrigando-o a requerer eventual revisão.

No caso em tela, o impetrante postulou o recolhimento do ITBI pelo valor da transação ou, alternativamente, sobre o valor venal adotado como base de cálculo para o IPTU.

Entretanto, requereu a adoção do valor venal estabelecido para o ano de 2015, atualizado até 1º de janeiro de 2016 pelo INPC, sustentando a ilegalidade do Decreto Municipal nº 9069/2015, que atualizou as tabelas de valores de terreno e de construção para o exercício fiscal de 2016.

O princípio da legalidade, que norteia a ação tributária dos entes públicos, proíbe a instituição ou majoração de qualquer tributo sem a edição de lei (artigo 150, inciso I, da Constituição Federal).

Todavia, nos termos do artigo 97, parágrafo 2º do CTN, a simples atualização do valor monetário da base de cálculo não constitui majoração do tributo.

Dessa forma, é possível que a atualização monetária da base de cálculo ocorra através de um decreto municipal, desde que tal alteração não exceda os índices de correção monetária do período respectivo, hipótese em que será considerada majoração, dependendo de lei.

Ocorre que o impetrante não demonstrou que os valores apresentados pelo Decreto Municipal nº 9069/2015 excedem os índices de correção monetária.

Ora, nos termos do inciso LXIX, do artigo 5º, da Constituição Federal, o mandado de segurança é o remédio constitucional utilizado "para proteger direito líquido e certo, não amparado por habeas corpus ou habeas datas, quando o responsável pela ilegalidade ou abuso de poder for autoridade pública ou agente de pessoa jurídica no exercício de atribuições do Poder Público."

Como sabido, "direito líquido e certo é o que se apresenta manifestou na sua existência, delimitado na sua extensão e apto a ser exercitado no momento da impetração. Por outras palavras, o direito invocado, para ser amparável por mandado de segurança, há de vir expresso em norma legal e trazer em si todos os requisitos e condições de sua aplicação ao impetrante: se sua existência for duvidosa; se sua extensão ainda não estiver delimitada; se seu exercício depender de situações e fatos ainda indeterminados, não rende ensejo à segurança, embora possa ser defendido por outros meios judiciais" (Hely Lopes Meirelles, Mandado de Segurança, Ação Popular, Ação Civil Pública, Mandado de Injunção, Habeas Data, 12ª Ed., Editora Revista dos Tribunais, p. 12/13).

Assim, considerando que a dilação probatória não é admitida no mandado de segurança e que os documentos apresentados com a inicial não permitem concluir prontamente pela ilegalidade do Decreto nº 9069/2015, de rigor a denegação da ordem no tocante ao afastamento do valor venal previsto no aludido decreto.

Dessa forma, poderá o impetrante recolher o ITBI com base no valor da transação, ou naquele adotado para fins de IPTU, referente ao exercício de 2016.

Por fim, sustenta o impetrante a inconstitucionalidade do artigo 203, inciso I, da Lei Municipal nº 3.915/2005, sustentando que o texto legal exige o recolhimento do ITBI antes



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE VALINHOS**  
**FORO DE VALINHOS**  
**1ª VARA**

RUA PROFESSOR ATALIBA NOGUEIRA, 36, Valinhos - SP - CEP 13270-660

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

que ocorra o fato gerador do tributo.

Ocorre que, conforme consignado na decisão de páginas 388/389, o mencionado dispositivo não exige o recolhimento prévio do imposto, mas sim a comprovação do pagamento até 72 horas após a efetiva transmissão do bem imóvel por instrumento público.

Dessa forma, não se vislumbra qualquer irregularidade no aludido dispositivo legal.

Portanto, verifico a existência de direito líquido e certo do impetrante em recolher o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis, referente ao bem descrito na inicial, com base no preço efetivamente pago na aquisição do imóvel, ou no valor adotado para fins de apuração de IPTU, do exercício de 2016, no prazo previsto no artigo 203, inciso I, da Lei Municipal nº 3.915/2005.

As demais matérias eventualmente arguidas não foram analisadas, uma vez que não possuíam o condão de alterar o resultado final da sentença.

Pelo exposto, concedo a ordem postulada na inicial, para permitir que o impetrante efetue o recolhimento do ITBI relativamente à aquisição do bem descrito na inicial, com base no valor da transação comercial ou do adotado para fins de apuração do IPTU, do exercício de 2016, no prazo previsto no artigo 203, inciso I, da Lei Municipal nº 3.915/2005.

Confirmo a liminar deferida.

Custas na forma da lei.

Não há lugar para condenação em honorários advocatícios (Súmula 512 do STF) P.R.I.C.

Valinhos, 19 de agosto de 2016.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

**PUBLICAÇÃO**

Recebi e torno pública a sentença de fls. \_\_\_\_\_.

Valinhos, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2016.

**DOLORES PERAZZOLO**

Escrivã Judicial II - Matrícula nº 804.457-4