



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000285236

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1083885-90.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido FABRICIO LOSACCO AMATUCCI.

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 reexame necessário. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente) E BEATRIZ BRAGA.

São Paulo, 25 de março de 2025.

MARCELO L THEODÓSIO

Relator

Assinatura Eletrônica

18ª Câmara de Direito Público

Remessa Necessária Cível nº 1083885-90.2024.8.26.0053

Recorrente: Juízo Ex Officio

Recorrido: Fabricio Losacco Amatucci

**Interessados: Diretor do Departamento de Rendas Imobiliárias da Secretaria das
Finanças do Município de São Paulo – SP e Município de São Paulo**

Comarca: São Paulo

Voto nº 30983

RELATOR: MARCELO L THEODÓSIO

**EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. MANDADO DE
SEGURANÇA. ITBI. IMPOSIÇÃO DE VALOR VENAL DE
REFERÊNCIA. ORDEM CONCEDIDA.**

I. Caso em Exame

Mandado de segurança impetrado por Fabricio Losacco Amatucci contra ato do Diretor do Departamento de Rendas Imobiliárias da Secretaria das Finanças do Município de São Paulo, questionando a imposição do valor venal de referência para cobrança de ITBI, ao invés do valor venal de IPTU. Liminar concedida para afastar a utilização da base de cálculo questionada, devendo ser utilizado o valor da transação.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste na legalidade da utilização do valor venal de referência, em vez do valor venal de IPTU, como base de cálculo para o ITBI.

III. Razões de Decidir

3. O art. 38 do CTN estabelece que a base de cálculo do imposto sobre bens imóveis é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

4. A criação de um "Valor Venal de Referência" sem base legal é considerada abusiva. O Supremo Tribunal Federal firmou tese de que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel em condições normais de mercado, não vinculada ao IPTU.

IV. Dispositivo e Tese

5. Reexame necessário desprovido.

Tese de julgamento:

1. A base de cálculo do ITBI deve ser o valor do imóvel 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:

CTN, art. 38.

Jurisprudência Citada:

STF, Tema nº 1.113.

STJ, REsp 641.963-ES, Rel. Min. Castro Meira, j. 8/11/2005.

STJ, REsp 662.272-RS, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 4/9/2007.

Trata-se de mandado de segurança impetrado por **FABRICIO LOSACCO AMATUCCI** contra ato do **DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS DA SECRETARIA DAS FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – SP**, questionando a imposição do valor venal de referência, ao invés do valor venal de IPTU, para fins de cobrança de ITBI na transmissão de bens imóveis. A parte impetrante requereu a concessão de liminar para que seja afastada a utilização da base de cálculo em questão, devendo ser utilizado o valor da transação como base de cálculo.

A liminar foi concedida.

Informações da autoridade impetrada.

O Ministério Público declinou de sua participação.

A r. sentença às fls. 149/151 concedeu a ordem para o fim de confirmar e tornar definitivos os efeitos da liminar concedida. Custas e despesas na forma da Lei. Descabida a condenação em honorários advocatícios em face do art. 25 da Lei nº 12.016, de 07 de agosto de 2009.

Não há interposição de recurso.

Há o reexame necessário.

É O RELATÓRIO.

O reexame necessário não comporta provimento.

No caso em tela, o impetrante questionou a imposição do valor venal de referência, ao invés do valor venal de IPTU, para fins de cobrança de ITBI na transmissão de bens imóveis. A parte impetrante requereu a concessão de liminar para que seja afastada a utilização da base de cálculo em questão, devendo ser utilizado o valor da transação como base de cálculo.

Cumpre-se, salientar, que o art. 38, do CTN dispõe que a base de cálculo do imposto sobre bens imóveis é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, "in verbis":

"Art. 38 - A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos."

Diante disso, mostra-se abusiva a criação de um "Valor Venal de Referência" distinto do valor venal para fins de cobrança de IPTU.

O Fisco não pode inovar, estabelecendo o valor venal de referência, sem base legal para tanto.

Ressalta-se, por oportuno, que fica mantido o afastamento, da possibilidade de utilização, para o cálculo do imposto, do valor venal de referência.

O Colendo Supremo tribunal Federal, quando do julgamento da questão sob o tema nº 1.113 (tese firmada):

"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."

Diante disso, este Relator adota "in totum" a r. sentença monocrática, vez que a confirmação pelos próprios fundamentos da r. decisão recorrida está autorizada pelo artigo 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo:

"Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la."

Com efeito, verifica-se que a r. sentença recorrida bem analisou a questão e merece confirmação por seus próprios e jurídicos fundamentos, a teor do artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que assim dispõe: *"nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando suficientemente motivada, houver de mantê-la"*.

Tal dispositivo regimental visa prestigiar o princípio constitucional da razoável duração do processo (artigo 5º, inciso LXXVIII, da Constituição Federal) e evitar inútil repetição da matéria.

Não há qualquer óbice na manutenção da sentença recorrida por seus próprios fundamentos, desde que, como no caso presente, ela esteja corretamente fundamentada e não exija reparos ou correções. Neste sentido o entendimento do Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. ACÓRDÃO. FUNDAMENTAÇÃO. INSPIRAÇÃO. DECISÃO. ANTERIOR. POSSIBILIDADE. OMISSÃO.

1. A Corte a quo manifestou-se pela confirmação integral da sentença monocrática, ratificando todos os seus fundamentos, de modo que restou absorvido pelo aresto o fundamento de que a anterioridade deve ser observada a

partir da Medida Provisória 368/93.

2. Não se configura desprovido de fundamentação, tampouco omissor, o julgado que repete fundamentos adotados pela sentença, com sua transcrição no corpo do acórdão. Precedentes.

3. Recurso especial improvido.”

*(REsp 641.963-ES, Rel. Min. **CASTRO MEIRA**, j. 8/11/2005, DJ 21/11/2005);*

“PROCESSUAL CIVIL. ACÓRDÃO PROFERIDO EM EMBARGOS DECLARATÓRIOS. RATIFICAÇÃO DA SENTENÇA. VIABILIDADE. OMISSÃO INEXISTENTE. ART. 535, II, DO CPC. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO.

1. Revela-se improcedente suposta ofensa ao art. 535 do CPC quando o Tribunal de origem, ainda que não aprecie todos os argumentos expendidos pela parte recorrente, atém-se aos contornos da lide e fundamenta sua decisão em base jurídica adequada e suficiente ao desate da questão controvertida.

2. É predominante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça em reconhecer a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-o no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum.

3. Recurso especial não-provido.”

*(REsp 662.272-RS, Rel. Min. **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, j. 4/9/2007, DJ 27/9/2007).*

Em suma, exatamente para evitar inútil repetição da matéria, e, em observância ao princípio constitucional da razoável duração dos processos, verifica-se que tal dispositivo regimental vem sendo largamente utilizado pelas Câmaras de Direito Público deste E. Tribunal de Justiça (AC 994.01.017050-8, AC 994.09.379126-0), assim, como pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça quando reconhece “a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado

na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum". (RESP nº 662.272-RS, 2º Turma Rel. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, j. 4.9.2007; RESP 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. FERNANDO GONÇALVES, j. de 1.12.2003).

**Nesse diapasão, já decidiu esta Egrégia 18ª Câmara de
Direito Público:**

*"Apelação. Execução fiscal. Créditos Fiscais dos exercícios de 2015 e 2016. A sentença extinguiu o processo em virtude do abandono de causa, nos termos do art. 485, III e § 1º do CPC. Decisão a ser mantida. Com efeito, a municipalidade, instada a se manifestar nos autos em 3 (três) oportunidades seguidas, quedou-se inerte por mais de 30 (trinta) dias em todas as ocasiões, de modo que o feito ficou paralisado por mais de 2 (dois) anos. Por derradeiro, novamente intimada pelo juízo, desta vez, nos moldes do art. 485, § 1º do CPC, ou seja, no prazo de 5 (cinco) dias sob pena de extinção, mais uma vez deixou transcorrer in albis o prazo de manifestação. Inequívoca, pois, a configuração do abandono de causa, a teor do que dispõe o art. 485, III, § 1º do CPC. **Sentença a ser mantida pelos próprios fundamentos (art. 252 RITJ). Nega-se provimento ao recurso.**" (TJSP; Apelação Cível 1505020-42.2019.8.26.0547; Relatora: **BEATRIZ BRAGA**; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Santa Rita do Passa Quatro - 1ª Vara; Data do Julgamento: 06/09/2022; Data de Registro: 06/09/2022). **Grifos nossos.***

Por fim, a r. sentença às fls. 149/151 proferida pelo eminente magistrado doutor MARCIO FERRAZ NUNES merece prevalecer *in totum* por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico no Egrégio Superior

Tribunal de Justiça que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. E mais, os embargos declaratórios, mesmo para fins de pré-questionamento, só são admissíveis se a decisão embargada estiver eivada de algum dos vícios que ensejariam a oposição dessa espécie recursal (STJ, EDROMS 18205 / SP, Ministro **FELIX FISCHER**, DJ 8/5/2006, p. 240).

Ante o exposto, nego provimento ao reexame necessário, destarte, mantendo-se a r. sentença tal como lançada.

MARCELO L THEODÓSIO

Relator