



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000287343

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1080176-47.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido CAFI BARBOSA OTTA.

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, 26 de março de 2025.

MARCELO L THEODÓSIO

Relator

Assinatura Eletrônica

18ª Câmara de Direito Público

Remessa Necessária Cível nº 1080176-47.2024.8.26.0053

Recorrente: Juízo Ex Officio

Recorrido: Cafi Barbosa Otta

Interessados: Município de São Paulo e Diretor do Departamento de Rendas Imobiliárias da Secretaria da Fazenda da Prefeitura do Município de São Paulo

Comarca: São Paulo

Voto nº 31037

RELATOR: MARCELO L THEODÓSIO

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. CONCESSÃO DE SEGURANÇA.

I. Caso em Exame

Mandado de segurança impetrado por Cafi Barbosa Otta contra ato do Diretor do Departamento das Rendas Imobiliárias da Secretaria da Fazenda do Município de São Paulo. O impetrante adquiriu imóvel por R\$ 650.000,00, mas a Fazenda Municipal utilizou valor venal de referência de R\$ 1.333.398,00 para cálculo do ITBI, resultando em majoração ilegal de R\$ 20.501,94. Pedido de liminar para cálculo do imposto sobre o valor da transação foi deferido.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se o ITBI deve ser calculado com base no valor da transação declarado pelo contribuinte ou no valor venal de referência estipulado pela Fazenda Municipal.

III. Razões de Decidir

3. A sentença confirmou a liminar, reconhecendo o direito de recolher o ITBI com base no valor da transação, em conformidade com a jurisprudência do STJ que prescreve a presunção de veracidade do valor declarado pelo contribuinte, salvo prova em contrário pelo fisco.

4. A decisão está fundamentada na tese fixada pelo STJ no REsp nº 1937821/SP, que impede a adoção de valor de referência unilateralmente estabelecido pelo Município.

IV. Dispositivo e Tese

5. Reexame necessário 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, salvo prova em contrário pelo fisco.

Legislação Citada:

Lei Municipal 11.154/91, com alterações das Leis Municipais nºs 14.125/05 e 14.256/06.

Lei nº 12.016, de 07 de agosto de 2009, art. 25.

Código Tributário Nacional, arts. 35, 38, 148.

Código de Processo Civil, art. 1.040, art. 927, III.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp nº 1937821/SP, Rel. Min. Gurgel de Faria, j. 03.03.2022.

TJSP, Apelação Cível 1505020-42.2019.8.26.0547, Relatora Beatriz Braga, j. 06.09.2022.

Trata-se de mandado de segurança impetrado por **CAFI BARBOSA OTTA** em face de ato coator na iminência de ser praticado pelo **ILMO. SR. DIRETOR DO DEPARTAMENTO DAS RENDAS IMOBILIÁRIAS DA SECRETARIA DA FAZENDA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, ou quem lhe faça as vezes na prática do ato coator, autoridade vinculada à **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, alega, em resumo, que decidiu adquirir o bem imóvel objeto da matrícula nº 138.148 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, situado na Rua Lavradio, 400 e 404 - Barra Funda, nesta Capital, pelo valor de R\$ 650.000,00; sucede que a Fazenda Municipal utiliza o valor venal de referência como base de cálculo do ITBI, estipulado em R\$ 1.333.398,00; há majoração ilegal de R\$ 20.501,94. Sustenta a ilegalidade da exigência e formulou pedido liminar para que o imposto seja calculado sobre o valor da transação. Ao final, seja concedida a segurança, confirmada a liminar, assegurando o direito líquido e certo de recolher o ITBI com base no valor do negócio, de R\$ 650.000,00. Juntou documentos (fls. 21/52).

A liminar foi deferida (fls. 66/68).

A autoridade impetrada prestou informações (fls. 75/81). Tratou da inadequação da via eleita em razão da necessidade de produção de provas; não há ilegalidade porque a exigência tributária encontra respaldo na Lei Municipal 11.154/91, com as alterações das Leis Municipais nºs 14.125/05 e 14.256/06; o recolhimento do ITBI não deve ser realizado com base no valor da transação, pois estes não reflete o real valor de mercado; defendeu, por fim, em caso de afastamento do valor venal de referência, seja recolhido o tributo com base no valor do negócio ou do valor venal, o que for maior.

O Ministério Público não vislumbrou interesse público a justificar sua atuação no feito (fls. 85/92).

A r. sentença às fls. 95/98 concedeu a segurança, para confirmar a liminar deferida às fls. 66/68. Sentença sujeita ao reexame necessário. 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. Serve, cópia da presente, como ofício, a ser encaminhado pela parte interessada.

Não há interposição de recurso.

Há o reexame necessário.

É O RELATÓRIO.

O reexame necessário não comporta provimento.

No caso em tela, o impetrante, alegou, em resumo, que decidiu adquirir o bem imóvel objeto da matrícula nº 138.148 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, situado na Rua Lavradio, 400 e 404 - Barra Funda, nesta Capital, pelo valor de R\$ 650.000,00; sucede que a Fazenda Municipal utiliza o valor venal de referência como base de cálculo do ITBI, estipulado em R\$ 1.333.398,00; há majoração ilegal de R\$ 20.501,94. Sustentou a ilegalidade da exigência e formulou pedido liminar para que o imposto seja calculado sobre o valor da transação. Ao final, seja concedida a segurança, confirmada a liminar, assegurando o direito líquido e certo de recolher o ITBI com base no valor do negócio, de R\$ 650.000,00.

A r. sentença às fls. 95/98 concedeu a segurança, para confirmar a liminar deferida às fls. 66/68. Sentença sujeita ao reexame necessário. 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. Serve, cópia da presente, como ofício, a ser encaminhado pela parte interessada.

Assim, o conjunto probatório carreado aos autos, corroborou para que a juíza a quo proferisse com exatidão a r. sentença, que por sua vez bem fundamentada, analisou *in casu* todos os elementos fático-jurídicos alegados pelas partes.

O Egrégio Superior Tribunal de Justiça, por ocasião do julgamento do REsp nº 1937821/SP, publicado em 03/03/2022, fixou a seguinte tese:

"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."

Por sua vez, o art. 1.040 do CPC, estabelece: "*Publicado o acórdão paradigma: (...) III – os processos suspensos em primeiro e segundo graus de jurisdição retomarão o curso para julgamento e aplicação da tese firmada pelo tribunal superior*";

Ainda que seja possível a interposição de embargos de declaração, a r. decisão que determinou a suspensão não condicionou a retomada dos atos processuais ao trânsito em julgado, de modo que a tese firmada deve ser observada desde já.

Assim, considerando o caráter vinculante do precedente

(artigo 927, III do Código de Processo Civil), de rigor a aplicação da tese jurídica ao presente caso.

Desta feita, nos termos da tese fixada, deve ser afastada a exigência do ITBI com base no valor venal de referência.

No mais, deve ser ressalvada ao Fisco a faculdade quanto à instauração de procedimento próprio, conforme previsto no art. 148 do CTN, para o arbitramento da base de cálculo, com observância do contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que amparariam o quantum informado.

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 omissão, 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. 95/98 proferida pela eminente magistrada doutora Patrícia Persicano Pires 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