



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000293058

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1037506-62.2022.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é apelada BRUNA TIEMI AOKI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte 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, 26 de março de 2025.

MARCOS SOARES MACHADO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 2777– 15ª Câmara de Direito Público

Remessa Necessária e Apelação Cível nº 1037506-62.2022.8.26.0053

Recorrente/Apelante: Juízo *Ex Officio* e Município de São Paulo

Apelada: Bruna Tiemi Aoki

Comarca: São Paulo (1ª Vara da Fazenda Pública)

Remessa necessária e apelação. Mandado de segurança. ITBI. Base de cálculo. Município de São Paulo. Pedido de sobrestamento do processo. Desacolhimento. O fato de o REsp nº 1.937.821/SP não haver transitado em julgado não obsta a aplicação desde logo do que restou decidido pelo STJ por ocasião da apreciação do respectivo recurso. Sentença extra petita. Ocorrência. Dispositivo que extrapola os limites estabelecidos pelo pedido formulado na inicial, uma vez que a impetrante apenas requereu que o ITBI fosse calculado com base no valor venal para fins de IPTU. Possibilidade de eliminação do excesso pelo Tribunal. Precedente do E. Superior Tribunal de Justiça. Sentença que, a despeito do pedido inaugural, observou o Tema nº 1.133, do regime dos recursos repetitivos. Excesso expurgado. Adequação da r. sentença ao pleito da impetrante, facultando-se ao Município, caso verifique inconsistência no valor venal para fins de IPTU, a instauração de procedimento administrativo próprio (art. 148, do CTN). Inviabilidade de reformatio in pejus. Sentença em parte reformada. Recurso oficial e voluntário parcialmente providos.

Trata-se de remessa necessária e apelação interposta por Município de São Paulo contra r. sentença de fls. 98/102, não integrada pelo r. *decisum* de fls. 116/119, que, em mandado de segurança impetrado por Bruna Tiemi Aoki contra suposto ato coator praticado pelo Secretário de Finanças do Município de São Paulo, julgou procedente em parte o pleito inicial para conceder o *mandamus* a fim de determinar que o pagamento do ITBI dos bens imóveis descritos na peça inaugural

(matrículas 82.601, 106.943 e 119.231/9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital) se dê pelo valor da transação, atualizado monetariamente, confirmada a liminar concedida.

Apelou o Município de São Paulo em busca da anulação ou reforma, aduzindo, em resumo, que (1) o C. Superior Tribunal de Justiça afetou ao rito dos recursos repetitivos o RESP 1.937.821/SP, interposto contra o v. acórdão proferido no Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR 2243516-62.2017.8.26.0000), e determinou a suspensão da tramitação de todos os processos que versem sobre a questão, de modo que o processo deve ser suspenso até o julgamento definitivo do IRDR, (2) a r. sentença é nula porquanto *extra petita*, pois a impetrante requereu fosse observado o valor venal para fins do IPTU, ao passo que a r. sentença determinou a observância do valor da transação, em patente ofensa aos arts. 141 e 492, *caput*, do CPC, (3) a disciplina do tributo, sobretudo quanto à base de cálculo, encontra-se prevista na Lei Municipal 11.154/91, que é o valor de mercado do imóvel (valor venal de referência), se posto à venda, em condições normais, portanto, não é o valor da transação nem o arbitrado para fins de IPTU, (4) a cobrança do ITBI, (4) os valores venais para fins de ITBI e IPTU são distintos, posto que cada imposto possui um regime jurídico próprio, (5) o valor da transação é inferior até mesmo ao valor venal do IPTU, que é sabidamente defasado e não corresponde ao valor de mercado dos imóveis e (6) caso afastado o valor de referência, o recolhimento deverá se dar com base na legislação anterior, a qual previa o valor venal do IPTU ou o da transação, devidamente atualizados, o que for maior (fls. 123/131).

Os autos também subiram a esta E. TJSP por força do reexame necessário nos termos do artigo 14, § 1º, da Lei 12.016/2009.

Sem intervenção ministerial por versar a demanda sobre direitos disponíveis e envolver partes maiores e capazes (fls. 90/97) e contrarrazões (fls. 140).

É o relatório.

A remessa necessária e a apelação comportam provimento em parte, como adiante será equacionado.

De proêmio, não é caso de sobrestamento do feito, pois o fato de o REsp nº 1.937.821/SP não ter ainda transitado em julgado não obsta a aplicação desde logo do que restou decidido pelo STJ por ocasião da apreciação do respectivo recurso.

Neste sentido:

“PROCESSUAL CIVIL. RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM REPERCUSSÃO GERAL E RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. AUSÊNCIA DE TRÂNSITO EM JULGADO. SOBRESTAMENTO. DESNECESSIDADE. 1. A jurisprudência do STF e do STJ é firme no sentido de que é desnecessário aguardar o trânsito em julgado para que os tribunais inferiores apliquem a orientação estabelecida em paradigma formado nos termos do art. 543-B do CPC. Precedentes 2. Agravo Regimental não provido.” (AgRg nos EDcl no REsp 1481099/RN; Rel. Ministro Herman

Benjamin; Segunda Turma; j. 24/03/2015).

Dessa forma, não há que se falar em sobrestamento do recurso.

A preliminar de julgamento *extra petita* merece acolhimento.

Dispõem os artigos 141 e 492 do CPC:

“Art. 141. O juiz decidirá o mérito nos limites propostos pelas partes, sendo-lhe vedado conhecer de questões não suscitadas a cujo respeito a lei exige iniciativa da parte.”

“Art. 492. É vedado ao juiz proferir decisão de natureza diversa da pedida, bem como condenar a parte em quantidade superior ou em objeto diverso do que foi lhe demandado.”

A sentença recorrida extrapolou os limites em que a lide foi proposta, pois, na petição inicial do “*mandamus*”, a impetrante requereu a concessão da segurança para possibilitar o recolhimento do ITBI apurado com base no valor venal para fins de IPTU, e não o valor da transação como constou na r. sentença.

Por esse motivo, no lugar de ser anulada na totalidade, a sentença deve ser reduzida aos limites da lide, devendo ser excluída da sentença “a parte do aresto objurgado que exacerbou os limites impostos na ação”, conforme jurisprudência do STJ (REsp 963.470/RS, Rel. Min. Luiz Fux, j. em 09/09/2008).

Neste ponto, portanto, a remessa oficial e a apelação comportam provimento em parte para reconhecer a nulidade, porém,

expurgado o excesso, no mérito, possível adequar o r. *decisum* ao pedido formulado na petição inicial, em observância ao princípio da adstrição.

Quanto ao *meritum causae*, o Órgão Especial deste Tribunal de Justiça já declarou a inconstitucionalidade da instituição de “*valor venal de referência*”, concluindo que os arts. 7-A e 7-B da Lei Municipal nº 11.154/91, com redação dada pela Lei Municipal nº 14.256/06, do Município de São Paulo, violam o princípio da legalidade, inserido no art. 150, inc. I, da Constituição Federal (Incidente de Inconstitucionalidade nº 0056693-19.2014.8.26.0000 – Relator Desembargador Paulo Dimas Mascaretti - São Paulo - Órgão Especial – Julg. 25/03/2015).

Ademais, o STJ, quando do julgamento do REsp nº 1.937.821/SP, julgado em sede de repercussão geral (Tema 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 (art. 148 do CTN) 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.

Contudo, no caso dos autos, o impetrante requereu, insista-se, a concessão da segurança para que o recolhimento do ITBI tivesse como base de cálculo seu valor venal para fins de IPTU, que é inferior ao valor de referência adotado pela Municipalidade (fls. 2 e 3).

Não custa lembrar que, no caso dos autos, ausente recurso da parte autora, seria inviável a *reformatio in pejus*, pois não se sabe, ao certo, se o valor da transação é ou não superior ao valor venal para fins de IPTU.

Sendo assim, a r. sentença merece ajuste para determinar que a segurança seja concedida conforme postulado na petição inicial (adoção como base de cálculo o valor venal previsto para incidência do IPTU), em observância ao princípio da

adstrição/congruência, nos termos do “caput” do art. 492 do CPC.

Fica sempre ressalvada à administração fazendária a instauração de procedimento previsto no art. 148 do CTN para apuração da base de cálculo de acordo com o valor de mercado do imóvel, vedada o valor venal de referência.

Por fim, não se pode aplicar legislação municipal revogada, a qual, segundo informação da Municipalidade, previa o recolhimento do ITBI com base no valor da transação ou valor venal para fins do IPTU, atualizados, o que for maior.

Posto isso, dá-se parcial provimento à remessa necessária e à apelação manejada pela Municipalidade, nos termos da fundamentação.

MARCOS SOARES MACHADO

Relator