



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000315883

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1033568-25.2023.8.26.0053/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é embargado SÉRGIO MIGALIS CHANTELLI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Acolhem-se os embargos de declaração, para aclarar a contradição apontada relativa à base de cálculo do tributo. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente) E SILVA RUSSO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

RAUL DE FELICE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração nº 1033568-25.2023.8.26.60053/50000

Embargante: Prefeitura Municipal de São Paulo

Embargado: Sergio Migalis Chantelli

Comarca: São Paulo

VOTO Nº 24501

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ITBI. ACOLHIMENTO PARA ACLARAR A CONTRADIÇÃO QUANTO À BASE DE CÁLCULO DO TRIBUTO, COM ATRIBUIÇÃO DE EFEITO MODIFICATIVO NO JULGADO.

I. Caso em Exame

1. Embargos de declaração apresentados pela Prefeitura Municipal de São Paulo contra acórdão que deu parcial provimento ao reexame necessário, determinando que a base de cálculo do ITBI seja o valor da transação declarado pelo contribuinte, inferior ao valor venal para fins do IPTU.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se há contradição no acórdão ao fixar a base de cálculo do ITBI como o valor da transação, em vez do valor venal para fins do IPTU, que é superior.

III. Razões de Decidir

3. O acórdão embargado, ao fixar a base de cálculo como o valor da transação, alterou a sentença que determinou o recolhimento do ITBI com base no valor venal para fins do IPTU, conforme o Tema 1113 do STJ.

4. A aplicação do valor da transação resultaria em reformatio in pejus, em desfavor do município, contrariando a Súmula nº 45 do STJ.

IV. Dispositivo e Tese

5. Acolhem-se os embargos de declaração para aclarar a contradição apontada relativa à base de cálculo do tributo, atribuindo efeitos modificativos ao julgado.

Tese de julgamento: 1. A base de cálculo do ITBI deve ser o valor venal para fins do IPTU, quando superior ao valor da transação.

Legislação e jurisprudência citadas: CPC, art. 1022. Lei Estadual 11.331/2002. STJ, REsp nº 1.937.882/SP (Tema

1113). STJ, Súmula nº 45.

Vistos.

Trata-se de embargos de declaração apresentados pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** em face do acórdão de fls. 95/102 que, por votação unânime deu parcial provimento ao reexame necessário, nos termos da seguinte ementa:

“EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. PARCIAL PROVIMENTO. I. Caso em Exame 1. Mandado de segurança impetrado por Sergio Migalis Chantelli contra o Secretário Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico da Prefeitura de São Paulo, visando que a base de cálculo do ITBI corresponda ao valor da transação declarado pelo contribuinte, em vez do valor de referência. Sentença de primeira instância concedeu a segurança. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se a base de cálculo do ITBI deve ser o valor da transação declarado pelo contribuinte ou o valor de referência estabelecido pelo município. III. Razões de Decidir 3. O ato impugnado não guarda relação com a exigência dos emolumentos cartorários, que são cobrados por Tabeliães de Notas ou Oficiais de Registro de Imóveis, conforme Lei Estadual 11.331/2002. 4. O Órgão Especial do Tribunal de Justiça declarou a inconstitucionalidade do "valor venal de referência" para o ITBI, violando o princípio da legalidade. O STJ, em repercussão geral, firmou que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel em condições normais de mercado, não vinculado ao IPTU. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso oficial parcialmente provido.”

Sustenta a embargante contradição no acórdão, porque a sentença, integrada pelo acolhimento dos declaratórios, concedeu a segurança e determinou o recolhimento do ITBI com base no valor venal para fins do IPTU, eis que superior ao valor da transação. O acórdão embargado ao dar parcial provimento ao recurso oficial, alterou a sentença, em reexame necessário, para declarar que o ITBI deve ser calculado com base no valor da transação, que é inferior ao valor venal para fins do IPTU. Requer o acolhimento dos embargos para que seja sanado o vício apontado, mantendo a base de cálculo como sendo o valor venal do IPTU eis que superior ao valor da transação.

Intimado a se manifestar, nos termos do artigo 1023, § 2º, do Código de Processo Civil, o embargado permaneceu silente (fls. 5).

É O RELATÓRIO.

Nos termos do art. 1022 do CPC, os embargos de declaração têm por finalidade sanar eventuais omissões, obscuridades e/ou contradições contidas nas sentenças ou acórdãos, não assumindo, em regra, caráter modificativo ou infringente, de modo que o inconformismo da parte embargante não pode servir de fundamento para a sua interposição.

Todavia, neste acaso, o acórdão embargado, ao dar parcial provimento ao reexame necessário, fixou a base de cálculo como sendo o valor da transação, fundamentado no julgamento do REsp nº 1.937.8821/SP (Tema 1113).

A r. sentença concedeu a segurança, após acolhimento dos declaratórios (fls. 80), determinando que o recolhimento do ITBI se faça com base no valor venal para fins do IPTU, eis que superior ao valor da transação, afastando o valor de referência.

fls. 17), é superior ao valor da transação (R\$ 250.000,00 – mencionado às fls. 6), adotado pelo Tema 1113 do STJ, cuja aplicação, por força do reexame necessário, resultaria em reformatio in pejus em desfavor do município, contrariando a Súmula nº 45 do STJ, que dispõe: ***“No reexame necessário, é defeso, ao Tribunal, agravar a condenação imposta à Fazenda Pública”***.

De rigor, então, que o acórdão seja alterado, exclusivamente na base de cálculo do ITBI, que fica mantida nos termos da r. sentença, correspondendo ao valor do IPTU, mantendo-se no mais, o decisum, tal como proferido.

Ante o exposto, **acolhem-se os embargos de declaração, para aclarar a contradição apontada relativa à base de cálculo do tributo, atribuindo efeitos modificativos ao julgado, nos termos acima.**

Raul De Felice
Relator