



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
Décima Quinta Câmara de Direito Público

**Registro: 2025.0000324813**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1093534-79.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é apelado STAR NUTRI SERVIÇOS EIRELI - EPP.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento aos recursos. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente sem voto), SILVA RUSSO E EUTÁLIO PORTO.

São Paulo, 1 de abril de 2025.

**ERBETTA FILHO**  
**RELATOR**  
Assinatura Eletrônica



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
Décima Quinta Câmara de Direito Público

**Apelação nº 1093534-79.2024.8.26.0053**

Recorrente : Juízo *ex officio*  
Apelante : Município de São Paulo  
Apelada : Star Nutri Serviços Eireli - EPP  
Comarca : São Paulo  
Interessado : Secret. Mun. de Finanças e Desenv. de São Paulo

**Voto nº 50.064.**

ITBI – Município de São Paulo – Concessão de segurança para que o Município impetrado se abstenha de exigir o recolhimento do imposto com base na Lei Municipal nº 11.154/91– Legislação que impõe o prévio arbitramento da base de cálculo – Exigência incompatível com o lançamento por homologação, característico daquele tributo – Entendimento consolidado no REsp. nº 1.937.821/SP – Precedente do Superior Tribunal de Justiça ao qual se imprimiu o regime dos recursos repetitivos – Possibilidade, todavia de se realizar o arbitramento de valores, após o recolhimento pelo contribuinte, nas hipóteses do art. 148 do CTN. Recursos oficial e voluntário não providos.

**V i s t o s .**

Mandado de segurança impetrado com vistas a determinar que a autoridade coatora se abstenha de cobrar o ITBI calculado segundo o valor de mercado apurado na forma estabelecida pela Lei 14.256/06.

Com a sentença de fls. 106/115, do Meritíssimo Juiz de Direito Kenichi Koyama, este concedeu a ordem, a fim de que a impetrante recolhesse o ITBI tendo como base de cálculo o valor da transação.

Do *decisum* apela a Municipalidade

vencida. Preliminarmente, argui a inadequação da via mandamental e a falta de prova pré-constituída.

No mérito, invoca os seguintes argumentos, em resumo: não há que se falar em violação do princípio da legalidade, eis que a disciplina do tributo está expressa e integralmente regulada pela Lei Municipal 11.154/91, com as alterações posteriores; quanto à base de cálculo daquele tributo, sabe-se que ela é o valor venal do bem transmitido, assim considerado o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado; o valor venal, portanto, é sinônimo de “valor de mercado”; o valor da transação não necessariamente corresponde ao valor venal do imóvel; por outro lado, ainda que a base de cálculo do IPTU e do ITBI seja o valor venal do imóvel, a expressão monetária desse valor não será necessariamente a mesma para ambos os impostos, pois os fatos geradores de cada tributo ocorrem em momentos distintos.

Remetidos os autos, em seguida, à Douta Procuradoria de Justiça, esta declinou de intervir no feito (fls. 192/194).

É o relatório.

Confirma-se a respeitável sentença.

Afastam-se de plano as preliminares levantadas no apelo. Em primeiro lugar, revela-se desnecessária, *in casu*, a produção de provas. De fato, os documentos acostados na inicial e as informações trazidas pela autoridade impetrada, em



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
Décima Quinta Câmara de Direito Público

cotejo com a legislação municipal que se aplica ao caso, são suficientes para o deslinde da controvérsia. Também por essa razão, não há que se falar em ausência de prova pré-constituída, na medida em que se observa uma vasta documentação trazida pela impetrante, a qual, por si só, já afasta essa preliminar.

Dito isso, não comportam provimento os recursos oficial e voluntário.

Com efeito, a impetrante busca impugnar a exigência do ITBI calculado nos termos do que dispõe a Lei Municipal nº 14.256 de 2006 e incidente sobre os dois imóveis indicados na peça exordial, os quais foram adquiridos por compra e venda (fls. 02). Trata-se dos imóveis objetos, respectivamente, das matrículas nº 124.251 e nº 124.252, ambas do 10º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital.

A impetrante esperava recolher o imposto com base no valor da negociação. No entanto, à luz daquela lei municipal, o valor de cada imóvel, para fins de recolhimento do imposto, atingiria uma importância muito maior, conforme explicado a fls. 03/04, porquanto fundado no valor de referência atribuído pelo ente público aos bens tributados.

O douto Juízo *a quo*, ao final, reconheceu-lhe o direito líquido e certo ao recolhimento do ITBI, sem a incidência das regras da Lei nº 14.256/06, calculado pelo valor da transação.

Nas informações prestadas no âmbito



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
Décima Quinta Câmara de Direito Público

deste *mandamus*, a Municipalidade impetrada apoiou-se na assertiva de que a base de cálculo do tributo continua sendo o valor venal do imóvel, tal como estabelecido nos artigos 38 do CTN e 7º, da Lei Municipal nº 11.154/91, entendido este como sendo o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado.

Amparou-se, também, no argumento de que a lei municipal em apreço cuidou tão somente de estabelecer um procedimento para o cálculo do valor de mercado do bem, passível de questionamento pelo contribuinte, que poderia reclamar uma avaliação especial, não redundando necessariamente dessa prática, então, a majoração do valor venal estimado quando do lançamento do IPTU.

Pois bem. As controvérsias que antes grassavam sobre a base de cálculo do ITBI acabaram dissipadas com o julgamento pelo colendo Superior Tribunal de Justiça do REsp. nº 1.937.821/SP (1ª Seção, Rel. Ministro GURGEL DE FARIA, v. u., DJe 03/03/2022), em sede do qual aquela Corte Superior afastou a prévia adoção, pelo Município de São Paulo, do valor de referência aqui discutido, estabelecendo como base imponível do imposto apenas e tão somente o valor do bem em condições normais de mercado, presumindo ser este, a princípio, o valor da transação declarado pelo sujeito passivo tributário.

Submetido ao regime dos recursos repetitivos (Tema 1.113), referido precedente estabelece, em

suma, as seguintes teses, conforme se extrai da ementa do respectivo V. Acórdão:

*“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.*

*(...).*

*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.**” (grifos deste relator)*

No caso concreto destes autos, portanto, mostra-se descabida a prévia imposição pelo Município de valores venais a serem usados pelos contribuintes no cálculo do imposto, segundo os parâmetros dos artigos 7º-A e 7º-B da Lei Municipal nº 11.154/91.

Pois, tratando-se de imposto cujo lançamento ocorre por homologação, compete ao contribuinte declarar e recolher a quantia devida, só após o que poderá a



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
Décima Quinta Câmara de Direito Público

Municipalidade, em caso de discordância, valer-se da prerrogativa prevista no artigo 148 do Código Tributário Nacional, com observância dos preceitos legais.

Bem por isso, à luz do entendimento professado pelo STJ com força vinculante, a medida que melhor soluciona o presente caso passa pelo reconhecimento de que não é legítima a cobrança em questão, porquanto fundada em exigência indevida do poder tributante. Nesses termos, então, mantém-se a sentença.

Por fim, deve ficar registrado que, uma vez recolhido o imposto pelo contribuinte – e caso entenda configurada qualquer das hipóteses do artigo 148 do Código Tributário Nacional –, a Municipalidade poderá instaurar processo administrativo para, à luz do contraditório e da ampla defesa, apurar a veracidade do valor declarado e, sendo o caso, arbitrar o montante correto e cobrar a diferença.

Ante o exposto, em suma, nega-se provimento aos recursos *ex officio* e voluntário.

**Erbetta Filho**  
**Relator**  
Assinatura eletrônica