



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000329160

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1063242-14.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido ALEXANDRE ODIERNO FERNÁNDEZ DE ARAMBURO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte à remessa necessária. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente sem voto), RICARDO CHIMENTI E MARCELO L THEODÓSIO.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

HENRIQUE HARRIS JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 30896/2025

18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

REEXAME NECESSÁRIO Nº 1063242-14.2024.8.26.0053

RECORRENTE: JUÍZO *EX OFFICIO*

RECORRIDO: ALEXANDRE ODIERNO FERNANDEZ DE ARAMBURO

REMESSA NECESSÁRIA – Mandado de segurança – ITBI – Base de cálculo – Adoção de valor venal de referência distinto do valor da transação – Necessidade de se distinguir os valores venais empregados em cada caso, afastado, contudo, o arbitramento puro e simples de valor venal de referência, em desrespeito ao art. 148 do CTN – REsp repetitivo 1.937.821 do STJ – Fixação das seguintes teses jurídicas: “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.” – REMESSA NECESSÁRIA PARCIALMENTE PROVIDA.

Trata-se de Mandado de Segurança impetrado por ALEXANDRE ODIERNO FERNANDEZ DE ARAMBURO contra ato do SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FAZENDA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO objetivando o afastamento do valor venal de referência para cálculo do ITBI, de modo a se adotar, como base de cálculo do imposto, o valor real da transação do imóvel descrito na matrícula nº 83.677 do 14º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo.

Sobreveio a r. sentença de fls. 67/73 que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados pelo impetrante, na forma do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para determinar o pagamento do ITBI pela transmissão do bem imóvel descrito na petição

inicial, considerando como base de cálculo o valor venal para o lançamento do IPTU, confirmando a medida liminar concedida nos autos.

Não houve interposição de recursos voluntários.

É o relatório.

De rigor o parcial provimento da remessa necessária apenas para permitir a incidência de correção monetária bem como adequada aplicação do entendimento do Tema Repetitivo nº 1.113, em atenção ao art. 927, III do CPC.

Cinge-se a controvérsia à possibilidade de os Municípios instituírem valores venais de referência para cálculo do ITBI distintos dos valores venais utilizados para o cálculo do IPTU, além da possibilidade de exigirem ITBI antes do efetivo registro.

Sobre a matéria, recentemente o STJ julgou o REsp repetitivo 1.937.821, pacificando de vez a questão, quando se decidiu que sim, os Municípios podem (e devem) calcular o ITBI com base em valores venais distintos daqueles adotados para o cálculo do IPTU, diferença que, ainda conforme o STJ, deriva da diversidade dos fatos geradores e das modalidades de lançamento em cada caso: de ofício, no caso do IPTU; por declaração ou homologação, no caso do ITBI.

Por esse mesmo motivo, contudo, o STJ também decidiu que os Municípios não podem simplesmente arbitrar valores venais de referência para o cálculo do ITBI, pois isso configuraria indevido lançamento de ofício, por mera estimativa, em descon sideração às declarações dadas pelo contribuinte, autorizando-se o arbitramento apenas na hipótese em que estas não mereçam fé, nos termos do art. 148 do CTN – em todo caso, jamais como método a priori.

Consequentemente, na falta de elementos fáticos que permitam afastar as declarações dadas pelo contribuinte, o ITBI deve ser calculado sobre o valor da transação, valor este que, em respeito ao princípio da boa-fé objetiva, presume-se condizente com o valor médio de

mercado do bem transacionado.

Confira-se, afinal, a ementa do julgado do STJ:

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.

(REsp n. 1.937.821/SP, relator Gurgel de Faria, Primeira Seção, DJe de 3/3/2022.) (grifei)

No caso, o magistrado *a quo* afastou o valor venal de referência e aplicou o valor venal para o lançamento do IPTU.

Não resta margem para discussão acerca da base de cálculo do ITBI, que deve obedecer ao paradigma do valor da transação, ressalvada à administração fazendária a instauração de procedimento para apuração da base de cálculo, caso os elementos oferecidos pelo contribuinte sejam omissos ou não mereçam fé, de acordo com o disposto no artigo 148 do Código Tributário Nacional, na conformidade do disposto no REsp nº. 1.937.821/SP.

Ressalte-se que, nos termos do art. 927, III, do CPC, os juízes e os tribunais deverão observar os acórdãos do STJ e do STF em julgamento de recursos especial e extraordinário repetitivos, descabendo maiores considerações sobre o mérito de suas decisões.

Assim, de rigor a adequação do julgado a fim de que seja observado o valor da transação para fins de definição da base de

cálculo do ITBI.

Oportuno ressaltar que não se admite a cobrança de multa e juros antes do registro do título translativo, sendo possível, unicamente, o cômputo da correção monetária, na medida em que esta visa tão somente à preservação do valor real da operação contra os efeitos corrosivos da inflação.

Nesse sentido, cite-se:

Mandado de Segurança. ITBI. A sentença concedeu a segurança para determinar a incidência do imposto sobre o valor da operação imobiliária. Manutenção de rigor. A base de cálculo do ITBI deve ser calculada sobre o preço de comercialização no mercado, conforme tese fixada no recente entendimento do STJ, exarado no Tema 1113 de sua jurisprudência, no qual foi assentado que a base de cálculo do ITBI deve ser o valor da transação. No entanto, a sentença deve ser parcialmente reformada em sede de reexame necessário para determinar-se a correção monetária da base de cálculo pela Tabela Prática do TJSP (IPCA-e). Sabe-se que a correção não é encargo moratório e não altera o valor real devido, servindo apenas para atualizar-se o valor da base de cálculo desde a data da transação até a data do registro imobiliário. Referida consideração é necessária a fim de manter-se o valor real da operação e, assim, evitar-se o enriquecimento sem causa do contribuinte em detrimento do Fisco. Reforma-se parcialmente a sentença em sede de reexame necessário, nos termos do acórdão. (Remessa Necessária Cível 1035284-24.2022.8.26.0053; Relator (a): Beatriz Braga; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 11ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 14/02/2023; Data de Registro: 14/02/2023).

Apelação em Mandado de Segurança. Ordem concedida. ITBI. Arrematação de imóvel em hasta pública. Base de cálculo. Valor da arrematação e não o valor venal. Fato gerador. Aspecto temporal. Fato Gerador caracterizado pelo registro do título de transmissão no Registro de Imóveis. Descabimento de encargos moratórios sobre o imposto quanto ao período anterior ao registro. Incidência apenas de correção monetária. Precedentes. Sentença mantida. Reexame necessário ao qual se dá provimento para que seja efetivada a atualização monetária da base de cálculo do ITBI desde a data da arrematação até a data do registro imobiliário da transmissão. (TJSP; Apelação Cível 1005836-51.2014.8.26.0161; Relator (a): Ricardo Chimenti; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Diadema - Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 29/01/2015; Data de Registro: 05/02/2015).

Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO à remessa necessária, nos termos do v. acórdão.**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

HENRIQUE HARRIS JÚNIOR

Relator