



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000335620

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1041691-75.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, são recorridos ABNER MORILLAS e ELZA BENTO SANTOS MORILLAS.

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 ao reexame necessário. V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente) e RAUL DE FELICE.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

EUTÁLIO PORTO
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 49755

REMESSA NECESSÁRIA CÍVEL Nº 1041691-75.2024.8.26.0053

COMARCA: SÃO PAULO

RECORRENTE: JUÍZO EX OFFICIO

RECORRIDOS: ABNER MORILLAS E ELZA BENTO SANTOS MORILLAS

**INTERESSADOS: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO E DIRETOR DA DIVISÃO DE
ACOMPANHAMENTO DO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO E JUDICIAL –
DICAJ SECRETARIA DAS FINANÇAS DE SP**

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. REMESSA NECESSÁRIA. ITBI. EXIGÊNCIA DE CÁLCULO COM BASE NO VALOR DE REFERÊNCIA. SEGURANÇA CONCEDIDA. REMESSA NECESSÁRIA DESPROVIDA.

I. Caso em Exame

1. Trata-se de mandado de segurança impetrado contra a exigência de ITBI com base no "valor venal de referência" estabelecido pela Lei Municipal nº 14.256/2006 de São Paulo.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a base de cálculo do ITBI deve ser o valor de referência fixado pelo Município ou o valor da transação declarado pelo contribuinte.

III. Razões de Decidir

3. O STJ, no Tema 1.113, decidiu que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não vinculado à base de cálculo do IPTU.

4. O valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o valor de mercado, podendo ser afastado pelo fisco mediante processo administrativo próprio.

IV. Dispositivo e Tese

5. Remessa necessária desprovida.

Tese de julgamento: 1. A base de cálculo do ITBI é o valor da transação declarado pelo contribuinte, salvo comprovação em processo administrativo de que não corresponde ao valor de mercado.

Legislação Citada: CTN, art. 148, art. 97, § 2º.

Jurisprudência Citada: STJ, Tema nº 1.113, Primeira Seção, Rel. Min. Gurgel de Faria, j. 24/02/2022, DJe: 03/03/2022.

RELATÓRIO

Trata-se de mandado de segurança, com pedido de liminar, impetrado por ABNER MORILLAS E ELZA BENTO SANTOS MORILLAS contra ato do Sr. DIRETOR DA DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO DO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO E JUDICIAL – DICAJ DA SECRETARIA DAS

FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, consistente na exigência do ITBI com base no “valor venal de referência” estabelecido pela Lei Municipal nº 14.256/2006.

Foi deferida a liminar às fls. 58/60 para determinar que o recolhimento do ITBI incidente sobre a transmissão do imóvel descrito na inicial tenha por base de cálculo o valor da transação, corrigido monetariamente, sem prejuízo da possibilidade da instauração de PAF para apuração de eventual divergência em relação ao valor de mercado, na forma do art. 148 do CTN.

O Município de São Paulo apresentou informações-defesa às fls. 71/77.

O Ministério Público declinou de intervir no feito, conforme manifestação de fls. 81/84.

A sentença de fls. 87/90, proferida pela MM. Juíza Erika Folhadella Costa, cujo relatório se adota, concedeu a segurança para seja utilizado o valor da transação corrigido monetariamente como base de cálculo do ITBI, conforme Tema 1.113 do STJ.

Decorrido o prazo legal sem a interposição de recurso pelas partes (fls. 108), os autos foram remetidos a este E. Tribunal de Justiça por força da remessa necessária.

A douta Procuradoria Geral de Justiça se absteve de oferecer manifestação, consoante parecer de fls. 116.

Este é, em síntese, o relatório.

VOTO

A sentença deve ser mantida.

A questão controvertida diz respeito ao fato de o Município de São Paulo utilizar, como base de cálculo para a exigência do ITBI, o valor de referência por ele fixado, e não o valor da transação.

O confronto entre essas duas posições já está solucionado por decisão do Eg. STJ submetida à sistemática dos recursos repetitivos, que deu origem ao Tema nº 1.113, lavrado nos seguintes termos:

“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.”

(Primeira Seção; Rel. Ministro Gurgel de Faria; j. 24/02/2022; DJE: 03/03/2022).

De sorte que a base de cálculo na qual incide o ITBI deve ser o valor declarado pelo contribuinte, porém esta declaração tem

valor relativo, na medida em que a Fazenda Pública tem instrumentos legais para aferir se este valor está lastreado com o valor de mercado e, para tal, o art. 148 do CTN possibilita, mediante processo administrativo, respeitados os princípios do contraditório e da ampla defesa, arbitrar o valor, exigindo, desta feita, a diferença.

No caso em tela, o valor indicado na escritura de fls. 25/29 de R\$ 820.000,00 constitui, desta forma, a base de cálculo do ITBI, sem prejuízo, como destacado, de eventual arbitramento, nos termos do art. 148 do CTN.

Por fim, em virtude do decurso de tempo, a base de cálculo do ITBI deve ser corrigida monetariamente para que seja preservado o valor real da moeda, o que não constitui majoração de tributo, conforme art. 97, § 2º, do CTN.

De rigor, portanto, a manutenção da sentença tal como foi proferida.

Face ao exposto, nega-se provimento à remessa necessária.

EUTÁLIO PORTO
Relator
(assinado digitalmente)