



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336864

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1029503-50.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é apelado F. DARGHAM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

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 Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente) E ERBETTA FILHO.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

MARCOS SOARES MACHADO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 2999 – 15ª Câmara de Direito Público

Remessa Necessária e Apelação Cível nº 1029503-50.2024.8.26.0053

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

Apelada: F. Dargham Empreendimentos Imobiliários

Comarca: São Paulo (14ª Vara da Fazenda Pública)

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. SEGURANÇA CONCEDIDA.

I. Caso em Exame

Mandado de segurança impetrado por F. Dargham Empreendimentos Imobiliários Ltda contra ato do Diretor da Divisão de Fiscalização da Transação Imobiliária de São Paulo, que exigiu o recolhimento do ITBI com base no "valor venal de referência" em vez do valor da transação, gerando disparidade na cobrança do tributo. Sentença concedeu segurança para que a base de cálculo do ITBI corresponda ao valor do negócio jurídico atualizado (integralização do capital social).

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 venal de referência" estabelecido pela municipalidade.

III. Razões de Decidir

3. O Órgão Especial do TJSP declarou inconstitucional a instituição do "valor venal de referência", violando o princípio da legalidade.

4. O STJ, em sede da sistemática dos recursos repetitivos definiu que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel em condições normais de mercado, não vinculado ao valor venal adotado para tributação do IPTU ou ainda valor de referência, e que o valor declarado pelo contribuinte se presume condizente com o mercado, podendo ser afastado apenas mediante processo administrativo.

IV. Dispositivo e Tese

5. Nega-se provimento à remessa necessária e à apelação da Municipalidade.

Tese de julgamento: 1. A base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado. 2. O valor da transação declarado pelo contribuinte goza de presunção de veracidade, podendo ser desafiado por meio de processo administrativo, em que se demonstre a disparidade com o preço de mercado.

Legislação Citada:

CF/1988, art. 150, inc. I; CTN, art. 148; Lei 12.016/2009, art. 14, § 1º; EC nº 113/2021, art. 3º.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Incidente de Inconstitucionalidade nº 0056693-19.2014.8.26.0000, Rel. Des. Paulo Dimas Mascaretti, Órgão Especial, j. 25.03.2015; STJ, REsp nº 1.937.821/SP, Tema 1113, j. 09.12.2021.

Trata-se mandado de segurança impetrado por F. Dargham Empreendimentos Imobiliários Ltda contra suposto ato coator do Diretor da Divisão de Fiscalização da Transação Imobiliária - DITBI Departamento de Tributação e Julgamento da Secretaria Municipal da Fazenda de São Paulo que exigiu o recolhimento do ITBI, calculado pela Municipalidade, com base no denominado “valor venal de referência” no lugar do valor da transação (integralização do capital social), gerando grande disparidade na cobrança do montante do tributo.

A segurança foi concedida pela r. sentença de fls. 90/97, de relatório a este incorporado, *“para determinar que a base de cálculo do ITBI a ser pago pelo ato de integralização do imóvel descrito na inicial corresponda ao valor do negócio jurídico atualizado, sem a cobrança de juros de mora ou multa.”*

Inconformado, pelas razões expostas a fls. 101/108, o Município de São Paulo postula o provimento a fim de que seja denegada a segurança. Sustenta que o valor da negociação é nitidamente menor comparado ao valor de mercado do imóvel, visto como muito inferior ao valor venal do imóvel para fins de IPTU e ao valor venal de referência. Afirma que autorizar o recolhimento do ITBI com base no valor da transação, sem provas do real valor de mercado do imóvel em questão, pode representar enriquecimento sem causa.

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. 77/85).

É o relatório.

A remessa oficial e a apelação não comportam provimento.

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, que no caso dos autos é o valor do negócio jurídico – integralização do capital social (R\$ 275.398,00), devidamente atualizado a partir de tal data e até o momento do registro imobiliário de acordo com a taxa Selic, em atendimento ao art. 3º da EC nº 113/2021, publicada em 09/12/2021.

Não se divisa a distinção proposta pelo Município.

Em verdade, como claramente ressaltado no paradigma, caso a Fazenda discorde do valor declarado pelo

contribuinte, com afirmação de que não merece fé, poderá instaurar procedimento administrativo competente, com base no art. 148, do CTN, para o fim de arbitrar a correta base de cálculo, obviamente, resguardado o direito de defesa.

Em outras palavras, **fica** sempre 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, como ressaltado no sobredito recurso especial e na sentença.

4. Posto isso, nega-se provimento à remessa necessária e à apelação manejada pela Municipalidade.

MARCOS SOARES MACHADO
Relator