



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336894

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1066154-52.2022.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido EMERSON RIBEIRO PEREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. 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.

MARCOS SOARES MACHADO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 3378 – 15ª Câmara de Direito Público

Remessa necessária nº 1066154-52.2022.8.26.0053

Recorrente: Juízo *Ex officio*

Recorrido: Emerson Ribeiro Pereira

Interessados: Diretor do Departamento de Rendas Imobiliárias da Secretaria da Fazenda do Município de São Paulo e Município de São Paulo

Origem: Foro da Fazenda Pública – 9ª Vara da Fazenda Pública

Reexame necessário. Mandado de segurança. Município de São Paulo. ITBI. Sentença extra petita. Ocorrência. Dispositivo que extrapola os limites estabelecidos pelo pedido formulado na inicial, uma vez que a impetrante apenas requereu que o ITBI fosse calculado com base no valor da transação, deixando de postular a não incidência de encargos de mora. Ausência, contudo, de nulidade da r. sentença. Possibilidade de eliminação do excesso pelo Tribunal. Precedente do E. Superior Tribunal de Justiça. Sentença reformada nesse ponto. Cabimento do recolhimento do imposto com base no valor da transação em detrimento do valor venal de referência do município. Impossibilidade de aplicação da Lei nº 11.154/91 com redação dada pelas Leis nº 14.125/2005 e 14.256/2006. Valor de referência afastado no julgamento do REsp nº 1.937.821/SP (Tema 1113). Teses fixadas pelo STJ que afastam o valor venal de referência e desvinculam a base de cálculo do ITBI do valor venal para fins de IPTU, inclusive como piso da tributação, fixando como parâmetro da base de cálculo o valor da transação, declarado pelo contribuinte. Sentença reformada em parte. Recurso oficial parcialmente provido.

Trata-se de remessa necessária da r. sentença de fls. 83/91 que concedeu parcialmente a ordem em mandado de segurança impetrado por **Emerson Ribeiro Pereira** contra ato do **Diretor do Departamento de Rendas Imobiliárias da Secretaria da Fazenda do**

Município de São Paulo, *“para confirmar a liminar anteriormente concedida e determinar à autoridade coatora que autorize o recolhimento do ITBI com base no valor transação indicado pelo contribuinte, com incidência exclusivamente de correção monetária entre a data do negócio e do registro, ressalvado a possibilidade de a Fazenda Municipal infirmar o quantum adotado como base de cálculo, mediante regular procedimento administrativo nos termos do artigo 148 do CTN; não reconhecendo o pedido referente a emolumentos, por não ter a autoridade impetrada competência para exigí-lo ou fiscalizar seu recolhimento de forma direta”*.

Custas na forma da lei.

Opostos embargos de declaração pela
Municipalidade, que foram rejeitados (fl. 105).

Ausente recurso pela parte interessada, os autos subiram a este Tribunal de Justiça por força do reexame necessário, nos termos do art. 14, § 1º, da Lei nº 12.016/2009.

É o relatório.

Cuida-se de mandado de segurança objetivando seja o ITBI incidente sobre a transação referente ao imóvel matriculado sob o nº matrícula nº 188.474, registrado perante o 16º Cartório de Registro de Imóvel da Capital, calculado de acordo com o valor da transação declarado pelas partes negociantes, afastando-se a base de cálculo parametrizada com o valor venal de referência instituído pelo Município.

Com efeito, cuida-se de julgamento *extra petita*.

Como se verifica da inicial, a impetrante formulou o pedido no seguinte sentido: *“seja ao final confirmada a medida liminar postulada, com a concessão definitiva da segurança, assegurado o seu*

direito líquido e certo da Impetrante em recolher o ITBI do imóvel adquirido tendo como base de cálculo para o referido imposto o montante indicado como valor da aquisição do bem (R\$ 102.980,00), afastando a exigência de que o recolhimento considere o valor venal de referência, tal como compreendido pela Autoridade Coatora.”

A r. sentença recorrida concedeu a segurança “*para confirmar a liminar anteriormente concedida e determinar à autoridade coatora que autorize o recolhimento do ITBI com base no valor transação indicado pelo contribuinte, com incidência exclusivamente de correção monetária entre a data do negócio e do registro, ressalvado a possibilidade de a Fazenda Municipal infirmar o quantum adotado como base de cálculo, mediante regular procedimento administrativo nos termos do artigo 148 do CTN; não reconhecendo o pedido referente a emolumentos, por não ter a autoridade impetrada competência para exigí-lo ou fiscalizar seu recolhimento de forma direta”*.

Diante do que constou dos autos, é forçoso concluir que o MM. Juiz não se ateve aos limites do pedido, de acordo com os artigos 141 e 492 do CPC, proferindo julgamento *extra petita*, pois não cabia ao magistrado determinar a não incidência de encargos moratórios, quando respectivo pedido não fora articulado.

Por esse motivo, no lugar de ser anulada na totalidade, a sentença pode ser reduzida aos limites da lide, devendo ser excluída da sentença “a parte do aresto objurgado que exacerbou os limites impostos na ação”, conforme jurisprudência do STJ (REsp 963.470/RS, Rel. Min. Luiz Fux, j. em 09/09/2008).

O Órgão Especial deste Tribunal de Justiça já

declarou a inconstitucionalidade da instituição de “*valor venal de referência*”, concluindo que os art. 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, a questão discutida nos autos foi objeto de recente precedente do STJ, a partir do julgamento do REsp nº 1.937.821/SP, Tema nº 1.113, do regime dos recursos repetitivos, em que assentadas as seguintes premissas:

- “a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base 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.*

Em consonância com a tese, a matéria já foi apreciada por esta Colenda Câmara:

TRIBUTÁRIO – REEXAME NECESSÁRIO – MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI – BASE DE CÁLCULO – MUNICÍPIO DE

SÃO PAULO – Sentença que concedeu parcialmente a ordem – DA BASE DE CÁLCULO DO ITBI – O Código Tributário Nacional estabelece que a base de cálculo do ITBI é o valor venal, ou seja, “aquele que o imóvel alcançará para compra e venda à vista, segundo as condições usuais do mercado de imóveis” – A transmissão do imóvel, para fins de configuração do fato gerador do ITBI, somente se realiza com a transferência da propriedade perante o cartório de registro de imóveis – O valor de mercado concreto se altera no tempo em termos monetários – No lançamento se apura a base de cálculo concreta, considerando-se a data da ocorrência do fato gerador, como ocorre com o ITBI, ou seja, o valor monetário a considerar é o da data da transmissão – O C. Superior Tribunal de Justiça quando do julgamento do REsp. nº 1937821/SP (Tema 1113), submetido à sistemática dos recursos repetitivos, estabeleceu 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.' No caso dos autos, o Município alega que o procedimento adotado para arbitramento da base de cálculo do ITBI é legal, pois encontra amparo na legislação local, e que a base de cálculo do tributo não é o valor da operação, representando valor diverso a ser por ele arbitrado – A base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel

transmitido em condições normais de mercado, a ser declarado pelo contribuinte, cabendo à Fazenda Pública impugná-lo nos termos do artigo 148 do Código Tributário Nacional sempre que for omissso ou não merecer fé, sendo vedado, porém, o arbitramento prévio pela municipalidade – Sentença mantida – Reexame necessário realizado, mantido o dispositivo”. (Remessa Necessária nº 1012969-65.2023.8.26.0053, Desembargador Relator Eurípedes Faim, 15ª Câmara de Direito Público, j. 12.01.2024)

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 – Base de cálculo que deve corresponder ao valor da transação, conforme entendimento consolidado no âmbito do REsp nº 1.937.821/SP, orientação essa adotada na sentença – Precedente do Superior Tribunal de Justiça ao qual se imprimiu o regime dos recursos repetitivos (Tema 1113) – Possibilidade, todavia de se realizar o arbitramento de valores, após o recolhimento pelo contribuinte, nas hipóteses do art. 148 do CTN – No caso concreto, contudo, houve pedido para recolhimento do imposto tendo como base de cálculo o valor venal do IPTU, à época superior ao da transação – Decisão extra petita – Violação ao princípio da adstrição ou congruência – Art. 492 do NCPC – Sentença reformada, nesse aspecto – Recursos parcialmente providos.” (TJSP; Apelação / Remessa Necessária 1018331-82.2022.8.26.0053; Relator: Erbeta Filho; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda

Pública/Acidentes - 8ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 12/09/2022; Data de Registro: 12/09/2022).

Assim, 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 declarado pelo contribuinte no CONTRATO DE ASSOCIAÇÃO À COOPERATIVA HABITACIONAL SOLOLAR (fls. 29/40), devidamente atualizado até o momento do registro.

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 na tese jurídica perfilhada pela sentença.

Sendo assim, a r. sentença merece parcial reforma para determinar que a segurança é concedida conforme requerida (adoção como base de cálculo o valor da transação).

Posto isso, **dá-se** parcial provimento ao recurso oficial, nos termos explicitados.

MARCOS SOARES MACHADO
Relator