



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000343083

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1057972-14.2021.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido AHMID HUSSEIN IBRAHIN TAHA.

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 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 ERBETTA FILHO.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

RAUL DE FELICE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Reexame necessário nº 1057972-14.2021.8.26.0053

Recorrente: Juízo *Ex Officio*

Recorrido: Ahmid Hussein Ibrahim Taha

Interessada: Prefeitura Municipal de São Paulo

Comarca: São Paulo

VOTO Nº 24241

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. REEXAME NECESSÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. SENTENÇA MANTIDA.

I. Caso em Exame

Mandado de segurança impetrado contra o Município de São Paulo visando que o recolhimento do IPTU tenha como base de cálculo o valor do IPTU, superior ao valor da negociação, em vez do valor venal de referência. A sentença concedeu a segurança com base no julgamento do REsp 1.937.821/SP, que adotou o valor da transação conforme o Tema 1113 do STJ.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se o valor do IPTU pode ser utilizado como base de cálculo para o ITBI, em detrimento do valor venal de referência, considerando a vedação à reformatio in pejus.

III. Razões de Decidir

3. O valor de referência foi afastado no julgamento do REsp 1.937.821/SP, que adotou o valor da transação como base de cálculo para o ITBI.

4. A manutenção do valor venal para fins de IPTU, superior ao valor da transação, é justificada pela vedação à reformatio in pejus, conforme a Súmula nº 45 do STJ.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso oficial não provido.

Tese de julgamento: 1. O valor da transação deve ser adotado como base de cálculo para o ITBI. 2. A vedação à reformatio in pejus impede a alteração do valor venal para IPTU quando superior ao valor da transação.

Legislação Citada:

Súmula nº 45 do STJ

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp nº 1.937.821/SP, Tema 1113.

Vistos.

Trata-se de mandado de segurança impetrado por **AHMID HUSSEIN IBRAHIN TAHA** contra ato do **DIRETOR DA DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO DO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO JUDICIAL – DICAJ DA SECRETARIA DA FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, julgado procedente pela sentença de fls. 188/192, para determinar que a base de cálculo do ITBI corresponda ao valor venal do IPTU, eis que superior ao valor da negociação, em detrimento do valor de referência.

Sem recurso voluntário, os autos subiram ao Tribunal por conta do reexame necessário nos termos do artigo 14, § 1º, da Lei nº 12.016/2009.

A Procuradoria Geral de Justiça se manifestou a fls.211/212.

É O RELATÓRIO.

O recurso oficial não comporta provimento.

O presente *mandamus* visa o recolhimento do ITBI incidente sobre a aquisição do imóvel descrito na inicial (CCM nº 037.099.0033-6) com base no valor venal do IPTU, em detrimento do valor venal de referência do imóvel encontrado pela municipalidade.

A sentença de fls. 188/192 concedeu a segurança para determinar que o recolhimento do ITBI tenha como base de cálculo o valor venal do IPTU, eis que superior ao valor da negociação.

O Órgão Especial deste Tribunal de Justiça já declarou a inconstitucionalidade da instituição de “*valor venal de referência*”, concluindo que os artigos 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 artigo 150, inciso I da Constituição Federal (Incidente de Inconstitucionalidade nº 0056693-19.2014.8.26.0000, Relator Desembargador Paulo Dimas Mascaretti - São Paulo - Órgão Especial, j. 25/3/2015).

Ademais, o Superior Tribunal de Justiça, 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 afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (artigo 148 do Código Tributário Nacional) 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.

Todavia, neste caso, o valor venal para fins do IPTU (fls.111) é superior ao valor da transação (fls.33/38 e 109) adotado pelo Tema 1113 do STJ, cuja aplicação, por força do reexame necessário, resultaria em *reformatio in pejus* em desfavor do município, contrariando a Súmula nº 45 do STJ, que dispõe: “No reexame necessário, é defeso, ao Tribunal, agravar a condenação imposta à Fazenda Pública”.

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.

Por tais razões, impõe-se a manutenção da r. sentença, tal como proferida.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso oficial**, nos termos do voto.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Raul De Felice

Relator