



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000347649

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1055312-47.2021.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, são apelados WILLIAN ALBERTO BARROCO e JOSÉ CARLOS BARROCO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram parcial provimento ao apelo e ao reexame necessário. 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, 8 de abril de 2025.

HENRIQUE HARRIS JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 30966/2025

18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

APELAÇÃO Nº 1055312-47.2021.8.26.0053

APELANTE/RECORRENTE: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e JUÍZO EX OFFICIO

APELADOS/RECORRIDOS: WILLIAN ALBERTO BARROCO E OUTRO

APELAÇÃO e REMESSA NECESSÁRIA - Mandado de segurança - ITBI - Base de cálculo - Adoção de valor venal 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.” - Magistrado de primeira instância determinou o recolhimento do ITBI com base no valor da transação - Sentença mantida – Alegação de sentença extra petita – Preliminar de nulidade da sentença afastada – Pequeno reparo para determinar incidência de correção monetária – APELAÇÃO E REMESSA NECESSÁRIA PARCIALMENTE PROVIDOS.

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo MUNICÍPIO DE SÃO PAULO contra a sentença de fls. 65/67, que concedeu a segurança impetrada por WILLIAN ALBERTO BARROCO E OUTRO contra ato do Secretário Municipal da Fazenda da Prefeitura de São Paulo, para *“estabelecer o valor da transação como base de cálculo do ITBI, com relação aos imóveis cujas matrículas estão indicadas neste*

processo, ressaltando a possibilidade de instauração de processo administrativo para fixação de valor diverso”.

A Municipalidade alega, em suma, nulidade da sentença, uma vez que houve concessão da segurança para determinar o recolhimento do ITBI tomando como base de cálculo um valor menor do que a postulada pelo próprio impetrante na petição inicial. Assim, sustenta que a sentença é nula porque é extra petita. No mérito, defende que o recolhimento do ITBI não deve ser realizado com base no valor da transação, inferior até mesmo ao valor venal utilizado para fins do IPTU. Pelo princípio da eventualidade, requer o cálculo do ITBI com base no valor venal do IPTU ou da transação, o que for maior, mantendo-se a incidência da correção monetária.

Não foram apresentadas contrarrazões.

O feito comporta remessa necessária, nos termos do art. 14, § 1º, da Lei 12.016/09.

É o relatório.

De início, não prospera a alegação de nulidade da sentença. A Municipalidade alega que a sentença é nula porque determinou o recolhimento do ITBI com base no valor da transação, enquanto o pedido inicial limitou-se ao recolhimento com base no valor venal do IPTU. Não se verifica essa nulidade. Do escopo da inicial, entende-se que os impetrantes se insurgem contra o “valor venal de referência” adotado pelo Município, pretendendo substituí-lo pelo valor que entende correto. No entanto, ao analisar o pedido, o magistrado é responsável por aplicar o direito que melhor se adequa ao caso (“iura novit cúria”). Desta feita, não há nulidade em decorrência da aplicação do Tema 1.113 do STJ, mormente em razão da força vinculante do precedente.

No mérito, de rigor o parcial provimento do recurso e da remessa necessária apenas no que tange à correção monetária.

Cinge-se a controvérsia à possibilidade de o Município

instituir valores venais de referência para cálculo do ITBI.

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 desconconsideração 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.

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

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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.

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.

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)

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.

Desse modo, não resta margem para discussão acerca da base de cálculo do ITBI, que deve obedecer, em regra, 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.**

Nesse sentido, a jurisprudência do STJ: “*caso a importância declarada pelo contribuinte se mostre nitidamente inferior ao valor de mercado, pode o Fisco arbitrar a base de cálculo do referido imposto, desde que atendida a determinação do art. 148, do CTN*” (REsp 261166/SP).

Nesse contexto, por ora, deve prevalecer como base de cálculo o valor da transação, nos termos do Tema 1.113 do STJ, sem prejuízo de que o Município instaure o devido processo administrativo sobre a avaliação realizada antes da realização de lançamento tributário.

Quanto ao momento da ocorrência do fato gerador do imposto, deve-se reconhecer que, em conformidade com a jurisprudência

majoritária do STJ e deste TJSP, o fato gerador do ITBI somente se aperfeiçoa com o registro do título translativo da propriedade no cartório de registro de imóveis, razão pela qual não prevalecem as alegações da apelante em sentido contrário.

Nesse sentido:

TRIBUTÁRIO. RECURSO ORDINÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. FATO GERADOR. CTN, ART. 35 E CÓDIGO CIVIL, ARTS. 530, I, E 860, PARÁGRAFO ÚNICO. REGISTRO IMOBILIÁRIO. 1. O fato gerador do imposto de transmissão de bens imóveis ocorre com a transferência efetiva da propriedade ou do domínio útil, na conformidade da Lei Civil, com o registro no cartório imobiliário. 2. A cobrança do ITBI sem obediência dessa formalidade ofende o ordenamento jurídico em vigor. 3. Recurso ordinário conhecido e provido. (STJ, RMS 10.650/DF, Rel. Ministro FRANCISCO PEÇANHA MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/06/2000, DJ 04/09/2000, p. 135).

APELAÇÃO - MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI Imóvel adquirido em hasta pública Insurgência do impetrado contra a decisão que determinou a base de cálculo e o aspecto temporal do fato gerador do respectivo tributo em desfavor de seus interesses Desacolhimento Base de cálculo que deve corresponder ao valor da arrematação judicial do bem - Fato gerador que apenas ocorre com o registro do título translativo da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis competente Exegese dos artigos 1227 e 1245, caput e § 1º, ambos do Código Civil - Vastos precedentes jurisprudenciais a respeito Manutenção da r. sentença de primeiro grau que se impõe Recursos ex officio e voluntário desprovidos. (TJSP; Apelação / Reexame Necessário 0031090-13.2013.8.26.0053; Relator (a): Wanderley José Federighi; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 5ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 08/05/2014; Data de Registro: 12/05/2014).

Desta forma, 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:

Apelação. Mandado de segurança. Imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis. Base de cálculo. Valor da arrematação. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. Imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis. Fato gerador. Registro do título translativo da propriedade. Precedente do Superior Tribunal de Justiça. **Pretensão de receber juros e multa moratória relativos a período anterior ao fato gerador do tributo. Inadmissibilidade. Incidência apenas de correção monetária.** Recurso a que se dá parcial provimento. (TJSP; Apelação / Reexame Necessário 0011928-71.2009.8.26.0053; Relator (a): Geraldo Xavier; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 4ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 08/05/2014; Data de Registro: 12/05/2014). (grifei).

Portanto, a sentença deve ser reformada apenas para permitir a incidência de correção monetária, nos termos do v. acórdão.

Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** à remessa necessária e ao recurso voluntário da Municipalidade.

HENRIQUE HARRIS JÚNIOR

Relator