



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000347700

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1025541-24.2021.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e Recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é apelado YUNES UP REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA..

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 31338/2025

18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

APELAÇÃO/REEXAME NECESSÁRIO Nº 1025541-24.2021.8.26.0053

Apelante/Recorrente: Município de São Paulo e outro, Juízo Ex Officio

Apelado: Yunes Up Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

APELAÇÃO E REMESSA NECESSÁRIA – Mandado de segurança – ITBI – Base de cálculo – Adoção de valor venal de referência distinto do valor venal utilizado para o cálculo do IPTU – 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.” – Sentença que concedeu a segurança para determinar o recolhimento do ITBI com base no valor do último IPTU ou do preço do negócio – Aplicação de correção monetária – RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS.

Cuida-se de apelação e remessa necessária contra sentença que, em mandado de segurança impetrado por Yunes Up Realty Empreendimentos e Participações Ltda., concedeu parcialmente a segurança e julgou extinto o processo nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para determinar que a Municipalidade proceda ao cálculo do ITBI referente ao imóvel descrito na inicial com base no valor do último IPTU ou do preço do negócio, adotando-se aquele que, dentre eles, atingir o maior valor, impondo ainda custas e despesas na forma da lei, sem condenação em honorários.

Inconformada, recorre a Municipalidade. Em sede

preliminar alega inadequação da via eleita, pugnando pela reforma do quanto decidido defende a regularidade do procedimento que praticou, pleiteando por fim o reconhecimento da possibilidade de arbitramento do valor venal, nos termos do artigo 148 do CTN.

Recurso regularmente processado, tendo sido oferecida a resposta de fls. 109/122. Por meio da decisão de fls. 132/133 foi determinada a suspensão do processamento do até julgamento definitivo da questão a ser definida no rito de recursos repetitivos, situação que ora se verifica.

É o relatório.

De rigor o parcial provimento dos recursos.

Cinge-se a controvérsia à possibilidade de o Município instituir valores venais de referência para cálculo do ITBI distintos dos valores venais utilizados para o cálculo do IPTU.

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 descon sideração 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 a priori.

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 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

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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.

(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 ao paradigma do valor da transação, tal como disposto no REsp nº. 1.937.821/SP, incorrendo julgamento “*extra petita*”, **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.**

Oportuno ressaltar que 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).

Assim, de rigor a manutenção do quanto decidido a fim de que seja observado o valor da transação para fins de definição da base de cálculo do ITBI, ressaltando-se, contudo, 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.

Esse é o entendimento esposado pela 18ª Câmara de Direito Público, a fim de evitar o enriquecimento sem causa do contribuinte. Veja:

Mandado de Segurança. ITBI. A sentença concedeu a segurança para determinar a incidência do imposto sobre o valor da operação imobiliária. Manutenção de rigor. A base de cálculo do ITBI deve ser calculada sobre o preço de comercialização no mercado, conforme tese fixada no recente entendimento do STJ, exarado no Tema 1113 de sua jurisprudência, no qual foi assentado que a base de cálculo do ITBI deve ser o valor da transação. No entanto, a sentença deve ser parcialmente reformada em sede de reexame necessário para determinar-se a correção monetária da base de cálculo pela Tabela Prática do TJSP (IPCA-e). Sabe-se que a correção não é encargo moratório e não altera o valor real devido, servindo apenas para atualizar-se o valor da base de cálculo desde a data da transação até a data do registro imobiliário. Referida consideração é necessária a fim de manter-se o valor real da operação e, assim, evitar-se o enriquecimento sem causa do contribuinte em detrimento do Fisco. Reforma-se parcialmente a sentença em sede de reexame necessário, nos termos do acórdão. (Remessa Necessária Cível 1035284-24.2022.8.26.0053; Relator (a): Beatriz Braga; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 11ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 14/02/2023; Data de Registro: 14/02/2023)

Apelação em Mandado de Segurança. Ordem concedida. ITBI. Arrematação de imóvel em hasta pública. Base de cálculo. Valor da arrematação e não o valor venal. Fato gerador. Aspecto temporal. Fato Gerador caracterizado pelo registro do título de transmissão no Registro de Imóveis. Descabimento de encargos moratórios sobre o imposto quanto ao período anterior ao

registro. Incidência apenas de correção monetária. Precedentes. Sentença mantida. Reexame necessário ao qual se dá provimento para que seja efetivada a atualização monetária da base de cálculo do ITBI desde a data da arrematação até a data do registro imobiliário da transmissão. (TJSP; Apelação Cível 1005836-51.2014.8.26.0161; Relator (a): Ricardo Chimenti; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Diadema - Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 29/01/2015; Data de Registro: 05/02/2015)

Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO AOS RECURSOS** a fim de ressalvar 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, determinando-se ainda que o recolhimento do ITBI seja efetuado com base no valor da transação, sendo possível, unicamente, o cômputo da correção monetária, nos termos do acórdão.

HENRIQUE HARRIS JÚNIOR

Relator