



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000353795

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1091790-49.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido BRENO EDUARDO NEUMANN.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento 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) E BEATRIZ BRAGA.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

MARCELO L THEODÓSIO

Relator

Assinatura Eletrônica

18ª Câmara de Direito Público

Remessa Necessária Cível nº 1091790-49.2024.8.26.0053

Recorrente: Juízo Ex Officio

Recorrido: Breno Eduardo Neumann

**Interessados: Município de São Paulo e DIRETOR DA DIVISÃO DE
ACOMPANHAMENTO DO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO E JUDICIAL – DICAJ**

Comarca: São Paulo

Voto nº 31252

RELATOR: MARCELO L THEODÓSIO

**EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. MANDADO DE
SEGURANÇA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE
BENS IMÓVEIS (ITBI). SEGURANÇA CONCEDIDA.**

I. Caso em Exame

Breno Eduardo Neumann impetrou mandado de segurança contra ato do Diretor da Divisão de Acompanhamento do Contencioso Administrativo e Judicial da Secretaria das Finanças do Município de São Paulo. O impetrante adquiriu um imóvel em hasta pública por R\$ 594.500,00 e buscou recolher o ITBI com base nesse valor, ao invés do valor venal de referência de R\$ 786.250,00. A liminar foi deferida para permitir o recolhimento do ITBI com base no valor da arrematação.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a base de cálculo do ITBI deve ser o valor de transmissão do imóvel ou o valor venal de referência.

III. Razões de Decidir

3. A sentença concedeu a segurança ao impetrante, determinando que o valor de transmissão seja considerado como base de cálculo do ITBI, afastando o valor venal de referência. 4. O Superior Tribunal de Justiça, no Tema nº 1.113, fixou que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não vinculado à base de cálculo do IPTU.

IV. Dispositivo e Tese

5. Reexame necessário desprovido. Sentença mantida.

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 presume-se condizente com o valor de mercado, podendo ser afastado pelo fisco mediante processo administrativo.

Aplicação do artigo 252 do RITJSP

Legislação Citada:

Lei nº 12.016/2009, art. 25

Código Tributário Nacional, art. 148

Jurisprudência Citada:

STJ, Tema nº 1.113

Trata-se de mandado de segurança impetrado por **BRENO EDUARDO NEUMANN** contra ato praticado pelo **DIRETOR DA DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO DO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO E JUDICIAL – DICAJ (SECRETARIA DAS FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO)**, o impetrante, alega, em síntese, que adquiriu, por meio de hasta pública, um imóvel pelo valor de R\$ 594.500,00, qual seja: apartamento 64, no 6º andar do Edifício Casablanca, na Rua Arminda Fernandes de Almeida, 51, no 9º subdistrito – Vila Mariana, objeto de matrícula nº 72.329 do 1º Cartório de Registro de Imóveis. Visando à transmissão da propriedade do referido bem, procurou o Tabelião de sua confiança, que informou que o valor venal de referência do imóvel, equivalente a R\$ 786.250,00, seria adotado como base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) em vez do valor de transmissão do bem. Pleiteou, liminarmente, a autorização para recolher o ITBI, adotando-se como base de cálculo o valor da arrematação (R\$ 594.500,00), bem como a expedição de ofício ao Oficial da 2ª Circunscrição Imobiliária do Município de São Paulo para cientificá-lo da decisão proferida, sendo deferida na decisão das páginas 43/44. Pleiteou a concessão da segurança, a fim de afastar a utilização do valor venal de referência para fins de cálculo do ITBI.

O Município de São Paulo apresentou informações-defesa (fls. 50/57), suscitando, preliminarmente, que a via mandamental é inadequada, uma vez que não comporta produção de provas, razão pela qual o feito merece ser extinto sem apreciação de mérito; que todos os processos que versem sobre a base de cálculo do ITBI devem ser sobrestados enquanto não houver julgamento definitivo do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR). Quanto ao mérito, aduziu que a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, sendo sinônimo de valor de mercado, bem como que a atualização monetária não representa acréscimo de qualquer natureza, mas tão somente manutenção do poder aquisitivo da moeda. Pleiteou a suspensão do processo até o julgamento definitivo do IRDR e, ao final, a denegação da segurança.

O Ministério Público declinou a sua intervenção no feito (fls. 63/65).

Instado (fls. 68), o impetrado não prestou informações.

A r. sentença às fls. 74/76 concedeu a segurança ao impetrante, confirmando a liminar deferida. Determinou que se considere o valor de transmissão como base de cálculo do ITBI, afastando-se o valor venal de referência. Condenou o impetrado no pagamento das despesas processuais. Dispensada a condenação no pagamento de honorários advocatícios, consoante disposto no artigo 25, da Lei nº 12.016/2009. Sentença sujeita ao reexame necessário, nos termos do artigo 14, § 1º, da lei supra.

Não há interposição de recurso.

Há o reexame necessário.

É O RELATÓRIO.

O reexame necessário não comporta provimento.

No caso em tela, o impetrante, alegou, em síntese, que adquiriu, por meio de hasta pública, um imóvel pelo valor de R\$ 594.500,00, qual seja: apartamento 64, no 6º andar do Edifício Casablanca, na Rua Arminda Fernandes de Almeida, 51, no 9º subdistrito – Vila Mariana, objeto de matrícula nº 72.329 do 1º Cartório de Registro de Imóveis. Visando à transmissão da propriedade do referido bem, procurou o Tabelião de sua confiança, que informou que o valor venal de referência do imóvel, equivalente a R\$ 786.250,00, seria adotado como base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) em vez do valor de transmissão do bem. Pleiteou, liminarmente, a autorização para recolher o ITBI, adotando-se como base de cálculo o valor da arrematação (R\$ 594.500,00), bem como a expedição de ofício ao Oficial da 2ª Circunscrição Imobiliária do Município de São Paulo para cientificá-lo da decisão proferida, sendo deferida na decisão das páginas 43/44. Pleiteou a concessão da segurança, a fim de afastar a utilização do valor venal de referência para fins de cálculo do ITBI.

A r. sentença às fls. 74/76 concedeu a segurança ao impetrante, confirmando a liminar deferida. Determinou que se considere o valor de transmissão como base de cálculo do ITBI, afastando-se o valor venal de referência. Condenou o impetrado no pagamento das despesas processuais. Dispensada a condenação no pagamento de honorários advocatícios, consoante disposto no artigo 25, da Lei nº 12.016/2009. Sentença sujeita ao reexame necessário, nos termos do artigo 14, § 1º, da lei supra.

Assim, o conjunto probatório carreado aos autos, corroborou para que o juízo *a quo* proferisse com exatidão a r. sentença, que por sua vez bem fundamentada, analisou *in casu* todos os elementos fático-jurídicos alegados pelas partes.

Cumpra-se, salientar, que no caso em tela, a fixação da base de cálculo do ITBI da legislação local não apresenta conformidade com o julgamento do Egrégio Superior Tribunal de Justiça no Tema nº 1.113, destarte, prevalece esse em detrimento daquela.

No referido julgamento, fixou-se:

- 1) 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;*
- 2) 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 – CTN);*
- 3) O município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido de forma unilateral.*

Desta feita, tratando-se de precedente que visa à uniformização de julgamento, afasta-se a utilização do valor venal de referência, bem

como o valor venal para fins de IPTU, de modo à considerar o valor transmitido como base de cálculo do ITBI.

Diante disso, este Relator adota "in totum" a r. sentença monocrática, vez que a confirmação pelos próprios fundamentos da r. decisão recorrida está autorizada pelo artigo 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo:

“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la.”.

Por fim, a r. sentença às fls. 74/76 proferida pelo eminente magistrado doutor José Roberto Leme Alves de Oliveira merece prevalecer *in totum* por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico no Egrégio Superior Tribunal de Justiça que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. E mais, os embargos declaratórios, mesmo para fins de pré-questionamento, só são admissíveis se a decisão embargada estiver eivada de algum dos vícios que ensejariam a oposição dessa espécie recursal (STJ, EDROMS 18205 / SP, Ministro **FELIX FISCHER**, DJ 8/5/2006, p. 240).

Ante o exposto, nego provimento ao reexame necessário, destarte, mantendo-se a r. sentença tal como lançada.

MARCELO L THEODÓSIO

Relator