



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000355975

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1090783-22.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, são recorridos NORITSUGU YAMAMOTO e ALICE KEIKO SUZUKI YAMAMOTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Nega-se provimento ao recurso ex officio.V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente), BEATRIZ BRAGA E HENRIQUE HARRIS JÚNIOR.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Reexame Necessário nº. 1090783-22.2024.8.26.0053.

Recorrente: Juízo *Ex Officio*.

Recorrido: Noritsugu Yamamoto

Interessados: Secretário de Finanças da Prefeitura de São Paulo e o Município de São Paulo

Voto nº 57.917

REEXAME NECESSÁRIO – MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI – Demanda visando à autorização de recolhimento do ITBI com base no valor do negócio jurídico de compra e venda de imóvel – Cabimento – Tese fixada sobre o Tema Repetitivo n. 1.113 do STJ (julgamento do REsp. n. 1.937.821/SP) que preconizou 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 e nem ao valor de referência estabelecido unilateralmente pela Administração Municipal – Manutenção da r. sentença de primeiro grau que se impõe – Recurso ex officio desprovido.

Vistos.

NORITSUGU YAMAMOTO, qualificado nos autos do presente Mandado de Segurança, com pedido de medida liminar (proc. nº 1090783-22.2024.8.26.0053, da E. 3ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital), que impetra contra ato do **SECRETÁRIO DE FINANÇAS DA PREFEITURA DE SÃO PAULO E O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, visa, em síntese, determinação judicial que possibilite recolher ITBI com base de cálculo no

valor do negócio jurídico formalizado e não no valor venal de referência, como estabelece o município. Requer, assim, a concessão de liminar e, ao final, que seja concedida a segurança nos termos pleiteados.

A liminar foi deferida (fls. 42/44).

Registre-se que a r. sentença foi proferida, concedendo em parte a segurança para assegurar à impetrante o recolhimento do ITBI devido em razão do negócio jurídico do imóvel, tendo como base de cálculo o valor do negócio jurídico atualizado, ressalvada apenas a possibilidade de o Fisco Municipal se valer do artigo 148 do Código Tributário Nacional para impugnar o valor indicado, por meio de processo administrativo próprio, respeitando-se o princípio do contraditório e da ampla defesa.

Na ausência de recurso voluntário das partes (fls.86), subiram os autos a esta Corte em razão da remessa necessária.

É o relatório.

De fato, não há razões que justifiquem a *reforma* da r. sentença analisada.

Senão, vejamos.

A matéria controvertida no presente *writ* junte-se em saber qual a correta base de cálculo do ITBI.

Com efeito, sobre a questão discutida nos autos, o recente precedente do STJ, a partir do julgamento do REsp. n. 1.937.821/SP, Tema Repetitivo n. 1.113, assentou 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 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.

Corroborando tal entendimento, este Egrégio Tribunal, por sua vez, já externou seu posicionamento a respeito:

“EMENTA 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 omissa ou não merecer fé, sendo vedado, porém, o arbitramento prévio pela

municipalidade - Sentença mantida - Reexame necessário realizado, mantido o dispositivo” (Remessa Necessária n. 1012969-65.2023.8.26.0053, 15ª Câmara de Direito Público, j. 12.01.204, Des. Eurípedes Faim).

Outro, aliás, não é o entendimento desta Colenda Câmara:

“Ementa: Remessa necessária Mandado de Segurança - ITBI - Município de São Paulo - Sentença concedendo a ordem para o fim de “assegurar à impetrante o direito ao recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis utilizando como base de cálculo o valor da transação/declaração, assim como os emolumentos e custas cartorárias, sem prejuízo da regular instauração de eventual processo administrativo próprio de arbitramento (art. 148 do CTN)” – Cabimento- Observância da tese jurídica fixada pelo C. STJ no tema de recursos repetitivos nº 1113 - Inviabilidade de a Administração desconsiderar o valor da transação indicado pelo contribuinte e, sem procedimento administrativo próprio que respeite o contraditório e a ampla defesa, exigir o pagamento do imposto sobre um “valor venal de referência” fixado unilateralmente pelo fisco, tal como previsto na LM nº 11.154/91 e alterações posteriores - Precedentes - Remessa necessária não provida” (Remessa Necessária n. 1027761-58.2022.8.26.0053, j. 12.01.2024, Rel. Des. Fernando Figueiredo Bartoletti).

“Mandado de Segurança - ITBI - Base de cálculo - Compra e venda - Sentença que concedeu a segurança, a fim de que os impetrantes recolham o ITBI tendo como base de cálculo o valor da transação - Ausência de insurgência das partes - Remessa necessária (artigo 496 do CPC/2015) - Aplicação da tese fixada pelo C. STJ no julgamento do Tema 1113 pelo C. STJ - Precedentes deste E. TJSP - Sentença mantida- Reexame necessário não provido” (Remessa Necessária n. 1028175-22.2023.8.26.0053, j. 10.01.2024, Rel. Des. Ricardo Chimenti; j. 10.01.2024).

“APELAÇÃO - Mandado de segurança - ITBI - Base de cálculo - Adoção de valor venal de referência 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 venal de referência - Sentença reformada - Recurso PROVIDO” (Apelação n. 1000499-18.2023.8.26.0274, j. 18.12.2023, Rel. Des. Henrique Harris Júnior).

Sendo assim, a base de cálculo do ITBI deve corresponder ao valor da transação, cabendo ao fisco impugná-lo mediante a instauração de procedimento administrativo, caso discorde das declarações oferecidas pelo contribuinte nos termos do artigo 148 do Código Tributário Nacional, na conformidade do disposto no REsp nº. 1.937.821/SP, sendo vedado, o arbitramento prévio pela municipalidade.

Desta forma, não se vê, com a devida vênia, como reformar-se o entendimento do ínclito juiz de primeiro grau, impondo-se a *manutenção* da r. sentença, pelos seus próprios e jurídicos fundamentos, aos quais adicionam-se os do presente voto.

Com isto, **nega-se provimento** ao recurso *ex officio*.

WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI

Relator.