



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000360747

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1025798-83.2020.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante ESTADO DE SÃO PAULO, é apelado ERIVELTON DE ALMEIDA SANDES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento à apelação da Fazenda do Estado e parcial provimento ao reexame necessário, nos termos que constarão do acórdão. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores FRANCISCO SHINTATE (Presidente sem voto), MÔNICA SERRANO E LUIZ SERGIO FERNANDES DE SOUZA.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

FAUSTO SEABRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO/REMESSA NECESSÁRIA: 1025798-83.2020.8.26.0053
RECORRENTE/APELANTE: JUIZO EX OFFICIO E OUTRO, ESTADO DE SÃO PAULO
APELADO: ERIVELTON DE ALMEIDA SANDES
JUIZ(A) PROLATOR(A): MARICY MARALDI
COMARCA: SÃO PAULO

VOTO Nº 28

TRIBUTÁRIO. ITCMD. BASE DE CÁLCULO. IPTU/ITR. INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO PARA APURAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO BEM. MANDADO DE SEGURANÇA. CONCESSÃO DA ORDEM. POSSIBILIDADE:
- A Lei Estadual nº 10.705/2000 prescreve que a base de cálculo do ITCMD é o valor venal do bem, de modo que não pode decreto estadual estabelecer valor superior ao determinado por lei.
- O Fisco pode arbitrar o valor de mercado do bem por procedimento administrativo, conforme artigo 11 da Lei Estadual nº 10.705/2000. Apelação desprovida e reexame necessário parcialmente provido.

Trata-se de reexame necessário e de apelação interposta pela Fazenda do Estado de São Paulo contra a r. sentença que, com fundamento no artigo 487, I, do Código de Processo Civil, autorizou os impetrantes a recolherem o ITCMD utilizando como base de cálculo o valor venal de IPTU (fls.96/99). Foram rejeitados os embargos de declaração interpostos pela Fazenda do Estado de São Paulo, nos quais se arguiu a existência de omissão em relação à possibilidade de lançamento do ITCMD por arbitramento, nos termos do art.11 da Lei nº 10.705/00 (fls.113).

A Fazenda do Estado de São Paulo apela, alegando que a base de cálculo do ITCMD é o valor venal dos imóveis (art.38 do Código Tributário Nacional). É permitido às autoridades tributárias apurarem o valor de mercado dos bens, sob pena de ofensa ao artigo 142, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Quando o valor do bem é muito inferior ao real, a utilização de base de cálculo equivocada acarreta redução da arrecadação. O tema nº 1113 dos recursos

repetitivos e o art.11 da Lei nº 10.705/00 possibilitam o arbitramento do valor de mercado do bem, por meio de processo administrativo prévio (fl.118/123).

É o relatório.

A Lei Estadual nº 10.705/2000 regulamenta o ITCMD e prescreve em seu art. 9º que a base de cálculo é o valor venal do bem ou direito transmitido, expresso em moeda nacional ou em UFESPs. Afirma, ainda, que “considera-se valor venal o valor de mercado do bem ou direito na data da abertura da sucessão ou da realização do ato ou contrato de doação” (§1º).

Inexiste lei em sentido estrito a fixar o valor de mercado do imóvel, arbitrado pela autoridade e cuja transmissão é pretendida pelas impetrantes. O que se tem é o Decreto nº 55.002/2009, que alterou o Decreto nº 46.655/2002 e estabeleceu que poderá ser adotado para o cálculo do tributo em tela o valor venal de referência do ITBI “divulgado ou utilizado pelo município”, o qual também se utiliza de decreto para assim proceder.

Evidente que o decreto, que estabelece “valor de mercado” superior ao determinado pela lei em sentido estrito, não pode prevalecer.

Todavia, realmente houve omissão da sentença quanto à possibilidade do arbitramento do valor de mercado do bem, por meio de processo administrativo prévio.

Nos termos da decisão final proferida no Recurso Especial n.1.937.821/SP, processo-paradigma do Tema n. 1113 - Base - Cálculo - ITBI, foram firmadas 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.

O Fisco tem a prerrogativa de verificar se o valor de mercado do bem, na época da transmissão, é maior ou não que o valor do IPTU, por meio de procedimento administrativo, lançando imposto sobre eventual diferença, conforme previsto no art. 11 da Lei nº 10.705/00:

Artigo 11: Não concordando a Fazenda com valor declarado ou atribuído a bem ou direito do espólio, instaurar-se-á o respectivo procedimento administrativo de arbitramento da base de cálculo, para fins de lançamento e notificação do contribuinte, que poderá impugná-lo.

§ 1º: Fica assegurado ao interessado o direito de requerer avaliação judicial, incumbindo-lhe, neste caso, o pagamento das despesas.

§ 2º - As disposições deste artigo aplicam-se, no que couber, às demais partilhas ou divisões de bens sujeitas a processo judicial das quais resultem atos tributáveis.

Esse entendimento é dominante nesta Câmara:

“APELAÇÃO – Mandado de Segurança – ITCMD – Base de cálculo de imóvel urbano - Decreto Estadual nº 55.002/2009 que, ao estabelecer que a base de cálculo será o valor venal de referência do ITBI, ofendeu o princípio da legalidade e extrapolou o limite fixado em lei para cálculo do tributo - Inteligência do artigo 146, III da Constituição Federal e do artigo 97, inciso II e § 1º do Código Tributário Nacional - Possibilidade, contudo, de o Fisco apurar o valor de mercado do bem, através de procedimento administrativo regular, conforme o artigo 11 da Lei Estadual nº 10.705/00 – RECURSO NECESSÁRIO DESPROVIDO” (Remessa Necessária nº 1017429-32.2022.8.26.0053, Rel. Des Mônica Serrano, publicado em 18.3.25).

“MANDADO DE SEGURANÇA. Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos – ITCMD. Lei Estadual nº 10.705/00. Base de cálculo. Majoração pelo Decreto nº 55.002/2009. Inadmissibilidade, por avanço sobre os limites do poder regulamentar. Precedentes. Possibilidade, no entanto, de, por meio de regular procedimento administrativo próprio de apuração, a administração realizar a análise individual do valor de mercado do bem à época da transmissão, tal como prevê o art. 11 da Lei nº 10.705/00. Ilegitimidade passiva da autoridade impetrada, contudo, quanto aos emolumentos cartorários. Apelação e reexame parcialmente providos” (Apelação nº 1033007-64.2024.8.26.0053, Rel. Des. Coimbra Schimidt, publicado em 11.3.25).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Destarte, pelo meu voto, **nego provimento à apelação da Fazenda do Estado e dou parcial provimento ao reexame necessário** para ressalvar a possibilidade de se apurar o valor de mercado do bem, por meio de procedimento administrativo prévio, no qual se resguarde o contraditório e a ampla defesa.

FAUSTO SEABRA
RELATOR