



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000363843

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1026530-93.2022.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido INOVAR MAIS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente sem voto), JOÃO ALBERTO PEZARINI E OCTAVIO MACHADO DE BARROS.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

ADRIANA CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Remessa Necessária Cível nº 1026530-93.2022.8.26.0053

Processo originário nº 1026530-93.2022.8.26.0053¹

Recorrente: Juízo Ex Officio

Recorrido: Inovar Mais Construtora e Incorporadora Ltda

Comarca: 9ª Vara de Fazenda Pública - São Paulo

Voto nº 10920

DIREITO TRIBUTÁRIO. REEXAME NECESSÁRIO. IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI). RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame.

1. Reexame necessário de sentença que concedeu segurança para permitir o recolhimento do ITBI com base no valor venal para fins de IPTU, extinguindo o processo com fundamento no art. 487, inciso I, do CPC. As partes não apresentaram recurso voluntário.

II. Questão em Discussão.

2. A questão em discussão consiste em determinar se a base de cálculo do ITBI deve ser o valor venal do imóvel para fins de IPTU ou o valor de referência adotado pelo Município de São Paulo.

III. Razões de Decidir.

3. O valor de referência adotado pelo Município viola o direito líquido e certo da impetrante, contrariando o artigo 38 do CTN e o princípio da legalidade.

4. Precedentes do TJSP e STJ estabelecem que a base de cálculo do ITBI deve ser o valor venal do imóvel para fins de IPTU ou o valor da transação, prevalecendo o que for maior.

IV. Dispositivo.

5. Recurso não provido.

Vistos.

Trata-se de reexame necessário relativo à sentença de fls. 74/77, que julgou concedeu a segurança pretendida para determinar à autoridade impetrada que permita o recolhimento do Imposto sobre a

¹ VALOR DA CAUSA: R\$ 3.103,68

DATA DA DISTRIBUIÇÃO: 13/05/2022

Transmissão de Bens Imóveis objeto da presente ação, tendo por base de cálculo o valor venal para fins de IPTU. Assim, extinguiu o processo, com fundamento no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Custas na forma da lei. Sem a condenação em honorários advocatícios, consoante o artigo 25 da Lei nº 12.016/2009.

Conforme certidão de fl. 84, as partes não apresentaram recurso voluntário.

Recurso tempestivo e sem oposição ao julgamento virtual.

RELATADO.

PASSO AO VOTO.

O reexame necessário não comporta provimento.

Dispõe o artigo 38 do Código Tributário Nacional que a base de cálculo do ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles relativos) é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

O Município de São Paulo adotou como base de cálculo do ITBI, o valor de referência que está pautado nos artigos 7ª A e 7ª B, da Lei Municipal nº 14.256/2006 que assim dispõem:

Art. 7º-A - *A Secretaria Municipal de Finanças tornará públicos os valores venais atualizados dos imóveis inscritos no Cadastro Imobiliário Fiscal do Município de São Paulo.*

Parágrafo único. *A Secretaria Municipal de Finanças deverá estabelecer a forma de publicação dos valores*

venais a que se refere o "caput" deste artigo.

Art. 7º-B - *Caso não concorde com a base de cálculo do imposto divulgada pela Secretaria Municipal de Finanças, nos termos de regulamentação própria, o contribuinte poderá requerer avaliação especial do imóvel, apresentando os dados da transação e os fundamentos do pedido, na forma prevista em portaria da Secretaria Municipal de Finanças, que poderá, inclusive, viabilizar a formulação do pedido por meio eletrônico.*

O valor adotado pelo Município viola direito líquido e certo da impetrante, tendo em vista que o valor de referência se baseia em base de cálculo estabelecida por critérios unilaterais, contrariando disposição legal.

Ademais, as disposições da Lei Municipal também afrontam o princípio da legalidade, tendo em vista que não observam o artigo 150, I, da Constituição Federal e artigo 97, incisos II e IV, do Código Tributário Nacional.

Depreende-se do entendimento firmado pelo Colendo Órgão Especial, no julgamento da Arguição de Inconstitucionalidade nº 0056693-19.2014.8.26.0000 que são inconstitucionais os artigos 7ª-A e 7ª-B, da Lei Municipal de São Paulo nº 14.255/2006, nos termos da ementa transcrita abaixo:

INCIDENTE DE INCONSTITUCIONALIDADE. Artigo 7º da Lei nº 11.154, de 30 de dezembro de 1991, com a redação dada pelas Leis nºs 14.125, de 29 de dezembro de 2005, e 14.256, de 29 de dezembro de 2006, todas do Município de São Paulo, que estabelece o valor pelo qual o bem ou direito é negociado à vista, em condições normais

*de mercado, como a base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Acórdão que, a despeito de não manifestar de forma expressa, implicitamente também questionou as disposições dos artigos 7º-A, 7º-B e 12 da mesma legislação municipal. Valor venal atribuído ao imóvel para apuração do ITBI que não se confunde necessariamente com aquele utilizado para lançamento do IPTU. Precedentes do STJ. Previsão contida no aludido artigo 7º que, nessa linha, não representa afronta ao princípio da legalidade, haja vista que, como regra, a apuração do imposto deve ser feita com base no valor do negócio jurídico realizado, tendo em consideração as declarações prestadas pelo próprio contribuinte, o que, em princípio, espelharia o "real valor de mercado do imóvel". **"Valor venal de referência", todavia, que deve servir ao Município apenas como parâmetro de verificação da compatibilidade do preço declarado de venda, não podendo se prestar para a prévia fixação da base de cálculo do ITBI.** Impossibilidade, outrossim, de se impor ao sujeito passivo do imposto, desde logo, a adoção da tabela realizada pelo Município. Imposto municipal em causa que está sujeito ao lançamento por homologação, cabendo ao próprio contribuinte antecipar o recolhimento. **Arbitramento administrativo que é providência excepcional, da qual o Município somente pode lançar mão na hipótese de ser constatada a incorreção ou falsidade na documentação comprobatória do negócio jurídico tributável. Providência que, de toda sorte, depende sempre da prévia instauração do pertinente procedimento administrativo, na forma do artigo 148 do Código Tributário Nacional, sob***

pena de restar caracterizado o lançamento de ofício da exação, ao qual o ITBI não se submete. Artigos 7º-A e 7º-B que, nesse passo, subvertem o procedimento estabelecido na legislação complementar tributária, em afronta ao princípio da legalidade estrita, inserido no artigo 150, inciso I, da Constituição Federal. Inadmissibilidade, ainda, de se exigir o recolhimento antecipado do tributo, nos moldes estabelecidos no artigo 12 da Lei Municipal nº 11.154/91, por representar violação ao preceito do artigo 156, inciso II, da Constituição Federal. **Registro imobiliário que é constitutivo da propriedade, não tendo efeito meramente regularizador e publicitário, razão pela qual deve ser tomado como fato gerador do ITBI.** Regime constitucional da substituição tributária, previsto no artigo 150, § 7º, da Constituição Federal, que nem tem lugar na espécie, haja vista que não se cuida de norma que autoriza a antecipação da exigibilidade do imposto de forma irrestrita. **Arguição acolhida para o fim de pronunciar a inconstitucionalidade dos artigos 7º-A, 7º-B e 12, da Lei nº 11.154/91, do Município de São Paulo** (TJSP; Incidente De Arguição de Inconstitucionalidade Cível 0056693-19.2014.8.26.0000; Relator: **Paulo Dimas Mascaretti**; Órgão Julgador: Órgão Especial; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 12ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 25/03/2015; Data de Registro: 23/04/2015 – grifos e negritos não originais).

Posteriormente, o Colendo 7º Grupo de Direito Público deste Egrégio Tribunal de Justiça, no julgamento do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR) nº 2243516-62.2017.

8.26.0000 (Tema 19 do TJSP), estabeleceu que o ITBI deve considerar como base de cálculo o valor venal do imóvel para fins de IPTU ou o valor da transação, prevalecendo o que for maior, conforme transcrição abaixo (com grifos e negritos não originais):

*INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS – **ITBI – BASE DE CÁLCULO - Deve ser calculado sobre o valor do negócio jurídico realizado ou sobre o valor venal do imóvel para fins de IPTU, aquele que for maior, afastando o "valor de referência"** - Ilegalidade da apuração do valor venal previsto em desacordo com o CTN - Ofensa ao princípio da legalidade tributária, artigo 150, inciso I da CF – Precedentes – IRDR PROVIDO PARA FIXAR A TESE JURÍDICA DA BASE DE CÁLCULO DO ITBI, DEVENDO CORRESPONDER AO VALOR VENAL DO IMÓVEL OU AO VALOR DA TRANSAÇÃO, PREVALECENDO O QUE FOR MAIOR (TJSP; Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas 2243516-62.2017.8.26.0000; Relator: **Burza Neto**; Órgão Julgador: 7º Grupo de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 9ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 23/05/2019; Data de Registro: 26/07/2019).*

Recentemente, o Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp nº 1.937.821 sob a *sistemática de recursos repetitivos (Tema 1113)* pacificou a questão e consolidou seu posicionamento sobre a ilegalidade da adoção de valor venal de referência, estabelecendo as seguintes teses de observância obrigatória:

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 Capítulo VIII do Código de Processo Civil, sobre “Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas”, encontra-se o disposto no artigo 985, I, do Código de Processo Civil:

Art. 985 - Julgado o incidente, a tese jurídica será aplicada:

I – a todos os processos individuais ou coletivos que versem sobre idêntica questão de direito e que tramitem na área de jurisdição do respectivo tribunal inclusive aqueles que tramitem nos juizados especiais do respectivo estado ou região;

(...).

E, nos termos do artigo 927 do Código de Processo Civil, todos os juízes e os tribunais deverão observar as decisões dos Tribunais Superiores.

Cumprе consignar que o acórdão objeto do Tema 1113 foi julgado em 24/02/2022 e publicado no Diário da Justiça Eletrônico em 03/03/2022, com o inteiro teor do acórdão, comportando aplicação antes mesmo do trânsito em julgado, conforme orientação pacífica do Superior

Tribunal de Justiça:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. MULTA DO ART. 475-J. TRÂNSITO EM JULGADO. NECESSIDADE. REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA. APLICAÇÃO TRÂNSITO EM JULGADO. DESNECESSIDADE. NÃO PROVIMENTO.

1. Para a aplicação da multa prevista no art. 475-J do CPC necessário o trânsito em julgado da sentença.

2. O acórdão proferido em recurso representativo da controvérsia pode ser aplicado aos demais processos que tratam da mesma matéria, antes mesmo do seu trânsito em julgado. Precedentes.

*3. Agravo regimental a que se nega provimento (AgRg no AREsp n. 147.250/PR, relatora Ministra **Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, DJe de 1/6/2015 – negrito não original).*

Assim, seria de rigor a aplicação do v. acórdão proferido em recurso representativo de controvérsia.

Entretanto, no caso concreto, a impetrante formulou pedido para que a base de cálculo do ITBI seja o valor venal do imóvel lançado pelo Município de São Paulo para fins de cobrança de IPTU.

O Juízo de origem ao julgar o pedido, assim decidiu:

“(...) Como se retira do enunciado, a base de cálculo do ITBI é o valor efetivamente pago e declarado pelo contribuinte, não sendo possível sequer se utilizar a base de cálculo do IPTU como piso de tributação, assegurado o

afastamento do valor declarado pelo contribuinte em casos excepcionais, desde que instaurado processo administrativo próprio.

No caso concreto, todavia, o valor venal para fins de IPTU é superior ao valor da transação e a parte impetrante pede apenas a aplicação do primeiro. Nesse contexto, por força do princípio da adstrição, a base de cálculo a ser considerada será aquela constante do pedido posto na petição inicial (...)” – fl. 76.

Assim, considerando-se o pedido formulado pela impetrante e a ordem de segurança concedida pelo Juízo *a quo*, afasto a aplicação do Tema 1113 do Superior Tribunal de Justiça em razão da vedação da *reformatio in pejus*.

No caso em análise, o valor venal para fins de IPTU (R\$ 465.573,00 – fl. 33) é superior ao valor da transação informado pela impetrante (R\$ 100.000 – fl. 02). Assim, a adoção de entendimento diverso do aplicado pelo Juízo de origem prejudicaria a Fazenda Pública, violando o disposto na Súmula 45 do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, que veda a *reformatio in pejus*, que assim dispõe: *No reexame necessário, é defeso, ao tribunal, agravar a condenação imposta à Fazenda Pública.*

Nesse sentido, precedentes deste Egrégio Tribunal de Justiça, cujas ementas são transcritas como razão de decidir (com grifos e negritos não originais):

REEXAME NECESSÁRIO – MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI – Sentença que concedeu a segurança para afastar o valor venal de referência e determinar o recolhimento do tributo com base no valor venal do IPTU, conforme pedido

*formulado na inicial – **Princípio da adstrição – Vedação a reformatio in pejus – STJ, Súmula 45 – Afastada, no caso, a aplicação integral do Tema 1.113, definido no REsp 1.937.821 pelo STJ** – Incidência de correção monetária desde a formalização do negócio diante da necessidade de reposição do valor da moeda pela perda inflacionária – Recurso desprovido (TJSP; Remessa Necessária Cível 1004695-49.2022.8.26.0053; Relator: **Octavio Machado de Barros**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 12ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 01/03/2023; Data de Registro: 01/03/2023);*

*Apelação. Mandado de segurança. Acórdão a negar provimento a apelo e a alterar parcialmente a sentença em reexame necessário. Devolução dos autos com esteio no artigo 1.030, II, do Código de Processo Civil. Imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis. **Decisão desta corte a definir como base de cálculo o valor venal consignado no lançamento do imposto predial e territorial do exercício em que ocorrido o fato gerador pois maior que o montante do negócio jurídico. Inexistência de recurso da impetrante. Vedação da reformatio in pejus.** Manutenção da decisão recorrida (TJSP; Apelação / Remessa Necessária 1007252-33.2019.8.26.0564; Relator: **Geraldo Xavier**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de São Bernardo do Campo - 1ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 18/01/2023; Data de Registro: 18/01/2023);*

*APELAÇÃO e REMESSA NECESSÁRIA – Mandado de segurança – ITBI. Ordem concedida para reconhecer direito ao recolhimento com base no valor venal do IPTU, porquanto superior ao valor da integralização de capital social. Alegada legalidade do valor de referência adotado pelo Município. Descabimento. **Tese fixada pelo STJ no julgamento do REsp 1937821 (Tema 1113), que declarou ilegal o valor venal de referência, ressaltando que a base de cálculo deve ser o valor da operação. Caso concreto em que, havendo apenas recurso do Município, deve ser mantida a sentença, sob pena da apelação ser prejudicial ao recorrente, incidindo em "reformatio in pejus"**. Sentença mantida por fundamento diverso. Recursos oficial e voluntário desprovidos (TJSP; Apelação / Remessa Necessária 1010485-49.2020.8.26.0161; Relator: **João Alberto Pezarini**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Diadema - Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 28/07/2022; Data de Registro: 28/07/2022).*

Destarte, fica mantida a sentença recorrida por suas próprias razões, nos termos do artigo 252 do RITJSP.

Por fim, considerando que não há fixação de honorários no caso em debate, consoante o artigo 25 da Lei nº 12.016/2009, deixo de aplicar a majoração dos honorários advocatícios sucumbenciais para a fase recursal.

Ficam prequestionadas todas as normas legais e matérias constitucionais suscitadas e discutidas pelas partes.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pelo exposto, pelo meu voto, proponho o **NÃO PROVIMENTO** ao recurso.

ADRIANA CARVALHO

Relatora