



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307662

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2366878-57.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes ALINE JACUBOVICK (INVENTARIANTE) e ROSA JACUBOVICK (ESPÓLIO), é agravado O JUÍZO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. Por maioria de votos.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente) E JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES.

São Paulo, 29 de março de 2025.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 266878-57.2024.8.26.0000

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado

Relator: FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI

Processo de origem: 1124056-45.2024.8.26.0100

Comarca: São Paulo / Foro Central Cível / 3ª Vara da Família e Sucessões

Juíza: Tatiana Federighi Saba

Agravante: Aline Jacobovick e outro

Agravado: O Juízo

Voto nº 8991

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de Inventário – Decisão que determinou a retificação da declaração de bens entregue à FESP, sob o fundamento de que o valor venal do bem imóvel estaria equivocado – Insurgência da inventariante – Alegação de que a legislação determina a utilização do valor venal do imóvel indicado para fins de IPTU como parâmetro para apuração da base de cálculo do ITCMD devido na transmissão – Acolhimento – A base de cálculo do imposto deve ser o valor venal do bem ou direito transmitido, conforme interpretação dos artigos 33 e 38 do Código Tributário, e da Lei Estadual n.º 10.705/2000 – Presença do perigo de dano, dado que a retificação pode impactar diretamente na base de cálculo do ITCMD e retardar a tramitação do inventário – Precedentes – Decisão reformada – **RECURSO PROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão de Sua Excelência, o Dra. Tatiana Federighi Saba, MM. Juíza de Direito da 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível de São Paulo, que, à p. 70 dos autos originários, em ação de inventário, movida por Aline Jacobovick, em virtude do falecimento de sua mãe Rosa Jacobovick, determinou a retificação da declaração de bens entregue à Fazenda do Estado de São Paulo (FESP), sob o fundamento de que o valor venal do imóvel constante da declaração estaria equivocado.

Recorre a Requerente, sustentando que a decisão contestada adota uma interpretação discrepante em relação ao ordenamento jurídico e à fiscalização consolidada sobre a matéria, uma vez que o valor venal dos imóveis utilizados para fins de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) deve ser o parâmetro para apuração da base de cálculo do Imposto sobre a Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMD). Além disso, reforça-se que a base de cálculo do referido tributo deve ser estabelecida com base no valor venal do bem ou direito transmitido (p. 1/7).

Foi concedido o efeito suspensivo ao recurso (p. 9/11).

Não houve apresentação de contraminuta.

Recurso tempestivo e isento de preparo (p. 11 da origem).

É o relatório.

O recurso **comporta provimento.**

No caso em análise, a controvérsia jurídica a ser dirimida diz respeito à definição da base de cálculo do Imposto sobre a Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMD), matéria disciplinada nos artigos 33 e 38 do Código Tributário Nacional (CTN), bem como na Lei Estadual nº 10.705/2000.

O artigo 33 do Código Tributário Nacional dispõe que a base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) é o valor venal do imóvel, que deve ser determinado conforme os critérios estabelecidos na lei municipal. Já o artigo 38 do mesmo dispositivo legal, que se trata especificamente do ITCMD, estabelece que sua base de cálculo é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A Lei Estadual nº 10.705/2000, que regulamenta o ITCMD no Estado de São Paulo, estabelece em seu artigo 9º que a base de cálculo do imposto deve corresponder ao valor venal do bem ou direito transmitido.

Ademais, no caso concreto, há sólida confirmação deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São, no sentido de que o valor venal do imóvel, para fins de ITCMD, deve aqueles que foram utilizados para o cálculo do IPTU, conforme definido no cadastro fiscal municipal.

Essa interpretação busca garantir a segurança jurídica e a coerência tributária, evitando que a Fazenda Estadual utilize critérios distintos e menos objetivos para a fixação do imposto, em prejuízo do contribuinte. Vejamos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Mandado De Segurança – ITCMD – Insurgência contra o indeferimento da liminar postulada para autorizar o recolhimento do ITCMD calculado com base no valor venal do IPTU dos imóveis a serem transmitidos – Reforma Necessária – Lei Estadual nº 10.705/2000 prevê que para apuração da base de cálculo do ITCMD seja utilizado o valor venal admitido pelo IPTU – Inaceitável a majoração de tributo via decreto – Afronta ao princípio da legalidade tributária previsto no art. 150, inc. I, da CF e art. 97, incisos II, do CTN – Precedentes desta C. Câmara e Corte de Justiça – Decisão reformada – **RECURSO PROVIDO** (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 21890074020248260000 São Paulo, Relator: Rebouças de Carvalho, Data de Julgamento: 15/07/2024, 9ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 15/07/2024).

AGRAVO DE INSTRUMENTO - ITCMD – Valor

Venal – A Lei Estadual nº 10.705/00, por outro lado, que dispõe sobre o Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação de Quaisquer Bens e Direitos ITCMD, prevê no art. 9º § 1º que a base de cálculo desse imposto é o valor venal do bem ou direito transmitido na data da abertura da sucessão - Assim, o cálculo para o recolhimento do imposto deve ter como base o valor venal do imóvel, na data da abertura da sucessão - **RECURSO PROVIDO** (TJ-SP – AI nº 2152104-11.2021.8.26.0000, Relator: José Luiz Gavião de Almeida, Data de Julgamento: 26/07/2021, 3ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 26/07/2021).

Ademais, verifica-se o perigo de dano, uma vez que a determinação judicial de retificação da declaração de bens pode impactar diretamente na base de cálculo do ITCMD e postergar a tramitação do inventário, causando prejuízos diretos aos herdeiros. A exigência de retificação do valor venal, além de não encontrar respaldo na jurisprudência, pode ensejar cobrança indevida de tributo e gerar um impasse administrativo desnecessário.

Além disso, essa tese se alinha ao princípio da legalidade tributária, previsto no artigo 150, inciso I, da Constituição Federal, que veda a exigência ou majoração de tributo sem previsão legal específica. Assim, a adoção do valor venal do IPTU como base de cálculo do ITCMD garante maior previsibilidade na apuração do tributo, evitando arbitrariedades na tributação e protegendo o contribuinte contra eventuais interpretações expansionistas da Administração Fazendária.

Portanto, resta demonstrada a probabilidade do direito de agravante, pois o entendimento consolidado nos tribunais reafirma que a base de cálculo do ITCMD deve corresponder ao valor venal do imóvel registrado no cadastro municipal para fins de IPTU, vedando, assim, interpretações que permitam ser utilizado critérios



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

diversos sem respaldo legal expresse.

Assim, o entendimento adotado pelo Juízo de origem se mostra destoante da orientação predominante, sendo recomendável a sua reforma.

A fim de evitar manejo de embargos de declaração voltados unicamente ao prequestionamento, e de modo a franquear acesso às instâncias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional debatida nos autos, porquanto apreciadas, neste Colegiado, as questões relacionadas à controvérsia, ainda que sem expressa menção ou individualização dos argumentos ou dispositivos legais invocados pelas partes.

Nessa linha, já decidiu o Colendo Superior Tribunal de Justiça que o prequestionamento “pressupõe debate e decisão prévios pelo colegiado, ou seja, emissão de juízo sobre o tema” (EDcl no AgRg no REsp 1.172.919/PE); contentando-se com a sua forma implícita, tal como disposto, por exemplo, no AgRg 572.737/RS, REsp 365.079/SP, EDcl no Resp. 688.698/PR, EDcl no REsp. 855.181/SC, entre outros.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao agravo de instrumento, para reformar a decisão agravada e reconhecer que o valor venal do imóvel a ser considerado para fins fiscais é aquele constante do cadastro municipal utilizado para o cálculo do IPTU, nos termos da fundamentação.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI
RELATOR

Agravo de Instrumento nº 2366878-57.2024.8.26.0000

Relatora: **FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI**

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado

Comarca: **São Paulo**

Agravante(s): **Aline Jacobovick e outro**

Agravado(a)(s): **O Juízo**

Voto nº 8840

DECLARAÇÃO DE VOTO PARCIALMENTE DIVERGENTE

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão de fls. 70 dos autos originários que, em ação de inventário, determinou a retificação da declaração de bens entregue à Fazenda do Estado de São Paulo (FESP), para corresponder ao valor venal de referência do imóvel da Prefeitura de São Paulo (fls. 38) e não o valor para fins de cálculo do IPTU (fls. 69).

Agrava a parte autora sustentando, em síntese, que o valor venal que serve como base de cálculo para o ITCMD deve ser o mesmo daquele utilizado como base de cálculo do IPTU.

É o relatório.

Pelo voto do E. Relator, “essa tese se alinha ao princípio da legalidade tributária, previsto no artigo 150, inciso I, da Constituição Federal, que veda a exigência ou majoração de tributo sem previsão legal específica. Assim, a adoção do valor venal do IPTU como base de cálculo do ITCMD garante maior previsibilidade na apuração do tributo, evitando arbitrariedades na tributação e protegendo o contribuinte contra eventuais interpretações expansionistas da Administração Fazendária.”

No meu sentir, respeitado o entendimento da d. maioria, de rigor o desprovimento ao recurso da parte autora.

Segundo o Código Tributário Nacional, tanto a propriedade, quanto a transmissão (onerosas ou gratuitas, sejam elas entre vivos ou *causa mortis*) de imóveis tem como base de cálculo o “valor venal” (arts. 33 e 38 do CTN, respectivamente). A lei não fixa os critérios de aferição do valor, de maneira que a complementação quando a instituição do tributo compõe a competência tributária dos entes federativos.

No que se refere ao Estado de São Paulo, competente para a instituição do ITCMD, a lei de regência é a Lei Estadual nº 10.705 de 28 de dezembro de 2000, que dispõe, sobre a base de cálculo da transferência de imóveis, nos artigos 9º a 13:

Artigo 9º - A base de cálculo do imposto é o valor venal do bem ou direito transmitido, expresso em moeda nacional ou em UFESPs (Unidades Fiscais do Estado de São Paulo).

§ 1º - Para os fins de que trata esta lei, 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.

(...)

Artigo 10 - O valor do bem ou direito na transmissão "causa mortis" é o atribuído na avaliação judicial e homologado pelo Juiz.

§ 1º - Se não couber ou for prescindível a avaliação, o valor será o declarado pelo inventariante, desde que haja expressa anuência da Fazenda, observadas as disposições do artigo 9º, ou o proposto por esta e aceito pelos herdeiros, seguido, em ambos os casos, da homologação judicial.

(...)

Artigo 13 - No caso de imóvel, o valor da base de cálculo não

será inferior:

I - em se tratando de imóvel urbano ou direito a ele relativo, ao fixado para o lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU;

A instituição pela lei estadual obedece, portanto, aos princípios da legalidade e da competência tributária constitucional, estando de acordo com as regras gerais estabelecidas pelo CTN.

A lei não estipula uma coincidência necessária entre a base de cálculo do ITCMD e do IPTU, mas ao contrário, estabelece apenas que a base de cálculo deste servira de referência mínima para a daquele.

Em regulamentação à lei consta do Decreto Estadual 46.655/02, com redação dada pelo Decreto Estadual 55.002/09 que, além de ter como piso mínimo o IPTU, a base de cálculo poderá adotar o mesmo valor venal de referência do ITBI utilizado pelo município.

No caso do município de São Paulo, em que está situado o imóvel, o IPTU é regulado pela Lei Municipal 10.235 de 16 de dezembro de 1986, cuja última atualização da Planta Genérica de Valores foi realizada em 2022, pela Lei Municipal nº 17.719, de 26 de novembro de 2021. Já o ITBI é regulado pela Lei Municipal nº 11.154 de 30 de dezembro de 1991, regulamentado pelo Decreto Municipal nº 55.196 de 11 de Junho de 2014.

O valor do ITCMD deve, no meu entender, refletir o mais fidedignamente possível o valor atualizado de mercado considerando que o seu fato gerador é a transmissão da propriedade imobiliária.

O IPTU possui como fato gerador não a transmissão, mas a manutenção da propriedade imobiliária. Assim os princípios legais e

econômicos que o regem são ligeiramente distintos já que incide ano a ano sobre o contribuinte. Consequentemente, a política tributária (que é um elemento da competência constitucional) que se aplica a este imposto é elaborada de maneira específica a atender tais princípios. Sabe-se que o IPTU de fato não corresponde e não tem vinculação direta e necessária com o valor praticado pelo mercado, sendo consideravelmente inferior, tanto é assim que o valor efetivo da venda não altera o valor do IPTU praticado a partir daquele momento.

Por outro lado, o ITBI tem como fato gerador a transmissão da propriedade imobiliária, tal como o ITCMD. A diferença entre ambos é que enquanto um é a título oneroso (entre vivos) o outro é a título gratuito (entre vivos ou *causa mortis*). Tanto um como outro tem um momento específico de incidência que é eventual e pode nunca ocorrer que é o momento da transferência da propriedade. Neste sentido os princípios econômicos e jurídicos que regem tais tributos e que servem de base da política tributária adotada são distintos do IPTU. O princípio econômico básico da oferta e da procura, por exemplo, interfere muito mais no momento da transferência da propriedade do que no mundo jurídico daquele que mantém sua propriedade.

Já ficou estabelecido no âmbito do STJ que “a forma de apuração da base de cálculo e a modalidade de lançamento do IPTU e do ITBI são diversas” (REsp 1.202.007/SP, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, DJe 15/05/2013).

Ficou julgado no REsp nº 1.937.821/SP, que deu origem ao Tema 1113 (relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Seção, julgado em 24/2/2022, DJe de 3/3/2022.):

No que tange à base de cálculo, a expressão “valor venal”

contida no art. 38 do CTN deve ser entendida como o valor considerado em condições normais de mercado para as transmissões imobiliárias.

(...)

Importa ressaltar que, embora seja possível dimensionar o valor médio dos imóveis no mercado, segundo critérios, por exemplo, de localização e tamanho (metragem), a avaliação de mercado específica de cada imóvel transacionado pode sofrer oscilações para cima ou para baixo desse valor 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 os interesses pessoais do vendedor (necessidade da venda para despesas urgentes, mudança de investimentos, etc.) e do comprador (escassez do imóvel na região, proximidade com o trabalho e/ou com familiares, etc.) no ajuste do preço.

(...)

Aqui não se está afirmando que o preço de venda necessariamente reflete o valor de mercado, pois eventual alienação por preço nitidamente incompatível com este (valor de mercado), independentemente de sua motivação, não permite a adoção dele (o preço de venda) como parâmetro para definição da base de cálculo.

(...)

Não obstante a lei se refira como base de cálculo do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) e do ITBI o “valor venal”, a apuração desse elemento quantitativo difere em relação aos dois impostos, notadamente diante da distinção existente entre os fatos geradores e a modalidade de lançamento de cada um deles.

No IPTU, tributa-se a propriedade, lançando-se de ofício o imposto tendo por base de cálculo a Planta Genérica de Valores aprovada pelo Poder Legislativo local, que considera aspectos mais amplos e objetivos como, por exemplo, a localização e a metragem do imóvel.

Já no ITBI, a base de cálculo deve considerar o valor de mercado do imóvel individualmente considerado, que, como visto, resulta de uma gama maior de fatores, motivo pelo qual

o lançamento desse imposto se dá, originalmente e via de regra, por declaração do contribuinte, ressalvado o direito da fiscalização tributária de revisar o quantum declarado, por meio de regular instauração de processo administrativo.

Em face disso, tem-se a impossibilidade de vinculação da base de cálculo do ITBI à estipulada para o IPTU, nem mesmo como piso de tributação, pois, repita-se, o valor adotado para fins de IPTU considera, apenas, os critérios fixados na Planta Genérica de Valores, que “são padrões de avaliação de imóveis em consonância com a metragem e com outros fatores, tais como localização, acabamento e antiguidade, ou seja, consistem em presunções relativas, no contexto da praticabilidade tributária, que auxiliam na fixação da base de cálculo desse imposto” (STF, ARE 1245097 RG, relator: MINISTRO PRESIDENTE, Tribunal Pleno, julgado em 09/04/2020, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-102 DIVULG 27-04-2020 PUBLIC 28-04-2020).

Tais padrões são gerais e, por isso, embora facilitem a arrecadação, desconsideram a realidade de cada operação de transmissão da propriedade imobiliária efetivamente realizada, não refletindo, portanto, o real valor de mercado da coisa.

Pois bem, neste tema ficou fixado que “o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.”

Importante destacar que este item teve como fundamento o fato de que “presume-se que o valor de mercado daquele específico imóvel corresponde ao valor da transação informado na declaração do contribuinte, com base no princípio da boa-fé”.

No caso do município de São Paulo, em que está situado o imóvel, o IPTU é regulado pela Lei Municipal 10.235 de 16 de dezembro de 1986, cuja última atualização da Planta Genérica de Valores foi realizada em 2022, pela Lei Municipal nº 17.719, de 26 de novembro de 2021. Já o ITBI é regulado pela Lei Municipal nº 11.154 de 30 de dezembro de 1991, regulamentado pelo Decreto Municipal nº 55.196 de

11 de Junho de 2014.

O artigo 7º da lei do ITBI define como base de cálculo: “o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, assim considerado o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado”. Em sua regulamentação estabelece o decreto em seu artigo 8º, §2º que:

Os valores venais dos imóveis serão atualizados periodicamente, de forma a assegurar sua compatibilização com os valores praticados no Município, através de pesquisa e coleta amostral permanente dos preços correntes das transações e das ofertas à venda do mercado imobiliário, inclusive com a participação da sociedade, representada no Conselho Municipal de Valores Imobiliários.

Vê-se que o preço do imóvel para fins do IPTU não leva em conta os preços correntes das transações e das ofertas do mercado e foi atualizado pela última vez em 2022. Já o ITBI também segue critérios estabelecidos pela legislação e tem seu valor atualizado ano a ano.

Não há, no nosso sentir, insegurança jurídica ou menor previsibilidade nem tampouco interpretação expansionista da administração fazendária na adoção do valor venal de referência estabelecido para fins de parametrização do ITBI.

Primeiramente porque a adoção deste critério está previsto na legislação estadual e adota critérios legais e atualizados facilmente disponibilizados ao contribuinte, de forma que há segurança e previsibilidade.

Segundamente porque os critérios legais levam em consideração a média das transações efetivamente verificadas no mercado para o período, assim como ofertas reais do mercado, bem

como conta com a participação democrática do contribuinte por meio do Conselho Municipal respectivo. Não há, assim, arbitrariedade na sua fixação. Os critérios não são menos objetivos que aqueles adotados para o IPTU que igualmente são desenvolvidos unilateralmente pela prefeitura e submetidos à votação político-partidária.

Ante o exposto, pelo meu voto, **nego provimento** ao recurso.

Finalmente, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada a matéria, evitando-se a interposição de embargos de declaração com esta única e exclusiva finalidade, observando o pacífico entendimento do STJ de que desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer, DJ de 08/05/2006). Àqueles manifestamente protelatórios aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

LIA PORTO

2ª Juíza
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	6	Acórdãos Eletrônicos	FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI	2A2492D4
7	14	Declarações de Votos	MARIA LIA PINTO PORTO CORONA	2A5EE1CA

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 2366878-57.2024.8.26.0000 e o código de confirmação da tabela acima.