



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000374672

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1056551-81.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido RCG CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA.

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 sem voto), RICARDO CHIMENTI E MARCELO L THEODÓSIO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

HENRIQUE HARRIS JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 314552025

18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

REEXAME NECESSÁRIO Nº 1056551-81.2024.8.26.0053

RECORRENTE: JUÍZO *EX OFFICIO*

RECORRIDO: RCG CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA

REMESSA NECESSÁRIA – Mandado de segurança – ITBI – Base de cálculo – Adoção de valor venal de referência distinto do valor venal utilizado para o cálculo do IPTU – 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.” – Sentença que concedeu a segurança para determinar o recolhimento do ITBI com base no valor da transação – Sentença mantida – REMESSA NECESSÁRIA DESPROVIDA.

Trata-se de Mandado de Segurança impetrado por RCG CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA contra ato do SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO objetivando o afastamento do valor venal de referência para cálculo do ITBI, de modo a se adotar, como base de cálculo do imposto, o valor real da transação do imóvel descrito na matrícula nº 136.101 do 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo.

Sobreveio a r. sentença de fls. 72/76 que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados pelo impetrante, na forma

do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, CONCEDENDO A SEGURANÇA para determinar o pagamento do ITBI pela transmissão do bem imóvel descrito na petição inicial, considerando como base de cálculo o valor venal para o lançamento do IPTU, confirmando a medida liminar concedida nos autos. Em relação à tese de inadequação dos valores reajustados por decreto municipal, entendeu que a questão demanda dilação probatória, restando inviável o acolhimento de tal pretensão no âmbito da presente ação.

Não houve interposição de recursos voluntários.

É o relatório.

De rigor o desprovemento da remessa necessária.

Cinge-se a controvérsia à possibilidade de o Município instituir valores venais de referência para cálculo do ITBI distintos dos valores venais utilizados para o cálculo do IPTU.

Sobre a matéria, recentemente o STJ julgou o REsp repetitivo 1.937.821, pacificando de vez a questão, quando se decidiu que sim, os Municípios podem (e devem) calcular o ITBI com base em valores venais distintos daqueles adotados para o cálculo do IPTU, diferença que, ainda conforme o STJ, deriva da diversidade dos fatos geradores e das modalidades de lançamento em cada caso: de ofício, no caso do IPTU; por declaração ou homologação, no caso do ITBI.

Por esse mesmo motivo, contudo, o STJ também decidiu que os Municípios não podem simplesmente arbitrar valores venais de referência para o cálculo do ITBI, pois isso configuraria indevido lançamento de ofício, por mera estimativa, em descon sideração às declarações dadas pelo contribuinte, autorizando-se o arbitramento apenas na hipótese em que estas não mereçam fé, nos termos do art. 148 do CTN – em todo caso, jamais como método a priori.

Consequentemente, na falta de elementos fáticos que permitam afastar as declarações dadas pelo contribuinte, o ITBI deve ser

calculado sobre o valor da transação, valor este que, em respeito ao princípio da boa-fé objetiva, presume-se condizente com o valor médio de mercado do bem transacionado.

Confira-se, afinal, a ementa do julgado do STJ:

TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI). BASE DE CÁLCULO. VINCULAÇÃO COM IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU). INEXISTÊNCIA. VALOR VENAL DECLARADO PELO CONTRIBUINTE. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. REVISÃO PELO FISCO. INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO. POSSIBILIDADE. PRÉVIO VALOR DE REFERÊNCIA. ADOÇÃO. INVIABILIDADE.

1. A jurisprudência pacífica desta Corte Superior é no sentido de que, embora o Código Tributário Nacional estabeleça como base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) o "valor venal", a apuração desse elemento quantitativo faz-se de formas diversas, notadamente em razão da distinção existente entre os fatos geradores e a modalidade de lançamento desses impostos.
2. Os arts. 35 e 38 do CTN dispõem, respectivamente, que o fato gerador do ITBI é a transmissão da propriedade ou de direitos reais imobiliários ou a cessão de direitos relativos a tais transmissões e que a base de cálculo do tributo é o "valor venal dos bens ou direitos transmitidos", que corresponde ao valor considerado para as negociações de imóveis em condições normais de mercado.
3. A possibilidade de dimensionar o valor dos imóveis no mercado, segundo critérios, por exemplo, de localização e tamanho (metragem), não impede que a avaliação de mercado específica de cada imóvel transacionado oscile dentro do parâmetro 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 e os interesses pessoais do vendedor e do comprador no ajuste do preço.

4. O ITBI comporta apenas duas modalidades de lançamento originário: por declaração, se a norma local exigir prévio exame das informações do contribuinte pela Administração para a constituição do crédito tributário, ou por homologação, se a legislação municipal disciplinar que caberá ao contribuinte apurar o valor do imposto e efetuar o seu pagamento antecipado sem prévio exame do ente tributante.

5. Os lançamentos por declaração ou por homologação se justificam pelas várias circunstâncias que podem interferir no específico valor de mercado de cada imóvel transacionado, circunstâncias cujo conhecimento integral somente os negociantes têm ou deveriam ter para melhor avaliar o real valor do bem quando da realização do negócio, sendo essa a principal razão da impossibilidade prática da realização do lançamento originário de ofício, ainda que autorizado pelo legislador local, pois o fisco não tem como possuir, previamente, o conhecimento de todas as variáveis determinantes para a composição do valor do imóvel transmitido.

6. Em face do princípio da boa-fé objetiva, o valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o valor médio de mercado do bem imóvel transacionado, presunção que somente pode ser afastada pelo fisco se esse valor se mostrar, de pronto, incompatível com a realidade, estando, nessa hipótese, justificada a instauração do procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo, em que deve ser assegurado ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que amparariam o quantum informado (art. 148 do CTN).

7. A prévia adoção de um valor de referência pela Administração configura indevido lançamento de ofício do ITBI por mera estimativa e subverte o procedimento instituído no art. 148 do CTN, pois representa arbitramento da base de cálculo sem prévio juízo quanto à fidedignidade da declaração do sujeito passivo.

8. Para o fim preconizado no art. 1.039 do CPC/2015, **firmam-se 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.

9. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp n. 1.937.821/SP, relator Gurgel de Faria, Primeira Seção, DJe de 3/3/2022.) (grifei)

Ressalte-se que, nos termos do art. 927, III, do CPC, os juízes e os tribunais deverão observar os acórdãos do STJ e do STF em julgamento de recursos especial e extraordinário repetitivos, descabendo maiores considerações sobre o mérito de suas decisões.

Desse modo, não resta margem para discussão acerca da base de cálculo do ITBI que deve obedecer ao paradigma do valor da transação, como constou da r. sentença, ressalvada à administração fazendária, a instauração de procedimento para apuração da base de cálculo caso os elementos oferecidos pelo contribuinte sejam omissos ou não mereçam fé, de acordo com o disposto no artigo 148 do Código Tributário Nacional, na conformidade do disposto no REsp nº. 1.937.821/SP.

Oportuno ressaltar que não se admite a cobrança de multa e juros antes do registro do título translativo, sendo possível, unicamente, o cômputo da correção monetária, na medida em que esta visa tão somente à preservação do valor real da operação contra os efeitos corrosivos da inflação. Nesse sentido, cite-se:

Apelação. Mandado de segurança. Imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis. Base de cálculo. Valor da arrematação. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. Imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis. Fato gerador. Registro do título translativo da propriedade. Precedente do Superior Tribunal de Justiça. Pretensão de receber juros e multa moratória relativos a período anterior ao fato gerador do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

tributo. Inadmissibilidade. Incidência apenas de correção monetária. Recurso a que se dá parcial provimento. (TJSP; Apelação / Reexame Necessário 0011928-71.2009.8.26.0053; Relator (a): Geraldo Xavier; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 4ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 08/05/2014; Data de Registro: 12/05/2014). (grifei).

Portanto, a sentença deve ser mantida por todos os seus fundamentos.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso ex officio.**

HENRIQUE HARRIS JÚNIOR
Relator