



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000373565

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1056602-97.2021.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, são recorridos BENEDITA JERONIMA DOS SANTOS, WANDERLEY VALERIO DE MESQUITA e VALTER VALERIO DE MESQUITA.

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) E MARCELO L THEODÓSIO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

RICARDO CHIMENTI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto n. 31002
Ano 2025

Reexame Necessário n. 1056602-97.2021.8.26.0053

Comarca: São Paulo

Recorrente: Juízo *Ex Officio*

Recorridos: Benedita Jeronima dos Santos, Wanderley Valerio de Mesquita e Valter Valerio de Mesquita

Interessados: Diretor do Departamento de Rendas Imobiliárias da Secretaria de Finanças do Município de São Paulo e Município de São Paulo

Mandado de Segurança. ITBI. Compra e venda de imóvel. Discussão acerca da base de cálculo do tributo. Sentença que concedeu a segurança, para assegurar aos impetrantes o recolhimento do ITBI com base no valor venal de IPTU do imóvel. Ausência de insurgência das partes. Autos remetidos a este Tribunal para o reexame obrigatório. Impossibilidade de alteração da sentença para aplicação integral da tese fixada pelo C. STJ no julgamento do Tema 1113. Reexame necessário que não pode ser julgado em desfavor da Fazenda Pública. Observância da Súmula 45 do STJ. Sentença mantida. Remessa necessária não provida.

I – Relatório

Trata-se de reexame necessário em face da r. sentença de p. 115/117 (integrada pela decisão de p. 130/131), que, nos autos do Mandado de Segurança impetrado por **Benedita Jeronima dos Santos, Wanderley Valerio de Mesquita e Valter Valerio de Mesquita**, concedeu a segurança “*para assegurar aos impetrantes o recolhimento do ITBI devido em razão da transmissão do imóvel descrito na inicial, tendo como base de cálculo o valor venal do IPTU, sem a incidência de juros ou multa, 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.*”. Não houve condenação em honorários de sucumbência, nos termos do art. 25 da Lei nº 12.016/2009 e das Súmulas 512 do STF e 105 do STJ.

Não foram interpostos recursos voluntários, conforme certificado à p. 134.

A d. Procuradoria Geral de Justiça declinou de sua manifestação nos autos (p. 142/144).

II – Fundamentação

O recurso oficial não comporta provimento.

Prescreve o artigo 156, II, da Constituição Federal de 1988 que compete aos municípios instituir imposto sobre *“transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como de cessão de direitos a sua aquisição”*.

O Código Tributário Nacional, por sua vez, no artigo 35 repete a mesma disposição, ao se referir à instituição de impostos sobre transmissão *inter vivos*, a qualquer título, de bens imóveis.

No que tange à **base de cálculo do ITBI**, estabelece o CTN em seu artigo 38 ser o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

Diante da controvérsia a respeito da possibilidade de cobrança de ITBI fixado tendo como base de cálculo valor venal de referência arbitrado pelo próprio ente tributante, o C. STJ se manifestou quando do julgamento do REsp 1937821/SP (Tema 1113), fixando a seguinte tese:

- “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.”

Tal entendimento possui caráter vinculante, nos termos do artigo 927, III, do CPC.

No presente caso, contudo, a r. sentença determinou o pagamento do ITBI pela transmissão do bem imóvel descrito na petição inicial adotando como base de cálculo o valor venal para o lançamento do IPTU, superior ao valor de comercialização, e as partes não se insurgiram contra o referido decisório, deixando de interpor o competente recurso de apelação.

Desse modo, considerando que em sede de reexame necessário é defeso ao tribunal agravar a situação jurídica da Fazenda Pública, deve ser mantida a r. sentença reexaminada, ainda que em descompasso com a tese fixada pela Corte da Cidadania no julgamento do Tema 1113, dada a vedação da *reformatio in pejus* e a orientação da Súmula 45 do STJ:

Súmula 45: “No reexame necessário, é defeso, ao Tribunal, agravar a condenação imposta à Fazenda Pública.”

No âmbito recursal, o princípio da congruência, que decorre do próprio princípio dispositivo que permeia o sistema processual acusatório, incide para restringir a prestação jurisdicional aos limites fixados pela parte recorrente – que, portanto, não pode ter sua situação agravada se a outra parte não recorreu.

A parte que deixou de recorrer tempestivamente de decisão judicial não pode ser beneficiada por alteração de entendimento na fase recursal, mesmo que fundamentada em tese de recurso repetitivo, conforme a jurisprudência do próprio STJ:

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. RENÚNCIA DO PRAZO PRESCRICIONAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. TERRENO DE MARINHA. TAXA DE OCUPAÇÃO. PRESCRIÇÃO. PRECEDENTE FIRMADO EM REPETITIVO. RESP PARADIGMA 1133696/PE. PRAZO QUINQUENAL. INVIABILIDADE DE APLICAÇÃO DO PRECEDENTE. NON REFORMATIO IN PEJUS.

1. A Corte de origem não analisou, ainda que implicitamente, o art. 191 do Código Civil, que dispõe sobre a viabilidade de

renúncia ao prazo prescricional, ainda que de forma tácita. O Tribunal de origem, reiterando as razões da sentença, limitou-se a tecer juízo sobre o prazo prescricional para cobrança de valores referentes a terreno de marinha, à luz da Lei n. 9.636/98, sem abordagem quanto à renúncia.

2. Os parâmetros para aplicação da prescrição para cobrança de créditos oriundos de taxa de ocupação de terreno de marinha encontra-se pacificado no STJ, inclusive em recurso repetitivo. REsp 1133696/PE, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Seção, julgado em 13.12.2010, DJe 17.12.2010.

3. Para sua aplicação, imprescindível o conhecimento das datas dos valores cobrados, da constituição do crédito tributário e da propositura da ação de execução fiscal.

4. Contudo, no caso dos autos, cuida-se de débitos decorrentes de taxa de ocupação referente aos anos de 1991 a 2000, cuja constituição ocorreu em 24.4.2001, sem que se extraia menção da sentença ou do acórdão quanto à existência de propositura da ação de execução.

5. Consequentemente, fica inviável a aplicação do precedente firmado, cabendo a manutenção do entendimento firmado na instância de origem que reconheceu tão somente prescritos os créditos anteriores a 1993, sob pena de a aplicação dos parâmetros delineados no indigitado paradigma incorrer em piora da situação do recorrente, violando o princípio da non reformatio in pejus. Recurso especial não conhecido.

(STJ, REsp nº 1.441.670/PB, Rel. Min. Humberto Martins, DJe. 14/04/2014)

A notável exceção são as matérias de ordem pública, cuja importância transcende os interesses subjetivos das partes, como as condições da ação, os encargos moratórios decorrentes da condenação, a prescrição e a decadência. Contudo, não se incluem em tal rol as discussões sobre a base de cálculo dos tributos, as quais tratam de interesse próprio do contribuinte, que deve fundamentar sua insurgência judicial de forma individual e específica.

O caso, assim, é de manter a r. sentença, já que inviável a adoção do valor prévia e unilateralmente estabelecido pelo Município, ao arrepio dos pressupostos do artigo 148 do CTN, e inaplicável, de forma integral, a tese fixada no Tema 1113, para fins de exclusão da possibilidade de adoção do valor venal do IPTU, sob risco de ocorrência da *reformatio in pejus*.

A mesma solução pode ser encontrada em precedentes das C. Câmaras Especializadas em Tributos Municipais deste Tribunal Estadual:

APELAÇÃO E REEXAME NECESSÁRIO - ITBI - Afastamento do valor venal de referência Sentença que fixou a utilização do valor venal do IPTU ou da transação, o que for maior, como base de cálculo Tese fixada no Tema 1.113 do STJ que declarou ilegal o valor venal de referência, fixando ainda 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 de a apelação ser prejudicial ao recorrente, incidindo na vedação da reformatio in pejus Recursos oficial e voluntário desprovidos.

(TJSP; Apelação Cível 1042879-11.2021.8.26.0053; Relator (a): Tania Mara Ahualli; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 14ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 11/07/2022; Data de Registro: 11/07/2022).

Apelação e Reexame Necessário em Mandado de Segurança. ITBI. Sentença que concedeu a segurança, para determinar a adoção do valor venal previsto para IPTU ou do valor da transação, aquele se for superior, como base de cálculo do ITBI incidente sobre a transmissão descrita nos autos. Pretensão à reforma. Desacolhimento. Controvérsia acerca da definição da base de cálculo do ITBI incidente sobre operação de compra e venda de imóvel. Afastamento da aplicação integral das teses fixadas pelo C. STJ no julgamento do tema 1.113. Caso concreto em que o contribuinte não apresentou recurso contra a sentença, a qual determinou a adoção do maior valor entre aquele declarado no negócio e o valor venal previsto para o IPTU. Impossibilidade de se afastar a potencial adoção do valor venal do IPTU como base de cálculo do ITBI em questão, pois tal conduta implicaria piora na situação jurídica do Município-apelante. Observância da vedação à reformatio in pejus. Precedentes. Valor apurado unilateralmente pelo fisco, sem a observância do procedimento estabelecido pelo art. 148 do CTN, que deve permanecer afastado, ante sua patente ilegalidade, tal como reconhecido no tema 1.113 do STJ. Sentença mantida integralmente. Ressalva-se, contudo, o direito de o Município realizar o arbitramento da base de cálculo do tributo, desde que seguido o rito previsto no art. 148 do CTN. Recursos voluntário e oficial não providos.

(TJSP; Apelação / Remessa Necessária 1048187-62.2020.8.26.0053; Relator (a): Ricardo Chimenti; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 7ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 31/05/2023; Data de Registro: 31/05/2023)

Destarte, mais não é preciso dizer e, ausentes motivos para sua reforma, deve ser mantida a r. sentença recorrida, por seus próprios fundamentos, aos quais se acrescentam os expostos neste voto.

A fim de evitar o ritual de passagem estabelecido no artigo 1.025 do CPC/2015, a multiplicação dos embargos de declaração

prequestionadores e os prejuízos deles decorrentes, nos termos do artigo 8º (em especial dos princípios da razoabilidade e da eficiência) e do artigo 139, II (princípio da duração razoável do processo), ambos do CPC/2015, para fins de “prequestionamento ficto” desde logo considero incluídos neste acórdão os elementos que cada uma das partes suscitou nas suas razões e nas suas contrarrazões de recurso.

III – Conclusão

Diante do exposto, **nega-se provimento ao reexame necessário.**

RICARDO CHIMENTI
Relator
(Assinatura Eletrônica)