



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000377024

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1015153-62.2021.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido JAMILE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 EURÍPEDES FAIM (Presidente) e ERBETTA FILHO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

RAUL DE FELICE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Reexame Necessário nº 1015153-62.2021.8.26.60053

Recorrente: Juízo *Ex Officio*.

Recorrida: Jamile Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Interessada: Prefeitura Municipal de São Paulo

Comarca: São Paulo

VOTO Nº 24355

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. PARCIAL PROVIMENTO.

I. Caso em Exame

1. Mandado de segurança impetrado por Jamile Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda contra ato do Diretor da Divisão de Acompanhamento do Contencioso Administrativo da Secretaria de Finanças da Prefeitura de São Paulo, visando que a base de cálculo do ITBI dos imóveis descritos na inicial corresponda ao valor da transação declarado pelo contribuinte, em vez do valor de referência. Sentença de primeira instância concedeu a segurança.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a base de cálculo do ITBI deve ser o valor da transação declarado pelo contribuinte ou o valor de referência estabelecido pelo município.

III. Razões de Decidir

3. O Órgão Especial do Tribunal de Justiça declarou a inconstitucionalidade do "valor venal de referência" para o ITBI, violando o princípio da legalidade. O STJ, em repercussão geral, firmou que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel em condições normais de mercado, não vinculado ao IPTU.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso oficial desprovido.

1. Tese de julgamento: 1. A base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado. 2. O valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o valor de mercado, salvo prova em contrário pelo fisco.

Legislação e jurisprudências citadas: CF/1988, art. 150, inc. I; Lei Municipal nº 11.154/91, arts. 7-A e 7-B; Lei Estadual 11.331/2002; CTN, art. 148; CPC/2015, art. 1.039.

TJSP, Agravo de Instrumento 2212654-69.2021.8.26.0000, Rel. Des. Eutálio Porto, 15ª Câmara de Direito Público, j. 25.10.2021; TJSP, Apelação/Remessa Necessária nº 1048939-34.2020.8.26.0053, Rel. Des. Raul De Felice, 15ª Câmara de Direito Público, j. 26.04.2021; STJ, REsp nº 1.937.821/SP, Tema 1113.

Vistos.

Trata-se de mandado de segurança impetrado por **JAMILE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA** contra ato do **DIRETOR DA DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO DO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DA SECRETARIA DE FINANÇAS DA PREFEITURA DE SÃO PAULO** julgado procedente pela r. sentença de fls. 160/161, para conceder a segurança, determinando que a base de cálculo do ITBI dos imóveis descritos na petição inicial corresponda ao valor da transação declarado pelo contribuinte, em detrimento ao valor de referência.

Sem recurso voluntário, os autos subiram ao Tribunal por conta do reexame necessário nos termos do artigo 14, § 1º, da Lei 12016/2009.

A Procuradoria Geral de Justiça se manifestou a fls. 178/179, deixando de oferecer parecer.

É O RELATÓRIO.

A sentença não comporta reforma.

O Órgão Especial deste Tribunal de Justiça já declarou a inconstitucionalidade da instituição de “*valor venal de referência*”, concluindo que os art. 7-A e 7-B da Lei Municipal nº 11.154/91, com redação dada pela Lei Municipal nº 14.256/06, do Município de São Paulo, violam o princípio da legalidade, inserido no art. 150, inc. I, da Constituição Federal (Incidente de Inconstitucionalidade nº 0056693-19.2014.8.26.0000 – Relator Desembargador Paulo Dimas Mascaretti - São Paulo - Órgão Especial – Julg. 25/03/2015).

Ademais, o STJ, quando do julgamento do REsp nº

1.937.821/SP, julgado em sede de repercussão geral (Tema 1113), definiu que 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; o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastado pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN) e, ainda, que o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente. O julgado do STJ está assim ementado:

“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.”.

Assim, em face do quanto decidido no mencionado recurso especial, não resta margem para discussão acerca da base de cálculo do ITBI que deve obedecer ao paradigma do valor da transação.

Fica sempre 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, como ressaltado no sobredito recurso especial e na r. sentença.

Dessa forma, impõe-se a manutenção da r. sentença, tal como proferida.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso oficial** nos termos do voto.

Raul De Felice

Relator