



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000385596

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1015215-05.2021.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é apelada FLAVIA CRISTINA SARAIVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente sem voto), EUTÁLIO PORTO E RAUL DE FELICE.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCOS SOARES MACHADO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 3708 – 15ª Câmara de Direito Público

Apelação nº 1015215-05.2021.8.26.0053

Recorrente: Juízo *ex officio* e Município de São Paulo

Recorrida: Flávia Cristina Saraiva

Origem: Comarca de São Paulo – Foro Central – 10ª Vara da Fazenda Pública

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO E REEXAME NECESSÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. BASE DE CÁLCULO. SENTENÇA EXTRA PETITA. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS.

I. Caso em Exame

1. Apelação contra sentença que concedeu ordem em mandado de segurança impetrado por Flávia Cristina Saraiva contra a Prefeitura Municipal de São Paulo, visando assegurar o direito ao recolhimento do ITBI, adotada como base de cálculo o valor da transação.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a sentença proferida é extra petita ao fixar a base de cálculo do ITBI o valor da transação, pedido que não foi formulado na petição inicial.

III. Razões de Decidir

3. Restou caracterizado o julgamento extra petita, pois a sentença concedeu além do pedido inicial, fixando a base de cálculo no valor da transação.

4. A jurisprudência do STJ permite a redução da sentença aos limites da lide, excluindo a parte que excedeu o pedido.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recursos parcialmente providos.

Tese de julgamento: “1. Sentença extra petita deve ser ajustada aos limites do pedido. 2. No caso concreto, a base de cálculo do ITBI deve ser o valor venal para fins de IPTU, na ausência de pedido para que se adotasse o valor da transação.

Legislação Citada:

CPC, arts. 141 e 492

CF/1988, art. 150, inc. I

Código Tributário Nacional, art. 148

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp 963.470/RS, Rel. Min. Luiz Fux, j. 09.09.2008

TJSP, Incidente de Inconstitucionalidade nº

0056693-19.2014.8.26.0000, Rel. Des. Paulo Dimas

Mascaretti, Órgão Especial, j. 25.03.2015

Trata-se de apelação interposta pelo **Município de São Paulo** contra sentença de fls. 87/92, que concedeu a ordem em mandado de segurança impetrado por **Flávia Cristina Saraiva** para: *“assegurar à parte impetrante o direito ao recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis utilizando como base de cálculo o valor da transação/declaração, referente aos bens descritos na inicial, assim como os emolumentos e custas cartorárias, sem prejuízo da regular instauração de eventual processo administrativo próprio de arbitramento (art. 148 do CTN)”*.

Apela o Município, buscando a reforma do julgado, alegando, em síntese, de forma preliminar, que a r. sentença é nula, pois *extra petita*, bem como suspensão do feito diante de decisão proferida no REsp 1.937.821/SP. No mérito, defendeu que a base de cálculo do tributo é prevista na Lei Municipal nº 11.154/91 (com suas posteriores modificações), não havendo ofensa ao princípio da legalidade; que valor venal é sinônimo de valor de mercado; que não se confunde com o valor arbitrado para o IPTU; que no ITBI há o autolançamento do tributo pelo contribuinte, sendo que o Fisco pode proceder ao lançamento complementar de ofício caso a base de cálculo utilizada pelo contribuinte não corresponda ao efetivo valor de mercado por ocasião da transação; que a base de cálculo do tributo se dá por avaliação de

engenharia que depende de várias circunstâncias como localização do bem, existência de imóveis paradigmas para comparação, existência ou não de serviços públicos no local, entre outros; que essa nova sistemática evita que o contribuinte inadvertidamente recolha, como vinha ocorrendo, não o valor venal, mas simplesmente o valor tido como mínimo legal, ou seja, o valor venal adotado para fins de IPTU ou o valor da operação.

Contrarrazões às fls. 131/136.

Dispensado o pronunciamento da douta Procuradoria de Justiça, tendo-se em conta suas reiteradas escusas em intervir em ações com o mesmo objeto da presente.

É o relatório.

De se considerar, no caso, interposto o recurso oficial, por se tratar de sentença concessiva da ordem em mandado de segurança.

Os recursos comportam parcial provimento.

De início esclarece-se que o Recurso Especial Repetitivo nº 1.937.821/SP, referente ao tema nº 1113, já foi julgado em 24.02.2022, portanto, não há mais falar em sobrestamento do julgamento dos recursos, anotando-se que ficou assentada a proibição de adoção do valor de referência como base de cálculo do ITBI.

Ademais, restou caracterizado o julgamento *extra*

petita.

O pedido formulado na inicial se limitou a que fosse **concedida a ordem para assegurar o direito ao recolhimento do tributo devido tendo como base de cálculo o valor venal relativo ao IPTU (R\$ 811.239,00)**, entretanto, a r. **sentença concedeu a ordem para fixar a base de cálculo o valor da transação (R\$ 734.920,00)**.

Ao ir além, concedendo aquilo que não foi postulado, forçoso o reconhecimento de que o MM. Juiz não se ateve aos limites do pedido, de acordo com os artigos 141 e 492 do CPC, proferindo julgamento *extra petita*.

Por esse motivo, no lugar de anular na totalidade, a sentença, ela deve ser reduzida aos limites da lide, excluída da sentença “a parte do aresto objurgado que exacerbou os limites impostos na ação”, conforme jurisprudência do STJ (REsp 963.470/RS, Rel. Min. Luiz Fux, j. em 09/09/2008).

Na hipótese, portanto, deve ser fixada como base de cálculo do ITBI aquela declarada pelo requerente, ou seja, o valor de R\$ 811.239,00 – valor venal para fins de IPTU e não o valor da transação, em razão da falta de pedido nesse sentido.

No que toca às demais alegações da Municipalidade acerca da base de cálculo do ITBI, 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).

A questão discutida nos autos foi objeto de recente precedente do STJ, a partir do julgamento do REsp nº 1.937.821/SP, Tema nº 1.113, do regime dos recursos repetitivos, portanto de aplicação obrigatória, em que assentadas as seguintes premissas:

“a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base 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.

In casu, como já remarcado, adota-se o valor venal



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

para fins de IPTU, em atendimento ao pedido formulado na petição **inicial**, e que vincula o julgamento.

Diante do exposto, de rigor o parcial provimento dos recursos para adequar a base de cálculo do tributo aos termos acima expostos.

Posto isso, **dá-se parcial provimento** aos recursos.

MARCOS SOARES MACHADO

Relator