



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000385754**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1044609-52.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrida ANNAMARIA MASSELLI.

**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 sem voto), EUTÁLIO PORTO E RAUL DE FELICE.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

**MARCOS SOARES MACHADO**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Voto nº 3713- 15ª Câmara de Direito Público**

**Remessa Necessária nº 1044609-52.2024.8.26.0053**

**Recorrente: Juízo *ex officio***

**Recorrida: Annamaria Masselli**

**Comarca: São Paulo (14ª Vara Cível Central)**

REMESSA NECESSÁRIA. Mandado de segurança. Município de São Paulo. ITBI. Cabimento do recolhimento do imposto com base no valor da transação/negócio em detrimento do valor venal de referência do Município. Impossibilidade de aplicação da Lei nº 11.154/91 com redação dada pelas Leis nº 14.125/2005 e 14.256/2006. Valor de referência afastado no julgamento do REsp nº 1.937.821/SP (Tema 1113). Teses fixadas pelo STJ, que afastam o valor venal de referência e desvinculam a base de cálculo do ITBI do valor venal para fins de IPTU, inclusive como piso da tributação, fixando como parâmetro da base de cálculo o valor da transação declarado pelo contribuinte. Precedentes do STJ. Sentença mantida. Recurso oficial não provido.

1. Trata-se de mandado de segurança impetrado por Annamaria Masselli contra suposto ato ilegal do Diretor do Departamento de Rendas Imobiliárias do Município de São Paulo que exigiu o recolhimento do ITBI, calculado pela Municipalidade, com base no denominado “valor venal de referência”, para o registro da alienação perante o CRI competente. Aduziu que a exação deve ser efetuada com base no valor da transação.

A segurança foi concedida pela r. sentença de fls. 77/80, de relatório a este integrado, para determinar que a base de cálculo do ITBI e dos emolumentos cartórios a incidir sobre o imóvel adquirido pela impetrante corresponda ao valor atualizado da transação.

Remessa necessária *ex vi* do art. 14, §1º, da Lei nº 12.016/2009.

É o relatório.

2. A remessa necessária não comporta provimento.

3. A r. sentença, decidindo corretamente os pontos controvertidos relevantes para o desfecho do mandado de segurança, concedeu o *mandamus* postulado pelo apelado, sob o fundamento de que a exigência imposta pela Municipalidade ofende direito líquido, certo e exigível ao recolhimento do ITBI tendo como base de cálculo o valor da transação e não o valor venal de referência do imóvel, que consiste no real valor de mercado do bem transmitido.

Pede-se vênica para transcrever, a seguir, trecho da r. sentença que dirime a controvérsia recursal entre os litigantes e traduz acertado e adequado entendimento para o caso *sub judice*, de modo que ficam superadas as alegações deduzidas nas razões recursais.

*“No mérito, a questão trazida pela impetrante tem por escopo definir a base de cálculo do ITBI: se o valor de transação do imóvel ou o valor venal de referência, atribuído pela Municipalidade.*

*Em recente decisão, a Primeira Seção do STJ, em 24/02/22, ao analisar o REsp nº 1.937.821 - SP - Tema 1113, firmou 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.'*

*Para que haja lançamento com base em outro valor, que não o indicado pelo contribuinte, ou o venal, seria necessário que a autoridade instaurasse processo administrativo, demonstrando cabalmente as razões pelas quais entende que as declarações do contribuinte são omissas ou não mereçam fé.*

*E, tratando-se de processo administrativo, imperiosa a observância dos princípios do contraditório e ampla defesa.*

*Sobre o tema:*

*Reexame necessário. Mandado de segurança. Município de São Paulo. ITBI.*

*Cabimento do recolhimento do imposto com base no valor da transação em detrimento do valor venal de referência do município. Impossibilidade de aplicação da Lei nº 11.154/91 com redação dada pelas Leis nº 14.125/2005 e 14.256/2006. Valor de referência afastado no julgamento do REsp nº 1.937.821/SP (Tema 1113). Teses fixadas pelo STJ que afastam o valor venal de referência e desvinculam a base de cálculo do ITBI do valor venal para fins de IPTU, inclusive como piso da tributação, fixando como parâmetro da base de cálculo o valor da transação, declarado pelo contribuinte. Sentença mantida. Recurso oficial não provido. (TJSP; Remessa Necessária Cível 1066014-81.2023.8.26.0053; Relator (a): Marcos Soares Machado; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 1ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 09/10/2024; Data de Registro: 09/10/2024)*

*Por fim, assiste razão ao impetrado apenas no que tange à incidência de correção monetária.*

*Com efeito, aplica-se a atualização monetária sobre o montante desde a data do*

*negócio jurídico, na medida em que tem como finalidade apenas a correção da perda do valor da moeda ao longo do tempo.” (fls. 78/79)*

Aliás, o 7º Grupo de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, nos autos de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 2243516-62.2017.8.26.0000 (Tema 19), por voto da relatoria do Desembargador Burza Neto firmou a seguinte tese:

*“INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - ITBI - BASE DE CÁLCULO - Deve ser calculado sobre o valor do negócio jurídico realizado ou sobre o valor venal do imóvel para fins de IPTU, aquele que for maior, afastando o 'valor de referência' - Ilegalidade da apuração do valor venal previsto em desacordo com o CTN - Ofensa ao princípio da legalidade tributária, artigo 150, inciso I da CF Precedentes - IRDR PROVIDO PARA FIXAR A TESE JURÍDICA DA BASE DE CÁLCULO DO ITBI, DEVENDO CORRESPONDER AO VALOR VENAL DO IMÓVEL OU AO VALOR DA TRANSAÇÃO, PREVALECENDO O QUE FOR MAIOR.”*

Por sua vez, a C. 1ª Seção do STJ, em 24.02.2022, ao analisar o REsp nº 1.937.821 – SP, tema nº 1113, firmou 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.”*

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, que no caso dos autos é o valor do negócio jurídico (fls. 21/32), devidamente atualizado até o momento do registro a fim de recompor o valor da moeda corroído pela inflação, como corretamente decidiu o MM. Juízo singular.

4. Posto isso, nega-se provimento ao recurso oficial.

**MARCOS SOARES MACHADO**

**Relator**