



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000396522**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1022701-36.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é apelado AFAE HOLDING LTDA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **mantiveram a sentença V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente sem voto), JOÃO ALBERTO PEZARINI, OCTAVIO MACHADO DE BARROS E WALTER BARONE.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

**GERALDO XAVIER**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação 1043961-72.2024.8.26.0053

Apelante: Rafael Ricardo Gruber

Apelados: Município de São Paulo

Afae Holding Limitada

Comarca: São Paulo

Voto 58.795

Direito Processual Civil. Direito Tributário. Mandado de segurança. Imposto sobre transmissão “inter vivos” de bens imóveis (ITBI). Emolumentos cartorários. Concessão da ordem. Apelação do titular do Cartório de Registro de Imóveis. Terceiro estranho ao processo. Recurso não conhecido.

Reexame necessário de sentença. Base de cálculo do tributo. Valor do imóvel em condições normais de mercado. Ilegalidade da adoção de valor venal de referência. Precedente do Superior Tribunal de Justiça em julgamento de recurso especial repetitivo (Tema 1.113).

Emolumentos cartorários. Base de cálculo: a mesma do ITBI. Inteligência do artigo 7º, III, da Lei Estadual 11.331/2002. Sentença mantida.

Cuida-se de mandado de segurança impetrado por Afae Holding Limitada contra ato do Secretário de Finanças e Desenvolvimento Econômico do município de São Paulo.

Argui a impetrante descabida a exigência do imposto sobre transmissão “inter vivos” de bens imóveis (ITBI) segundo os critérios previstos pela Lei Municipal 11.154/91; postula reconhecimento de direito líquido e certo de recolher o ITBI segundo o valor da transação.

Concedida a segurança (folhas 96/97), as partes não apelaram. Sobreveio, porém, apelo de Rafael Ricardo Gruber, Oficial do 6º

Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo: argui nula a sentença, que não houve pedido de alteração da base de cálculo dos emolumentos cartorários.

A hipótese comporta reexame necessário da sentença (artigo 14, § 1º, da Lei 12.016/09).

Eis, sucinto, o relatório.

O apelante é estranho ao processo e, portanto, descabidos seu ingresso no feito e oposição à concessão da ordem (artigo 18, cabeça, do Código de Processo Civil). Daí a impossibilidade de se admitir o apelo por falta de legitimidade e de interesse.

Passa-se ao reexame da sentença.

Com efeito.

Sempre sustentei, e continuo a fazê-lo, que o mais correto e adequado seria considerar como base de cálculo do imposto sobre transmissão *inter vivos* de bens imóveis o valor venal consignado no último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou o valor da transação atualizado, o que fosse maior. Todavia, com vistas à unificação da jurisprudência (artigo 926 do Código de Processo Civil), curvo-me ao entendimento do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que prevalece o montante da transação declarado pelo contribuinte, nos termos da ementa abaixo transcrita (entendimento que, segundo penso, conduzirá a flagrantes injustiças e a vultosos prejuízos para o erário, diante da tendência do contribuinte de subavaliar a alienação e da impossibilidade prática de o Fisco efetuar a necessária revisão administrativa em todos os casos):

“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.”  
(recurso especial 1.937.821/SP, Primeira Seção, relator Ministro Gurgel de Faria).

No caso “sub judice”, deve prevalecer,

consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça, ante a presunção de veracidade das informações declaradas pelo contribuinte, o valor da transação atualizado, ainda que diferente do valor venal do bem. Mas nada impede que o Fisco, mediante regular processo administrativo e cumpridos os requisitos do artigo 148 do Código Tributário Nacional, arbitre a base de cálculo do imposto de forma diversa, se verificar incompatibilidade entre o montante declarado e o real valor de mercado.

Quanto aos emolumentos cartorários, eis o que reza o artigo 7º da Lei Estadual 11.331/2002:

“Artigo 7º - O valor da base de cálculo a ser considerado para fins de enquadramento nas tabelas de que trata o artigo 4º, relativamente aos atos classificados na alínea 'b' do inciso III do artigo 5º, ambos desta lei, será determinado pelos parâmetros a seguir, prevalecendo o que for maior:

“I - preço ou valor econômico da transação ou do negócio jurídico declarado pelas partes;

“II - valor tributário do imóvel, estabelecido no último lançamento efetuado pela Prefeitura Municipal, para efeito de cobrança de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, ou o valor da avaliação do imóvel rural aceito pelo órgão federal competente, considerando o valor da terra nua, as acessões e as benfeitorias;

“III - base de cálculo utilizada para o recolhimento do imposto de transmissão 'inter vivos' de bens imóveis.

“Parágrafo único - Nos casos em que, por força de lei, devam ser utilizados valores decorrentes de avaliação judicial ou fiscal, estes serão os valores considerados para os fins do disposto na alínea 'b' do inciso III do artigo 5º desta lei.”

Nos termos do inciso III acima transcrito, os emolumentos deverão ser apurados de acordo com a base de cálculo do ITBI, a qual, no caso em apreço, é o valor da compra e venda do imóvel. Isso independe da existência, ou não, de pedido formulado na petição inicial, uma vez que



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

decorre da Lei.

Em suma: o decisório “a quo” não comporta reparo.

Posto isso, do apelo não se conhece e mantém-se, qual lançada, a sentença.

Determina-se, outrossim, remessa dos autos ao distribuidor para que corrija a autuação, excluindo-se o Estado de São Paulo do polo passivo do processo.

Geraldo Xavier

Relator