



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000408115

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1095207-10.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, são recorridos FERNANDO SAAD ASSI, SILVANA SAAD ASSI FOMIN e GISELE SAAD ASSI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 CLAUDIO AUGUSTO PEDRASSI (Presidente) E MARCELO BERTHE.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

CYNTHIA THOMÉ

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Reexame Necessário nº 1095207-10.2024.8.26.0053

Recorrente: Juízo Ex Officio

Recorridos: Fernando Saad Assi e outros

Interessado: Secretário da Fazenda do Estado de São Paulo

Comarca: São Paulo – 13ª Vara da Fazenda Pública

Juiz Prolator: Dr. Adriano Marcos Laroca

Voto nº 848

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. REEXAME NECESSÁRIO. ITCMD. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DO IMÓVEL. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Reexame necessário contra sentença que concedeu mandado de segurança para que o ITCMD seja calculado com base no valor venal do imóvel, assegurando à Fazenda a possibilidade de instaurar procedimento de arbitramento.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se o ITCMD deve ser calculado com base no valor venal do imóvel utilizado para fins de IPTU, ou se a Fazenda pode estabelecer critérios distintos por meio de Decreto.

III. Razões de Decidir 3. O valor venal do imóvel, utilizado como base de cálculo do IPTU, deve ser considerado para o ITCMD, conforme previsto na Lei Estadual nº 10.705/00, art. 13, inciso I. 4. A Fazenda não pode alterar a base de cálculo do ITCMD por Decreto, sob pena de violação aos princípios da legalidade e segurança jurídica. 5. Qualquer alteração do valor venal para fins de ITCMD deve ser precedida de processo administrativo regular, com observância dos princípios do contraditório e ampla defesa, conforme art. 148 do CTN.

IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. O ITCMD deve ser calculado com base no valor venal do imóvel utilizado para o IPTU. 2. Alterações na base de cálculo do ITCMD requerem processo administrativo regular.

Legislação Citada:

Lei Estadual nº 10.705/00, art. 9º, § 1º e art. 13, inciso I.
CTN, art. 97, II, IV, e § 1º; art. 148.

Jurisprudência Citada:

Não aplicável.

Vistos.

Trata-se de reexame necessário contra r. sentença de fls. 188/192, que concedeu a ordem impetrada por Fernando Saad Assi e outros para que o ITCMD seja calculado com base no valor venal do imóvel, assegurando à impetrada a possibilidade de instaurar procedimento de arbitramento.

Ausente recurso (fls. 214), os autos subiram em razão do reexame necessário.

É o relatório.

Houve concessão da segurança pelo i. juízo de primeiro grau e as partes não recorreram.

Portanto, de rigor analisar apenas o reexame necessário.

Cuida-se de mandado de segurança impetrado por Fernando Saad Assi e outros contra ato praticado pelo Secretário da Fazenda do Estado de São Paulo, objetivando que o ITCMD referente à transferência dos bens descritos na inicial seja calculado com base no valor venal do imóvel.

A autoridade impetrada apresentou informações alegando ausência de direito líquido e certo. Sustentou inexistir ilegalidade no ato ora combatido. Requereu a denegação da ordem.

A sentença proferida deve ser mantida.

De acordo com o parágrafo 1º do artigo 9º da Lei 10.705/00, que dispõe sobre a instituição do Imposto sobre Transmissão “Causa Mortis” e Doação

de Quaisquer Bens ou Direitos – ITCMD, considera-se valor venal o valor de mercado do bem ou direito na data da abertura da sucessão ou da realização do ato ou contrato de doação.

E o artigo 11, da mesma lei, estabelece que não concordando a Fazenda com valor declarado ou atribuído a bem ou direito do espólio, instaurar-se-á o respectivo procedimento administrativo de arbitramento da base de cálculo, para fins de lançamento e notificação do contribuinte, que poderá impugná-lo.

Os impetrantes consideraram como base de cálculo do imposto o valor venal previsto para fins de IPTU. A autoridade coatora não concordou com o valor atribuído e requereu a aplicação do Decreto Estadual 55.002/09.

O valor venal do bem não significa necessariamente o valor venal utilizado pela Municipalidade como base de cálculo do IPTU, mas sim o valor de venda do bem, ou seja, o valor de mercado.

O valor utilizado como base de cálculo do IPTU é estimado, visando representar o valor de venda, o que muitas vezes não ocorre em razão da dinâmica do mercado.

Na época em que o IPTU foi lançado, determinado imóvel poderia apresentar características distintas das apresentadas no final do exercício. Por exemplo, um imóvel poderia estar em local sujeito a enchentes no mês de janeiro, e em dezembro, tal situação poderia estar solucionada através de obra realizada, o que, certamente, elevaria o valor de venda do imóvel.

Assim, a estimativa de valor realizada pela Municipalidade de São Paulo para o lançamento do IPTU goza de presunção relativa, podendo ser alterada, desde que devidamente comprovada, para maior ou menor, por determinação da administração, ou requerimento do contribuinte.

Todavia, a Fazenda do Estado de São Paulo não pode alterar a base de cálculo do ITCMD, por Decreto, como pretende, sob pena de violação aos princípios da legalidade e segurança jurídica.

O método para apuração do valor venal do imóvel para fins de IPTU está previsto no artigo 2º da Lei Municipal No 10.235/86, com as alterações introduzidas pela Lei No 11.152/91. O valor venal é apurado a partir de metodologia traçada na Planta Genérica de Valores (Decretos Municipais Nos 37.923/99 e 27.771/89). A Planta Genérica de Valores é feita com ampla consulta aos seguimentos do mercado imobiliário, observadas as normas da ABNT e do IBAPE/SP.

O valor venal do imóvel, base de cálculo do IPTU, só pode ser alterado por lei (artigo 97, II, IV, e parágrafo 1º, do CTN). Admitia-se a atualização monetária dos valores estabelecidos na Planta Genérica de Valores por Decreto. Todavia, a simples atualização monetária não retrata a variação do mercado imobiliário. A Lei Municipal 13.250/01, buscando corrigir as distorções da Planta Genérica de Valores, estabeleceu critérios para apurar, caso a caso, o valor de mercado.

Ora, como já dito, a base de cálculo do ITCMD é o valor venal do imóvel, que deve ser apurado de acordo com os critérios acima mencionados. Desse modo, não tem cabimento a Fazenda do Estado de São Paulo querer, por meio de Portaria e Decreto, estabelecer novos critérios para fixar a base de cálculo do ITCMD, remetendo ao contribuinte a obrigação de pedir a revisão caso não concorde, o que antes era sua atribuição.

Ao estabelecer o valor venal do imóvel para fins de IPTU, o fisco estadual vincula-se para efeito de ITCMD, pois tanto o IPTU como o ITCMD tem a mesma base de cálculo. E se ambos têm a mesma base de cálculo, não se pode admitir que sejam estabelecidos critérios diversos para o cálculo, tanto que a Lei Estadual nº 10.705/00, dispõe em seu artigo 13, inciso I, que em nenhuma hipótese o

ITCMD será calculado sobre quantia inferior ao valor venal apurado para recolhimento de IPTU, cabendo revisão de ofício do autolançamento. Caso admitida a pretensão, a incerteza e insegurança jurídica imperaria.

Além disso, deve ser considerado o estabelecido no artigo 148 do Código Tributário Nacional, o qual prevê que: *“Quando o cálculo do tributo tenha por base, ou tome em consideração o valor ou preço de bens, direitos, serviços ou atos jurídicos, a autoridade lançadora, mediante processo regular, arbitrará aquele valor ou preço, sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou esclarecimentos prestados, ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, ressalvado, em caso de contestação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial”*.

Ora, 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.

Os valores impostos pela Administração, de forma genérica e arbitrária, ou seja, sem análise individual do caso concreto, implicam em alteração da base de cálculo, pois o valor venal a ser considerado como mínimo para a base de cálculo do ITCMD deveria ser o mesmo previsto para o IPTU, ou seja, aquele fixado na Planta Genérica de Valores, de acordo com previsão legal.

O fato do ITCMD ser um imposto sujeito ao autolançamento não justifica uma revisão antecipada do lançamento por homologação. Muito pelo contrário, somente no caso de erro comprovado é que poderia ocorrer a revisão, e em regular processo administrativo.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, NEGA-SE provimento ao reexame necessário.

CYNTHIA THOMÉ
Relator(a)