



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000412901

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2105094-29.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante BANCO OURINVEST SA, são agravados SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente) E MARCELO L THEODÓSIO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 11666

Agravo de Instrumento nº2105094-29.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Agravante: Ouribank S.A – Banco Múltiplo (impetrante)

Agravado: Secretário Municipal da Fazenda da Prefeitura do Município de São Paulo (impetrado)

Interessado: Município de São Paulo.

Ementa: Agravo de instrumento – Mandado de Segurança – ITBI – Município de São Paulo – Decisão que indeferiu a medida liminar – Insurgência da impetrante, *com vistas a autorizar que o ITBI seja recolhido com base no valor de mercado atual do Imóvel, definido como o valor do bem em condições normais de mercado, correspondente a R\$33.600.000,00, afastando-se a aplicação do valor venal de referência; e determinar que o valor de mercado atual do Imóvel seja utilizado como base de cálculo para os emolumentos e custas devidas ao Tabelionato de Notas e ao Cartório de Registro de Imóveis* – Cabimento – Impossibilidade de utilização do valor venal de referência ou do valor do IPTU, conforme entendimento firmado pelo STJ no Tema 1.113 da Repercussão Geral – O valor da transação declarado pelo contribuinte goza de presunção de veracidade e compatibilidade com o valor de mercado do imóvel – Possibilidade de o contribuinte recolher o tributo com base em laudo técnico elaborado por empresa especializada, que apurou valor de mercado atual e condizente com as condições normais da transação – Inexistência de vedação legal ao deferimento da liminar, nos termos do §2º do artigo 7º da Lei nº 12.016/2009 – Presença dos requisitos autorizadores da tutela provisória, em especial a plausibilidade do direito e o risco de ineficácia da medida – Decisão reformada – Recurso provido.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto pelo autor **Ouribank S.A. Banco Múltiplo**, anteriormente denominado Ouroinvest S.A., na qualidade de administrador do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PENÍNSULA – FII PENÍNSULA (“Impetrante”), no curso do mandado de segurança preventivo nº1025636-15.2025.8.26.0053, que impetrou contra o **Secretário Municipal da Fazenda da Prefeitura do Município de São Paulo**, tendo por objeto *"seja concedida em definitivo a segurança, confirmando-se a*

liminar deferida, com o reconhecimento do direito líquido e certo do Impetrante de recolher o ITBI com base no efetivo valor de mercado do Imóvel, afastando-se a aplicação do valor venal de referência, requerendo, ainda, que o valor venal de mercado do Imóvel seja utilizado como base de cálculo para os emolumentos e custas devidas ao Tabelionato de Notas e ao Cartório de Registro de Imóveis". Alegou, para tanto, que na qualidade de instituição administradora do FII Península, comprometeu-se a adquirir da Companhia Brasileira de Distribuição ("CBD") o imóvel localizado nesta Capital, na Rua Cardoso de Almeida, nº 472, Perdizes, de Matrícula nº 135.360 do 2º CRI de São Paulo e inscrito no cadastro SQL nº 021.035.0439-9, pelo preço certo e ajustado de R\$ 6.617.420,28, integralmente pagos em moeda nacional, conforme minuta da escritura pública de venda e compra. A escritura será lavrada em cumprimento ao Compromisso Irrevogável e Irretratável de Compra e Venda firmado em 03.10.2005, ou seja, há 20 anos, registrado no R.10 da Matrícula do Imóvel. Considerando que o preço de aquisição foi integralmente quitado e que o Impetrante e a CBD têm interesse em lavrar a escritura pública de venda e compra do Imóvel, na condição de contribuinte do ITBI, pretende efetuar a competente Declaração de Transação Imobiliária e proceder ao recolhimento do tributo antes da lavratura da escritura. Ocorre que o Impetrado exigirá que o ITBI incidente sobre a transmissão do Imóvel seja recolhido com base no denominado "valor venal de referência", unilateralmente fixado pela Municipalidade para o exercício de 2025 em R\$ 44.433.745,00, já que este é superior ao efetivo valor da operação, de R\$ 6.617.420,28 e ao valor de mercado atual do Imóvel que entende ser de R\$ 33.600.000,00. A exigência de recolhimento do ITBI com base no "valor venal de referência" fundamenta-se nos artigos 7º-A e 7º-B da Lei nº 11.154/1992, introduzidos pela Lei nº 14.256/06, ambas do Município de São Paulo, os quais foram declarados inconstitucionais. Neste sentido, impõe-se que o referido tributo seja recolhido com base no valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, conforme definido no julgamento do Tema Repetitivo 1.113 do E. Superior Tribunal de Justiça. Então, para determinar o valor de mercado do Imóvel, contratou a CBRE Consultoria do Brasil Ltda. ("CBRE"), empresa globalmente reconhecida em avaliações imobiliárias, cujo laudo técnico atribuiu ao Imóvel o valor de R\$ 33.600.000,00, o qual reflete, com exatidão, as condições usuais e atuais de mercado,

em conformidade com os parâmetros definidos pelo Superior Tribunal de Justiça. Requereu, liminarmente, *"tendo em vista a presença dos requisitos do fumus boni iuris e do periculum in mora, para: (a) autorizar que o ITBI seja recolhido com base no valor de mercado atual do Imóvel, definido como o valor do bem em condições normais de mercado, correspondente a R\$33.600.000,00, afastando-se a aplicação do valor venal de referência; e (b) determinar que o valor de mercado atual do Imóvel seja utilizado como base de cálculo para os emolumentos e custas devidas ao Tabelionato de Notas e ao Cartório de Registro de Imóveis"* (fls.1/14). Juntou documentos (fls.15/170 e fls.180/183).

Naqueles autos, a autoridade impetrada apresentou suas informações (fls.181/194).

O MP indicou não ter interesse no feito (fls.197/202).

O juízo de primeiro grau não deferiu os pedidos liminares, nos seguintes termos (fls.206/208):

"No caso dos autos, todavia, o pedido liminar fica indeferido, pois o impetrante pediu na inicial que a base de cálculo do ITBI seja vinculada à estimativa do valor de mercado do imóvel realizado por empresa contratada, o que não pode prevalecer porque diverge do valor da transação e, por conseguinte, contraria a tese vinculante.

Quanto aos emolumentos cartorários, o pedido fica igualmente indeferido, seja pelos motivos expostos acima, seja porque a base legal de sua exigência não é a mesma do ITBI, seja porque a autoridade responsável pelo ato não integra o polo passivo. Não há, em outras palavras, causa de pedir e pertinência subjetiva."

O impetrante apresentou pedido de reconsideração (fls.210/213), não acolhido pelo juízo de primeiro grau (fls.214).

Discordando da r. Decisão de fls.206/208, o impetrante interpôs recurso, em síntese, reiterando os argumentos e fundamentos jurídicos já expostos na inicial da ação mandamental, ou seja, de que a autoridade coatora criou uma nova

base de cálculo para o ITBI, o conhecido "Valor Venal de Referência" que, além de inconstitucional e ilegal, eleva sobremaneira o imposto a ser pago. Assim, invocando o quanto decidido pelo E. STJ no julgamento do Resp. nº 1.937.821/SP (Tema 1113), defendeu que o ITBI deve ter por base de cálculo o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado que, para o presente caso, é de R\$ 33.600.000,00, conforme laudo de avaliação que fez elaborar, afastando-se a aplicação do valor venal de referência. Requereu, liminarmente, a autorização do recolhimento do ITBI com base no valor de mercado atual do imóvel (R\$33.600.000,00), afastando-se a aplicação do "Valor Venal de Referência" e, ao final, dando provimento ao recurso para reformar a r. Decisão agravada (fls.1/10 do agravo). Juntou documentos (fls.11/95 do agravo).

O agravante pugnou pelo julgamento virtual do recurso (fls.98 do agravo).

A antecipação da tutela recursal foi deferida, *“para autorizar o recolhimento do ITBI sobre o valor inicialmente apurado por meio de avaliação particular, pois superior ao do efetivamente indicado no contrato particular de compromisso de venda e compra, ou seja, os R\$33.600.000,00, mas atualizado monetariamente pela tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no período de 30/11/2024, data da avaliação (fls.135), até o mês do efetivo recolhimento do tributo, de modo a preservar o poder da moeda, como expressamente prevê o artigo 97, §2º, do CTN – “não constitui majoração de tributo, para os fins do disposto no inciso II deste artigo, a atualização do valor monetário da respectiva base de cálculo” (fls.99/106).*

Por fim, quanto ao item "b)" de fls.13, além de não ter sido reiterado no agravo, prejudicada esta segunda parte do pedido liminar, ou seja, para determinar que o recolhimento dos emolumentos cartorários seja calculado com base no valor apurado na avaliação técnica preliminar, pois o Tabelionato e o CRI local não são partes nesta demanda judicial. Caberá ao agravante comunicar o juízo nos autos do mandado de segurança, a Autoridade apontada como coatora, para que seja expedida a guia de ITBI como fixado acima e, recolhido o tributo, seja efetuada a lavratura da escritura de venda e compra e o registro no CRI competente, servindo de ofício esta

decisão (fls.105 em especial).

Recurso tempestivo, preparado e livremente distribuído (fls.94/96).

Contraminuta (fls.115/125).

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, recebo o recurso de fls.1/10.

Conforme já destacado no despacho inicial de fls.99/106:

“Quanto ao pedido liminar, observo que a aferição da presença dos requisitos autorizadores para concessão de efeito da tutela recursal, mesmo que em parte, exige apenas uma cognição sumária, reservada a cognição exauriente para o momento do julgamento do mérito do recurso.

E, tratando-se de pedido de tutela de urgência nos autos da ação mandamental, temos:

"Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

§ 1º - Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será

concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão."

Consequentemente, nos termos do artigo 932, II, do CPC, para a apreciação de tutela, seja provisória, seja de urgência, caberá examinar se está demonstrada, a princípio, a plausibilidade do direito invocado, especialmente sob o enfoque do disposto no artigo 1º da LMS - "Conceder-se-á mandado de segurança para proteger direito líquido e certo ...", bem como o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo e, finalmente, se há perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão ao erário municipal, nos termos do §3º do artigo 300 do CPC.

Nessa esteira, respeitados os limites do agravo, cinge-se a controvérsia recursal APENAS quanto ao deferimento do pedido liminar PRINCIPAL (Item "a" de fls.13) apresentado na ação mandamental para afastar o "Valor Venal de Referência" instituído pelos artigos 7º-A e 7º-B da Lei nº11.154/19912, introduzidos pela Lei nº14.256/06, ambas do Município de São Paulo, e autorizar que o ITBI seja recolhido com base no valor de mercado atual do imóvel que foi apurado pela contratada CBRE consultoria do Brasil Ltda.

No caso em análise, é imprescindível destacar que não se pode desconsiderar, para fins de determinação da base de cálculo do ITBI, o recente julgamento do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e a tese consolidada em sede de recurso repetitivo no REsp nº 1.937.821/SP, TEMA 1113:

“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."

Diante do julgamento do Tema 1113 de repercussão geral pelo C. STJ, é possível concluir, com base nas alíneas "a" (parte final) e "c" da tese fixada, que restam satisfeitos os requisitos exigidos pelo artigo 7º, inciso III, da Lei nº 12.016/2009, para o acolhimento do pleito formulado na presente ação mandamental.

Nos termos da alínea "b" (parte inicial) da mesma tese, o valor declarado pelo contribuinte na transação presume-se compatível com o valor de mercado do imóvel. No presente caso, embora pudesse o impetrante, em tese, utilizar como parâmetro o valor constante do contrato de compromisso de compra e venda firmado há mais de duas décadas, no montante de R\$ 6.617.420,28, optou por adotar critério mais atual e condizente com a realidade mercadológica.

Nessa linha, amparado na primeira parte da alínea "a" do Tema 1113 segundo a qual a base de cálculo do ITBI é o valor do bem transmitido em condições normais de mercado o contribuinte contratou empresa especializada em avaliação imobiliária, cujo laudo técnico apurou o valor de mercado do imóvel em R\$ 33.600.000,00, valor este sobre o qual pretende realizar o recolhimento do tributo.

Assim, os elementos constantes dos autos revelam, de forma suficiente, a probabilidade do direito invocado, nos termos do artigo 300 do Código de Processo Civil, justificando o acolhimento do pedido para que seja autorizado o recolhimento do ITBI com base no valor apontado na avaliação técnica apresentada, afastando-se o arbitramento unilateral do Fisco com fundamento em parâmetros genéricos ou presunções infundadas.

Por fim, observa-se que a decisão ora proferida não impede o Fisco municipal de, em momento posterior, promover eventual revisão do valor declarado, mediante instauração de regular processo administrativo, nos termos do artigo 148 do Código Tributário Nacional. Tal procedimento deverá, evidentemente, respeitar o contraditório e a ampla defesa, podendo o Município, se verificada divergência

relevante entre o valor declarado e o valor de mercado, proceder à cobrança da diferença de ITBI pelas vias administrativas ou judiciais cabíveis.

Ou seja, no caso concreto, é vislumbrado o fundamento relevante da impetração, a possibilitar o deferimento da medida liminar, ressaltando que o pedido formulado não se enquadra em nenhuma das hipóteses de vedação previstas no § 2º do artigo 7º da LMS.

Por derradeiro, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico no Superior Tribunal de Justiça que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

E mais, os embargos declaratórios, mesmo para fins de prequestionamento, só são admissíveis se a decisão embargada estiver eivada de algum dos vícios que ensejariam a oposição dessa espécie recursal (EDROMS-18205/SP, Ministro FÉLIXFISCHER, DJ-08.05.2006 p.240).

Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso, confirmando-se a tutela de urgência já concedida às fls.99/106, consoante especificado.

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator