



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000416423

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1024550-43.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido SAGUIA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª 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 WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente) E BEATRIZ BRAGA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 11635

Remessa necessária nº 1024550-43.2024.8.26.0053

Comarca: São Paulo

Recorrente: Juízo *ex officio* (remessa necessária)

Recorrido: Saguia Administradora de Bens LTDA (impetrante)

Interessado: Diretor do Departamento de Rendas Imobiliárias da Secretaria de Finanças do Município de São Paulo (impetrado) e Município de São Paulo

Ementa: Remessa necessária – Mandado de segurança – ITBI – Município de São Paulo – Sentença concedendo a ordem para o fim de “*garantir ao impetrante o direito de recolher o ITBI tendo como base de cálculo o valor da transação do imóvel descrito na inicial com a devida atualização monetária*” – Cabimento – Observância da tese jurídica fixada pelo C. STJ no tema de recursos repetitivos nº 1113 – Inviabilidade de a Administração desconsiderar o valor da transação indicado pelo contribuinte e, sem procedimento administrativo próprio que respeite o contraditório e a ampla defesa, exigir o pagamento do imposto sobre um “valor venal de referência” fixado unilateralmente pelo fisco, tal como previsto na LM nº 11.154/91 e alterações posteriores – Precedentes – Sentença mantida – Remessa necessária não provida.

Trata-se de remessa necessária da r. sentença de fls.174/176, que concedeu ordem em mandado de segurança impetrado por **Saguia Administradora de Bens LTDA** contra ato do **Diretor do Departamento de Rendas Imobiliárias da Secretaria de Finanças do Município de São Paulo** discutindo unicamente a base de cálculo de ITBI (fls.1/16) para o fim de “*garantir ao impetrante o direito de recolher o ITBI tendo como base de cálculo o valor da transação do imóvel descrito na inicial com a devida atualização monetária*”, sem arbitrar verba honorária.

Ausente recurso das partes, o feito foi remetido a este Tribunal por força do disposto no art. 14, § 1º, da Lei nº 12.016/09.

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço a remessa necessária.

O recurso oficial, todavia, não merece provimento.

O autor, em vias de formalizar a aquisição de parte ideal de imóveis localizados nesta Capital, objetos das matrículas nº149.036, nº149.033, nº149.039, nº149.034 e nº149.037 do 15º CRI local – fls.2/3) através do registro da competente escritura pública, impetrou o presente mandado de segurança questionando a base de cálculo do ITBI incidente na operação, pugnando pelo pagamento do imposto municipal com base no valor da transação (em especial fls.14).

O Juízo *a quo* concedeu a ordem para o fim de “*garantir ao impetrante o direito de recolher o ITBI tendo como base de cálculo o valor da transação do imóvel descrito na inicial com a devida atualização monetária*” (fls.176), o que não merece reparo, ressaltando que, nesta fase, ausente recurso do requerente, inexistente discussão quanto a necessidade de atualização monetária da base de cálculo.

A controvérsia instaurada não é nova nesse Colegiado. Em elucidativo voto proferido na AP nº 1075591-54.2021.8.26.0053, j. 26/09/2022, a ilustre Des. Beatriz Braga bem sintetizou a evolução da matéria aqui debatida, nos seguintes termos:

“Como se sabe, o artigo 38 do CTN estabelece que a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

No caso dos autos, a Lei Municipal nº 11.154/1991, com a redação dada pelas leis 14.125/05 e 14.256/06, ao dispor sobre o ITBI, estabelece:

“Art. 7º - Para fins de lançamento do Imposto, a base de cálculo é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, assim considerado o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado.

§ 1º Não serão abatidas do valor venal quaisquer dívidas que onerem o imóvel transmitido.

§ 2º Nas cessões de direitos à aquisição, o valor ainda não pago pelo cedente será deduzido da base de cálculo.

Art. 7º A - A Secretaria Municipal de Finanças tornará públicos os valores venais atualizados dos imóveis inscritos no Cadastro Imobiliário Fiscal do Município de São Paulo. Parágrafo Único - A Secretaria Municipal de Finanças deverá estabelecer a forma de publicação dos valores venais a que se refere o "caput" deste artigo.

Art. 7º B - Caso não concorde com a base de cálculo do imposto divulgada pela Secretaria Municipal de Finanças, nos termos de regulamentação própria, o contribuinte poderá requerer avaliação especial do imóvel, apresentando os dados da transação e os fundamentos do pedido, na forma prevista em portaria da Secretaria Municipal de Finanças, que poderá, inclusive, viabilizar a formulação do pedido por meio eletrônico”.

Provocado a se manifestar sobre a validade do aludido dispositivo legal, o Órgão Especial deste Tribunal de Justiça, no incidente de inconstitucionalidade nº 0056693-19.2014.8.26.0000, concluiu pela constitucionalidade do art. 7º e seus parágrafos.

Constou do voto condutor, de início, que a base de cálculo do ITBI não se confunde, necessariamente, com a que serve de parâmetro para o cálculo do IPTU.

Consignou-se que o artigo 38 do Código Tributário Nacional estabelece como base de cálculo do ITBI o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, sendo exatamente nesse mesmo sentido a redação original do artigo 7º da Lei Municipal nº 11.154/91.

A redação do referido artigo foi modificada com a superveniência das Leis Municipais 14.125/2005 e 14.256/2006 para considerar como valor venal o valor de mercado do imóvel, ou seja, o preço pelo qual seria negociado à vista, em condições normais de transação.

Nesse contexto, importante destacar que, na ocasião, também foram analisados os artigos 7º-A e 7º-B da norma em referência, de modo que foi pronunciada a inconstitucionalidade de ambos.

O órgão colegiado assinalou a falta de juridicidade da apuração de valores venais por meio de pesquisa e coleta de amostras no mercado imobiliário (7º-A), assim como o ônus imposto ao contribuinte de impugnar a avaliação prévia, em caso de discordância (7º-B).

Asseverou-se ainda que os artigos padeciam de vícios de inconstitucionalidade, por afrontarem o artigo 150, inciso I, da Constituição Federal, bem como o princípio da segurança jurídica.

Posteriormente, em observância ao decidido no incidente de inconstitucionalidade em referência, o 7º Grupo de Câmaras de Direito Público deste Tribunal de Justiça, no julgamento do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 2243516-62.2017.8.26.0000 (Tema nº 19), estabeleceu que o ITBI deve ter como base de cálculo valor venal do imóvel para fins de IPTU ou o valor da transação, prevalecendo o que for maior. Confira-se:

*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. (TJSP; Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas 2243516-62.2017.8.26.0000; Relator (a): Burza Neto; Órgão Julgador: 7º Grupo de Direito Público; Foro Central - Fazenda*

Pública/Acidentes - 9ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 23/05/2019; Data de Registro: 26/07/2019).

Contudo, atualmente, não cabe apenas afastar-se a utilização do valor venal de referência para os fins de ITBI, mas também o valor venal do IPTU, de modo a prevalecer o preço pago pelo imóvel.

É o que se extrai do recente precedente do STJ, a partir do julgamento do REsp. nº. 1.937.821/SP – Tema 1.113, no qual foram assentadas as seguintes teses quanto ao correto critério a ser utilizado como base de cálculo do ITBI:

- 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.*

Logo, no que concerne aos critérios para aferição da base de cálculo do ITBI, é forçoso concluir que a tese fixada no IRDR nº 19/TJSP foi superada pela orientação firmada pelo STJ no âmbito do Tema nº 1.113/STJ, de modo que deve ser utilizado o valor da transação imobiliária para base de cálculo do referido imposto, afastando-se não somente a utilização do “valor venal de referência”, como também do “valor venal do IPTU” quando adotado pela Prefeitura.” (com sublinhado no original).

Ou seja, é certo que a base de cálculo do ITBI não está vinculada à base de cálculo do IPTU. Entretanto, inviável que a Administração desconsidere o valor da transação indicado pelo contribuinte e, sem procedimento administrativo próprio que respeite o contraditório e a ampla defesa, exija o pagamento do imposto municipal sobre um “valor venal de referência” fixado unilateralmente pelo fisco, tal como previsto na LM nº 11.154/91 e alterações posteriores.

A r. sentença, aplicando o entendimento exarado no julgamento do tema de recursos repetitivos nº 1.113, consignou expressamente que o imposto municipal deve ser calculado sobre o valor da transação, o que está de acordo com precedente vinculante e com o pedido formulado e, assim, deve ser mantido.

Deve-se observar que a tese firmada pelo C. STJ não impede que o Município realize o lançamento do tributo pelo valor que entende correto, no entanto, tal conduta deve se sujeitar aos ditames estabelecidos no art. 148 do CTN, mediante processo administrativo que garanta ao contribuinte o atendimento aos princípios do contraditório e ampla defesa.

Ausente o arbitramento de verba honorária em primeiro grau, por expressa previsão legal (art. 25 da Lei nº 12.016/09), e cuidando-se de remessa necessária, deixo de aplicar o disposto no art. 85, § 11, do CPC.

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 FELIX FISCHER, DJ-08.05.2006 p.240).

Ante o exposto, **nega-se provimento à remessa necessária.**

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator