



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000421457

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1073540-65.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é apelado SBR SOLUÇÕES LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. 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), OCTAVIO MACHADO DE BARROS E WALTER BARONE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

JOÃO ALBERTO PEZARINI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 48191

Apelação nº 1073540-65.2024.8.26.0053

Apelante: Município de São Paulo

Apelado: SBR Soluções Ltda

Comarca: São Paulo

APELAÇÃO – Mandado de segurança - ITBI. Sentença de procedência que fixou como base de cálculo o valor do negócio, nos termos da tese do STJ (REsp 1.937.821/SP). Descabimento do valor de referência adotado pelo Município. Julgamento, contudo, que ultrapassou os limites do pedido em relação a dois dos imóveis. Base de cálculo que deve corresponder ao maior valor, conforme postulado na inicial. Recurso parcialmente provido.

Apelação (fls. 130/138) em face de sentença (fls. 111/112¹) que concedeu segurança para, confirmando liminar, autorizar o recolhimento do ITBI utilizando como base de cálculo o valor de negociação, afastando a aplicação do valor venal de referência.

Preliminarmente, defende a necessidade de suspensão do processo até o julgamento do recurso extraordinário interposto em face do acórdão proferido no REsp 1.937.821/SP.

Ainda, sustenta que a sentença é “extra petita” por não observar os limites do pedido, consistente na garantia de recolhimento do imposto sobre o valor venal considerado para o cálculo do IPTU ou do negócio, o que fosse maior.

No mérito, defende legítimo o “valor venal de referência” atribuído ao imóvel, para fins de ITBI, nos termos da legislação municipal, cujo regime jurídico não se confunde com o do IPTU, o que autoriza existência de bases de cálculo distintas entre os tributos.

Pleiteia, subsidiariamente que, se afastado o valor de

¹ Embargos de declaração rejeitados (fls. 117/118).

referência, seja determinado o recolhimento com base no valor do IPTU, superior ao da transação, devidamente atualizado.

Não foram apresentadas contrarrazões (fls. 144).

A hipótese comporta reexame necessário.

É o relatório.

Inicialmente, rejeita-se a pretensão de suspensão, porquanto não houve, pela Suprema Corte, determinação de sobrestamento de todos os processos pendentes que versem sobre a questão no território nacional, na forma do art. 1.037, II do CPC, medida que, ressalte-se, não constitui consequência automática do reconhecimento da repercussão geral (RE 966.177 RG/RS, rel. Min. Luiz Fux, j. 7.6.2017).

No mérito, o recurso merece parcial provimento.

O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1.937.821/SP, definiu a base de cálculo do ITBI e fixou as seguintes teses jurídicas:

“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);”

Indevido, portanto, o cálculo do imposto sobre o denominado valor de referência.

Contudo, o pedido da impetrante era para recolher o ITBI com base no valor do negócio ou do valor venal do IPTU, o que fosse maior.

Nesse quadro, conquanto tenha o Juízo autorizado o recolhimento com base no valor da transação conforme a tese fixada pelo STJ, acabou por ultrapassar os limites objetivos do pedido em relação aos imóveis cadastrados sob nºs 300.101.0120.6 e 300.101.0121.4, porquanto o valor da

negociação é inferior ao valor venal do IPTU (fls. 03).

Não é, todavia, caso de nulidade da sentença, devendo-se, desde logo, decidir o mérito, nos termos do art. 1.013, §3º, II, do CPC.

Assim, por força do princípio da congruência, o imposto deve ser calculado sobre o maior valor, sob pena de julgamento *extra petita*.

De rigor, portanto, o provimento parcial do recurso oficial para determinar o recolhimento do ITBI com base maior valor.

Posto isso, **dá-se parcial** provimento ao recurso.

João Alberto Pezarini
Relator