



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Registro: 2025.0000425673

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Remessa Necessária Cível nº 1073014-98.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido IBERICA ESTATE ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª 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 Exmos. Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente) E GERALDO XAVIER.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

WALTER BARONE

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

VOTO Nº 34.920

Recorrente(s): Juízo Ex Officio

Recorrido(s): Iberica Estate Administradora de Bens Próprios Ltda

Comarca: São Paulo - Foro Fazenda Pública / Acidente Trabalho/13ª Vara de Fazenda Pública

Juiz(a): Carolina Pereira de Castro

MANDADO DE SEGURANÇA. São Paulo. ITBI. Cobrança de ITBI tendo como base de cálculo o valor venal de referência do imóvel arbitrado pelo Município. Pedido para que se reconheça o valor da transação do imóvel como base de cálculo. Segurança concedida. Remessa Necessária. Base de cálculo definida no Recurso Especial nº 1.937.827/SP (Tema nº 1.113), sob o rito dos recursos repetitivos, que fixou 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. Tema nº 1.113 aplicável 'in casu'. Valor venal de referência fixado pela Municipalidade especificamente para a cobrança da exação em tela corretamente afastado na origem. Sentença mantida. Remessa necessária não provida.

Trata-se de reexame necessário da r.

sentença que, em Mandado de Segurança, concedeu a ordem para *“determinar o recolhimento do ITBI com base de cálculo correspondente ao valor da transação, confirmando-se a liminar deferida”*.

Ausente interposição de recurso por qualquer das partes, os autos vieram a esta E. Corte em remessa necessária, nos termos do art.14, §1º, da Lei nº12.016/2009.

É o relatório.

A parte ora recorrida impetrou mandado de segurança para que fosse reconhecido como base de cálculo do ITBI o valor da transação do imóvel ao invés de seu valor venal de referência, o qual estava sendo utilizado pela Municipalidade de São Paulo para a cobrança do referido imposto.

Sobreveio a r. sentença de fls.110/116, a qual concedeu a segurança.

O entendimento sobre a base de cálculo adequada a ser utilizada para fins de cobrança do ITBI foi uniformizado recentemente pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial nº 1.937.821/SP, sob a sistemática dos recursos repetitivos, Primeira Seção Relator Ministro GURGEL DE FARIA, j. 24 de fevereiro de 2022, que fixou 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);



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.

Portanto, não cabe à Municipalidade arbitrar previamente o valor venal do imóvel, sendo descabida a utilização do valor venal de referência como base de cálculo do ITBI.

Em conformidade com o entendimento do C. STJ, o valor a ser utilizado como base de cálculo do referido imposto, 'in casu', é o valor da transação do imóvel declarado pelo contribuinte, o qual goza da presunção de que é condizente com as condições normais de mercado, atualizado monetariamente, tal como consignado pelo d. Juízo de origem.

De rigor, portanto, a manutenção da r. sentença.

Consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** à Remessa Necessária.

WALTER BARONE
Desembargador Relator