



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000434652

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1092413-16.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, são recorridos BELARMINO NOGUEIRA TAVARES e CLEUZA PEREIRA LIMA TAVARES.

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) E WALTER BARONE.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

OCTAVIO MACHADO DE BARROS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 37.769.

Reexame Necessário nº 1092413-16.2024.8.26.0053.

Recorrente: Juízo *Ex Officio*.

Recorrido: Belarmino Nogueira Tavares e outro.

Interessada: Prefeitura Municipal de São Paulo.

REMESSA NECESSÁRIA – MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI – Sentença que concedeu a segurança para determinar o recolhimento do tributo com base no valor da transação declarado pelo contribuinte ou no valor venal para fins de IPTU – Base de cálculo definida no REsp 1.937.821 – Tema 1.113, do STJ – Tributo devido com base no valor do negócio jurídico, ressalvada a possibilidade de apuração da base de cálculo em processo administrativo próprio (CTN, art. 148) – Incidência de correção monetária desde a formalização do negócio diante da necessidade de reposição do valor da moeda pela perda inflacionária. **Recurso parcialmente provido.**

Remessa Necessária contra sentença que concedeu a segurança¹ para determinar à autoridade impetrada que permita o recolhimento do ITBI tendo por base de cálculo o valor da transação declarado pelo contribuinte (R\$ 149.439,25) *ou, subsidiariamente, o valor venal utilizado para fins de IPTU (R\$ 217.627,00), conforme o mais benéfico aos Impetrantes; garantir o direito dos Impetrantes à isenção do recolhimento do ITBI, caso o imóvel seja enquadrado nos limites de isenção previstos na legislação vigente, que estipula o valor de R\$ 224.633,36 para o exercício de 2024.* Não houve recurso voluntário das partes. Reexame necessário regularmente recebido e

¹ Valor da causa em novembro/2024: R\$ 8.395,98.

processado.

Relatado.

No caso, aplica-se a decisão do Superior Tribunal de Justiça, que, no julgamento do REsp nº 1.937.821 – Tema 1.113, estabeleceu, com eficácia vinculante, na forma do art. 985, inciso I, do CPC, que a base de cálculo do ITBI é o valor da transação do imóvel, sem vincular à base de cálculo do IPTU ou ao valor de referência arbitrado previamente, prevalecendo a veracidade do valor declarado pelo contribuinte, que só pode ser afastado pelo Fisco por meio de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN):

TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI). BASE DE CÁLCULO. VINCULAÇÃO COM IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU). INEXISTÊNCIA. VALOR VENAL DECLARADO PELO CONTRIBUINTE. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. REVISÃO PELO FISCO. INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO. POSSIBILIDADE. PRÉVIO VALOR DE REFERÊNCIA. ADOÇÃO. INVIABILIDADE. 1. A jurisprudência pacífica desta Corte Superior é no sentido de que, embora o Código Tributário Nacional estabeleça como base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) o "valor venal", a apuração desse elemento quantitativo faz-se de formas diversas, notadamente em razão da distinção existente entre os fatos geradores e a modalidade de lançamento desses impostos. 2. Os arts. 35 e 38 do CTN dispõem, respectivamente, que o fato gerador do ITBI é a transmissão da propriedade ou de direitos reais imobiliários ou a cessão de direitos relativos a tais transmissões e que a base de cálculo do tributo é o "valor venal dos bens ou direitos transmitidos", que corresponde ao valor considerado para as negociações de imóveis em condições normais de mercado. 3. A possibilidade de dimensionar o valor dos imóveis no mercado, segundo critérios, por exemplo, de localização e tamanho (metragem), não impede que a avaliação de mercado específica de cada imóvel transacionado oscile

*dentro do parâmetro médio, a depender, por exemplo, da existência de outras circunstâncias igualmente relevantes e legítimas para a determinação do real valor da coisa, como a existência de benfeitorias, o estado de conservação e os interesses pessoais do vendedor e do comprador no ajuste do preço. 4. O ITBI comporta apenas duas modalidades de lançamento originário: por declaração, se a norma local exigir prévio exame das informações do contribuinte pela Administração para a constituição do crédito tributário, ou por homologação, se a legislação municipal disciplinar que caberá ao contribuinte apurar o valor do imposto e efetuar o seu pagamento antecipado sem prévio exame do ente tributante. 5. Os lançamentos por declaração ou por homologação se justificam pelas várias circunstâncias que podem interferir no específico valor de mercado de cada imóvel transacionado, circunstâncias cujo conhecimento integral somente os negociantes têm ou deveriam ter para melhor avaliar o real valor do bem quando da realização do negócio, sendo essa a principal razão da impossibilidade prática da realização do lançamento originário de ofício, ainda que autorizado pelo legislador local, pois o fisco não tem como possuir, previamente, o conhecimento de todas as variáveis determinantes para a composição do valor do imóvel transmitido. 6. Em face do princípio da boa-fé objetiva, o valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o valor médio de mercado do bem imóvel transacionado, presunção que somente pode ser afastada pelo fisco se esse valor se mostrar, de pronto, incompatível com a realidade, estando, nessa hipótese, justificada a instauração do procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo, em que deve ser assegurado ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que amparariam o quantum informado (art. 148 do CTN). 7. A prévia adoção de um valor de referência pela Administração configura indevido lançamento de ofício do ITBI por mera estimativa e subverte o procedimento instituído no art. 148 do CTN, pois representa arbitramento da base de cálculo sem prévio juízo quanto à fidedignidade da declaração do sujeito passivo. 8. **Para o fim preconizado no art. 1.039 do CPC/2015, firmam-se 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. 9. Recurso especial parcialmente provido (REsp 1937821/SP, Rel. Ministro GURGEL DE FARIA, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 24/02/2022 - grifado).

Assim, o ITBI deve ser calculado com base no valor da negociação, monetariamente atualizado desde a formalização do negócio jurídico, por se tratar de mera reposição do valor da moeda, assegurada ao Fisco a possibilidade de afastar o valor declarado pelo contribuinte mediante a instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN) em que seja assegurada a ampla defesa.

Daí por que, dá-se parcial provimento ao recurso.

OCTAVIO MACHADO DE BARROS

Relator