



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000441844

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2348907-59.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FILEO EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, é agravado MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

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 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, 7 de maio de 2025.

JOÃO ALBERTO PEZARINI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 48.233

Agravo de Instrumento nº 2348907-59.2024.8.26.0000

Agravante: Fileo Empreendimentos Spe Ltda.

Agravado: Município de São Paulo

Comarca: São Paulo

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de revisão de base de cálculo – ITBI – Decisão que deferiu, em parte, liminar para recolhimento sobre o valor venal do IPTU, diante da discrepância do valor declarado no negócio – Alegação de legitimidade do valor declarado. Hipótese de significativa diferença entre o valor declarado e o valor venal de referência e daquele considerado para o cálculo do IPTU. Decisão mantida por seus próprios fundamentos. Inteligência do art. 252 do Regimento Interno desta Corte. Recurso não provido.

Agravo de Instrumento em face de decisão (fls. 34/36) , autos de origem) que em ação revisional sobre base de cálculo de ITBI¹ deferiu em parte pedido liminar *“para o fim exclusivo de autorizar o recolhimento do ITBI considerando o valor venal considerado para fins de cálculo do IPTU”* por entender que *“em casos em que o valor informado como sendo do negócio destoa em aproximadamente 30% do valor venal empregado para lançamento do IPTU (fls. 22/24), este último deverá ser adotado como base de cálculo do ITBI”*.

Sustenta que a decisão agravada desconsidera o entendimento consolidado pelo STJ no Tema 1113, que estabelece que a base de cálculo do ITBI deve refletir o valor da transação efetivamente realizada e não o valor venal do imóvel.

Defende a presunção de veracidade do valor declarado pelo contribuinte e *“em caso de divergência de valores, é que o Município, se entender necessário, proceda à revisão da base de cálculo por meio de processo administrativo específico”*.

¹ Processo n. 1084933-84.2024.8.26.0053, valor da causa em 04.11.2024, R\$ 19.032,75.

Contraminuta às fls. 46/55.

É o relatório.

O Regimento Interno deste Tribunal estabelece, em seu artigo 252:

“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

Tal entendimento encontra respaldo do Superior Tribunal de Justiça (REsp 265.534/DF, relator Ministro FERNANDO GONÇALVES, j. 20/11/2003; REsp 641.963/ES, relator Ministro CASTRO MEIRA, j. 08/11/2005; REsp 662272/RS, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, j. 04/09/2007, dentre outros).

Como apontou o Juízo:

“Em casos em que o valor informado como sendo do negócio destoa em aproximadamente 30% do valor venal empregado para lançamento do IPTU, este último deverá ser adotado como base de cálculo do ITBI, afastando-se a utilização do Poder Judiciários para se dar ‘contornos de legalidade’ à conduta caracterizadora de uma elisão fiscal”.

Reporto-me aos fundamentos da decisão recorrida, pois correta e suficiente sua motivação.

Posto isso, **nega-se provimento** ao recurso.

João Alberto Pezarini
Relator