



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000442028

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1083348-94.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido IBRAHIM ALNASSER.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Reformaram parcialmente a sentença em sede de reexame necessário, nos termos do acórdão. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente sem voto), HENRIQUE HARRIS JÚNIOR E RICARDO CHIMENTI.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

BEATRIZ BRAGA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 46533

Comarca: São Paulo

Recorrente: Juízo Ex Officio

Recorrido : Ibrahim Alnasser (**impetrante**)

Juíza sentenciante: Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi

Ementa: Ementa: Mandado de Segurança. ITBI. A sentença concedeu a segurança para determinar a incidência do imposto sobre o valor da operação imobiliária. Manutenção de rigor. A base de cálculo do ITBI é calculada sobre o preço de comercialização no mercado, conforme tese fixada no recente entendimento do STJ, exarado no Tema 1.113 de sua jurisprudência, no qual foi assentado que a base de cálculo do ITBI deve ser o valor da transação. No entanto, a sentença deve ser parcialmente reformada em sede de reexame necessário para determinar-se a correção monetária da base de cálculo pela Tabela Prática do TJSP (IPCA-e). Sabe-se que a correção não é encargo moratório e não altera o valor real devido, servindo apenas para atualizar o valor da base de cálculo desde a data da transação até a data do registro imobiliário. Referida consideração é necessária a fim de manter-se o valor real da operação e, assim, evitar-se o enriquecimento sem causa do contribuinte em detrimento do Fisco. Reforma-se parcialmente a sentença em sede de reexame necessário, nos termos do acórdão.

Trata-se de reexame necessário da sentença de fls 72/75, proferida nos autos do mandado de segurança impetrado por **Ibrahim Alnasser** em face de ato praticado pelo **Secretário das Finanças do Município de São Paulo**.

Referida sentença confirmou a liminar deferida no curso do feito e concedeu a ordem para assegurar ao impetrante o direito de recolher o ITBI incidente sobre a aquisição imobiliária descrita nos autos, utilizando-se como base de cálculo o valor do negócio, ressaltando-se à Administração a utilização do procedimento de arbitramento, nos termos do art. 148 do CTN.

Por conseguinte, foi afastado o chamado “valor venal de referência” adotado pela Municipalidade de São Paulo.

Não houve condenação ao pagamento de honorários advocatícios, nos termos do artigo 25 da Lei Federal 12.016 de 07 de agosto de 2009.

As partes não interpuseram recursos. Contudo, diante da concessão da ordem, há reexame necessário da matéria, conforme o disposto no artigo 14, §1º, da Lei do Mandado de Segurança.

É o relatório.

O cerne da controvérsia diz respeito à análise dos critérios afeitos à verificação da base de cálculo do ITBI, imposto incidente sobre a operação de aquisição imobiliária retratada nos autos, de modo especial, a legalidade do denominado “valor venal de referência” adotado pelo Município tributante.

Pois bem.

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.

Ademais, em sintonia com o decidido no incidente de inconstitucionalidade em referência, o 7º Grupo 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 referência da base de cálculo fiscal utilizada para a cobrança do IPTU ou o valor da transação, prevalecendo aquele 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 como base tributária do ITBI, mas também o valor venal do IPTU, de modo a prevalecer o preço efetivamente pago pelo imóvel, ou seja, o valor negociado entre alienante e comprador.

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-se 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 como base do referido imposto, afastando-se não somente a utilização do “valor venal de referência”, como também do valor venal utilizado como base para a cobrança do imposto predial e territorial urbano.

Destarte, no julgamento do Tema Repetitivo nº 1113,

o STJ prestigiou o princípio da boa-fé objetiva e assentou a presunção de veracidade do valor do negócio declarado pelo contribuinte na transação, o qual somente pode ser afastado mediante procedimento administrativo próprio.

É incabível, por conseguinte, a utilização do valor referencial, de modo que o cálculo do imposto deve operar-se sobre o valor do negócio jurídico como pretendido pelos impetrantes.

Frise-se, outrossim, que o momento da ocorrência do fato gerador do ITBI é a transferência da propriedade imobiliária, a qual se perfaz com o registro do título translativo junto ao Cartório do Registro de Imóveis, nos termos dos artigos 35 do CTN e 1.245 do CC. Consequentemente, segundo o princípio da legalidade tributária estrita, não há ensejo à cobrança de multa e juros antes do registro.

Porém, a atualização da base de cálculo pela Tabela Prática deste Tribunal de Justiça (IPCA-E) certamente é devida, pois não constitui encargo moratório, na medida em que apenas evita a corrosão do valor monetário.

Assim, de rigor a atualização monetária da base de cálculo do ITBI pela Tabela Prática do TJSP (IPCA-e). Referida consideração é necessária a fim de manter-se o valor real da operação e, assim, evitar-se o enriquecimento sem causa do

contribuinte em detrimento do Fisco.

No mesmo sentido é a posição desta Câmara: (Remessa Necessária Cível 1056431-14.2019.8.26.0053, Relator (a): Roberto Martins de Souza; 18ª Câmara de Direito Público, 14/09/2020).

E para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no acórdão, como de fato ocorreu, sendo “desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais”.

Por derradeiro, atentem-se as partes para o cabimento de embargos declaratórios nas estreitas hipóteses delineadas no artigo 1.022, sob pena de eventual aplicação das multas processuais previstas nos §§ 2º e 3º do artigo 1.026, ambos dispositivos do Código de Processo Civil. Assinale-se que essa medida está em consonância com a atual jurisprudência dos Tribunais Superiores sobre o tema.

Ante o exposto, **reforma-se parcialmente a sentença em sede de reexame necessário, nos termos do acórdão.**

BEATRIZ BRAGA

Relatora