



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000442027

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1069241-45.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido FRANCISCO ALVES DA CUNHA FILHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao 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 46575

Comarca: São Paulo

Recorrente: Juízo Ex Officio

Apelado: Francisco Alves da Cunha Filho (**impetrante**)

Juíza sentenciante: *Rhanna Procópio Pacheco de Souza*

Ementa: Reexame necessário. Mandado de Segurança. Discussão sobre a base de cálculo tributária do ITBI. Controvérsia acerca da legalidade do chamado “valor venal de referência” adotado pela Municipalidade tributante.

A decisão reexaminada deve ser mantida em seu cerne meritório, diante da ausência de juridicidade da utilização do chamado “valor venal de referência”. Aplicação da tese fixada pelo STJ no Tema 1113 (Resp nº 1.937.821/SP) – “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 sequer pode ser utilizada como piso de tributação”. Outrossim, a ocorrência do fato gerador consiste na efetiva 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. Dessarte, segundo o princípio da legalidade tributária estrita, não há ensejo à cobrança de multa e juros antes do registro. É cabível, no entanto, a incidência de correção monetária, eis que esta não constitui encargo moratório e não altera o valor real devido, pois serve apenas para a atualização do valor da base de cálculo entre a data da transação imobiliária e a do efetivo registro (ato translativo da propriedade). Desse modo, 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. Por conseguinte, mantém-se a sentença reexaminada, nos termos do acórdão.

Trata-se de reexame necessário em face da sentença de fls. 186/189, proferida nos autos do mandado de segurança impetrado por Francisco Alves da Cunha Filho contra ato praticado pelo Chefe do Departamento de Fiscalização da

Subsecretaria da Receita Municipal de São Paulo e também pelo Chefe do Departamento de Arrecadação e Cobrança da Subsecretaria da Receita Municipal de São Paulo, ambos vinculados à Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico do Município de São Paulo.

Referida sentença confirmou a liminar no curso do feito deferida e concedeu a segurança almejada pelo impetrante, reconhecendo a liquidez e certeza do direito ao recolhimento do ITBI incidente sobre a operação de aquisição imobiliária descrita nos autos utilizando-se como base de cálculo o valor da transação.

Por conseguinte, foi afastado o chamado “valor venal referencial” adotado pelo ente tributante.

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 recurso, contudo, diante da concessão da ordem, há reexame necessário da sentença.

É o relatório.

Por primeiro, ressalte-se a adequação da via eleita, vez que o direito postulado pelo impetrante a e as nuances que

permeiam a controvérsia autorizam o manejo do writ. Ademais, o caso demanda seja prestigiado o princípio da inafastabilidade da jurisdição.

No mais, a pretensão é voltada contra os efeitos concretos de dispositivo normativo que o autor da ação considera ilegal, além de envolver matéria exclusivamente de direito.

Quanto ao mérito, o cerne da controvérsia diz respeito à análise dos critérios afeitos à verificação da base de cálculo do ITBI, 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.

O Órgão Especial deste Tribunal de Justiça, no incidente de inconstitucionalidade nº 0056693-19.2014.8.26.0000, concluiu que a base de cálculo do ITBI não se confunde com aquela que serve de parâmetro para o cálculo do IPTU.

Consignou-se que o artigo 38 do CTN estabelece como base de cálculo do ITBI o valor venal dos bens ou direitos transmitidos,

Nesse contexto, o órgão colegiado assinalou a falta de juridicidade da apuração de valores venais por meio de pesquisa e coleta de amostras no mercado imobiliário, assim como o ônus imposto ao contribuinte de impugnar a avaliação prévia, em caso de discordância, em afronta ao artigo 150, inciso I, da Constituição Federal e ao princípio da segurança jurídica.

Posteriormente, em observância ao 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 base de cálculo o valor venal do imóvel para fins de IPTU ou o valor da transação, prevalecendo o 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).

Atualmente, não cabe apenas afastar-se a utilização do valor venal de referência como base fiscal do ITBI, mas também o valor venal do IPTU, de modo a prevalecer o preço pago pelo imóvel, ou seja, o valor negociado entre alienante e comprador.

É o que se extrai do 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.

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 de cálculo do referido imposto, afastando-se não somente a utilização do “valor venal de referência”, como também do “valor venal do IPTU”, sem prejuízo da regular instauração de eventual processo administrativo próprio de arbitramento (art. 148 do CTN).

Outrossim, a ocorrência do fato gerador consiste na efetiva 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.

Dessarte, segundo o princípio da legalidade tributária estrita, não há ensejo à cobrança de multa e juros antes do registro. É cabível, no entanto, como bem assinalou a sentença, a incidência de correção monetária.

Sabe-se que esta não constitui encargo moratório e não altera o valor real devido, na medida em que serve apenas para a atualização do valor da base de cálculo entre a data da transação imobiliária e a do efetivo registro (ato translativo da propriedade).

Desse modo, 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.

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 esta medida está em consonância com a atual jurisprudência dos Tribunais Superiores sobre o tema.

Ante o exposto, nega-se provimento ao reexame necessário, nos termos do acórdão.

BEATRIZ BRAGA
Desembargadora Relatora