



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000442030

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1099452-64.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, são apelados HIGOR DAMASCENO PERESTRELO (E OUTROS(AS)) e BRUNA DAMASCENO PERESTRELO.

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 recurso do Município e, em sede de reexame necessário, reformaram parcialmente a sentença para determinar-se a incidência de correção monetária na base de cálculo do ITBI, 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 46387

Comarca: São Paulo

Apelante: Município de São Paulo (**impetrado**)

Apelado: Higor Damasceno Perestrelo (**impetrante**)

Juíza sentenciante: Maricy Maraldi

Ementa: Mandado de Segurança. ITBI. A sentença concedeu a segurança para determinar a incidência do imposto sobre o valor da transação.

Parcial reforma de rigor.

A base de cálculo do ITBI deve ser calculada sobre o preço de comercialização no mercado, conforme tese fixada no recente entendimento do STJ, exarado no Tema 1113 de sua jurisprudência, no qual foi assentado que a base de cálculo do ITBI deve ser o valor da transação.

No entanto, em sede de reexame necessário, há necessidade de corrigir-se monetariamente a base de cálculo do ITBI em decorrência do lapso temporal entre o pagamento e o consequente registro imobiliário. Sabe-se que a correção monetária 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. Desse modo, mister determinar-se 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.

Nega-se provimento ao recurso e, em sede de reexame necessário, determina-se a incidência de correção monetária na base de cálculo do ITBI, nos termos do acórdão.

Trata-se de reexame necessário e apelação interposta contra a sentença proferida nos autos do mandado de segurança impetrado por **Higor Damasceno Perestrelo** contra ato praticado pelo **Secretário de Finanças do Município de São Paulo** a fim de possibilitar o recolhimento do ITBI tendo como

base de cálculo o valor da negociação (fls.60/63).

Inconformado, apela o Município (fls. 66/73). Alega inadequação da via eleita, pois deveria haver realização de perícia para comprovar que o valor do imóvel está inferior ao valor venal da Prefeitura; sustenta que a disciplina do tributo consta integralmente da Lei Municipal nº 11.154/91 e alterações e, portanto, não há violação ao princípio da legalidade; a nova legislação municipal apenas modificou a forma de recolhimento do ITBI; o IPTU e o ITBI podem ter bases de cálculo distintas; o fato gerador deste último é instantâneo (realiza-se com a transmissão do bem); o Fisco tem o dever legal de proceder à nova avaliação do imóvel quando de sua transmissão imobiliária; a avaliação do valor venal não se dá de forma arbitrária.

Sem contrarrazões.

Diante da concessão da ordem, há reexame necessário da matéria (art.14, §1º da Lei 12.016/09).

É o relatório.

Nos termos do art. 1.010 do CPC, estão preenchidos os pressupostos de admissibilidade. Quanto ao preparo, o apelante é isento.

Primeiramente, afasta-se a alegação de necessidade

de suspensão do feito diante do superveniente julgamento do Tema 1113 pelo STJ.

Outrossim, não há inadequação da via eleita, pois a matéria em debate é unicamente de direito e não comporta dilação probatória.

Quanto ao mérito, cinge-se a questão à análise dos critérios para aferição 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.

Sobre a questão, o Órgão Especial deste Tribunal de Justiça foi provocado a se manifestar acerca da inconstitucionalidade do artigo 7º, da Lei 11.154/91, modificado pelas leis 14.125/05 e 14.256/06 (no incidente de inconstitucionalidade nº 0056693- 19.2014.8.26.0000).

Na ocasião, foi pronunciada a inconstitucionalidade dos artigos 7º-A e 7º-B da norma em referência. Os dispositivos em questão possuem o seguinte teor:

Art. 7º A - A Secretaria Municipal de Finanças tornará públicos os valores venais atualizados dos imóveis inscritos no Cadastro Imobiliário Fiscal do Município de São Paulo.
Parágrafo Único - A Secretaria Municipal de Finanças deverá estabelecer a forma de publicação dos valores venais a que se

refere o "caput" deste artigo. (Redação acrescida pela Lei nº 14256/2006)

Art. 7º B - Caso não concorde com a base de cálculo do imposto divulgada pela Secretaria Municipal de Finanças, nos termos de regulamentação própria, o contribuinte poderá requerer avaliação especial do imóvel, apresentando os dados da transação e os fundamentos do pedido, na forma prevista em portaria da Secretaria Municipal de Finanças, que poderá, inclusive, viabilizar a formulação do pedido por meio eletrônico. (Redação acrescida pela Lei nº 14256/2006)

No julgamento do mencionado incidente de inconstitucionalidade também foi assinalada a falta de juridicidade da apuração de valores venais por meio de pesquisa e coleta de amostras no mercado imobiliário (7º-A), assim como o ônus imposto ao contribuinte de impugnar a avaliação prévia, em caso de discordância (7º-B).

Asseverou-se ainda que os artigos padeciam de vícios de inconstitucionalidade, por afrontarem o artigo 150, inciso I, da Constituição Federal, bem como o princípio da segurança jurídica.

Pois bem.

De fato, o valor venal referencial, anunciado pelo artigo 7º-A da Lei Municipal nº 11.154/91 pode servir ao Município

tão somente como parâmetro para verificação da compatibilidade da realidade do mercado com a base de cálculo obtida a partir do preço declarado na venda do imóvel. Todavia, não se presta à fixação do montante tributável. Ademais, segundo o aludido artigo 7º- B da legislação municipal supramencionada, o contribuinte deve se submeter à base de cálculo do imposto divulgada pela Secretaria Municipal de Finanças, o que claramente desconsidera princípios do Código Tributário Nacional. Assim, embora os critérios de apuração de base de cálculo estejam fundados na legislação, a saber, Leis Municipais 14.125 e 14.256/06, as quais alteraram em parte a redação da Lei 11.154/91, é certo que essa sistemática viola a legalidade tributária e não pode ser admitida.

Verifica-se, portanto, que o arbitramento administrativo do valor da exação constitui providência excepcional, que tem lugar apenas na hipótese de ser constatada eventual incorreção ou falsidade na documentação comprobatória do negócio jurídico tributável, além de depender de prévia instauração do competente procedimento administrativo, na forma do art. 148 do Código Tributário Nacional.

Não é lícito, dessa forma, ao ente tributante, definir, previamente, a base de cálculo da exação e atribuir ao contribuinte a obrigação de impugná-la, característica dos impostos submetidos ao lançamento de ofício. Por tal motivo é que não há falar-se em inadequação da via eleita pelo

contribuinte. Inclusive, cabe reproduzir o pertinente argumento deste contido em suas contrarrazões, no sentido de que o imóvel em questão é um conjunto comercial localizado no subsolo de um edifício situado na Praça da República, nºs 64/76 e 80, na esquina com a Rua 7 de Abril, nº 425, sendo de conhecimento público que a região sofreu significativa desvalorização devido à concentração de usuários de drogas e atividades de tráfico nos arredores. Nesse sentido, o valor da transação informado pelo contribuinte possui presunção de veracidade, a qual somente pode ser afastada pelo Fisco mediante a devida instauração de processo administrativo específico, nos termos do artigo 148 do Código Tributário Nacional.

Por conseguinte, nos termos acima delineados, verifica-se não haver juridicidade na utilização do valor de referência adotado pela Municipalidade paulistana.

E, quanto ao correto critério a ser utilizado como base de cálculo do ITBI, consigne-se o recente precedente do STJ, a partir do julgamento do REsp. nº. 1.937.821/SP Tema 1.113, no qual foram assentadas as seguintes premissas:

- 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.

Destarte, a sentença atacada, com acerto, reconheceu o direito dos impetrantes de recolher o ITBI com base no valor da transação imobiliária.

Acrescente-se, em complemento, 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 Código Tributário Nacional e 1.245 do Código Civil.

Consequentemente, segundo o princípio da legalidade tributária estrita, não há ensejo à cobrança de multa e juros antes do registro.

No entanto, em sede de reexame necessário, deve haver incidência de correção monetária na base de cálculo do imposto.

Sabe-se que a esta não é encargo moratório e não altera o valor real devido. Serve apenas para atualizar o valor da

base de cálculo desde a data do ato de arrematação ou da transação até a data do registro imobiliário.

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.

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 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 recurso do Município e, em sede de reexame necessário, reforma-se parcialmente a sentença para determinar-se a incidência de correção monetária na base de cálculo do ITBI, nos termos do acórdão.**

BEATRIZ BRAGA
Desembargadora Relatora