



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000445079

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1091982-79.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido ANDRÉ NOGUEIRA DE SÁ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 EURÍPEDES FAIM (Presidente) E ERBETTA FILHO.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

RAUL DE FELICE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Reexame Necessário nº 109182-79.2024.8.26.60053

Recorrente: Juízo *Ex Officio*.

Recorrido: André Nogueira de Sá

Interessada: Prefeitura Municipal de São Paulo

Comarca: São Paulo

VOTO Nº 24765

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. SENTENÇA MANTIDA.

I. Caso em Exame

1. Mandado de segurança impetrado por André Nogueira de Sá contra o Secretário Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico da Prefeitura de São Paulo, visando o recolhimento do ITBI sobre a aquisição de imóvel com base no valor da transação declarado pelo contribuinte (R\$ 530.000,00), em detrimento do valor de referência (R\$ 611.253,00) utilizado pela Municipalidade.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a base de cálculo do ITBI deve ser o valor da transação declarado pelo contribuinte ou o valor de referência estabelecido pela Municipalidade.

III. Razões de Decidir

3. O Órgão Especial do Tribunal de Justiça declarou a inconstitucionalidade do "valor venal de referência" por violar o princípio da legalidade.

4. O STJ, em sede de repercussão geral, firmou a tese de que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, presumido pelo valor da transação declarado pelo contribuinte, salvo prova em contrário mediante processo administrativo.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso oficial desprovido.

Tese de julgamento: 1. A base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado. 2. O valor da transação declarado pelo contribuinte goza de presunção de veracidade, podendo ser afastado apenas por processo administrativo.

Legislação e jurisprudências citadas: CF/1988, art. 150, inc. I; CTN, art. 148; Lei Municipal nº 11.154/91, arts. 7-A e 7-

B; TJSP, Incidente de Inconstitucionalidade nº 0056693-19.2014.8.26.0000, Rel. Des. Paulo Dimas Mascaretti, Órgão Especial, j. 25.03.2015; STJ, REsp nº 1.937.821/SP, Tema 1113.

Vistos.

Trata-se de mandado de segurança impetrado por **ANDRÉ NOGUEIRA DE SÁ** contra o **SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DA PREFEITURA DE SÃO PAULO**, julgado procedente pela r. sentença de fls. 76/79, para conceder parcialmente a segurança, determinando que a base de cálculo do ITBI incidente sobre o imóvel descrito na petição inicial corresponda ao valor da transação declarado pelo contribuinte, em detrimento ao valor de referência e indeferindo o pedido de que a mesma base de cálculo seja utilizada para recolhimento dos emolumentos cartorários.

Sem recurso voluntário, os autos subiram ao Tribunal por conta do reexame necessário nos termos do artigo 14, § 1º, da Lei 12016/2009.

A Procuradoria Geral de Justiça se manifestou a fls. 97/99, deixando de oferecer parecer.

É O RELATÓRIO.

A sentença não comporta reforma.

André Nogueira de Sá impetrou mandado de segurança em face do **Secretário Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico da Prefeitura de São Paulo**, visando o recolhimento do ITBI incidente sobre a aquisição do imóvel descrito na inicial (*contribuintes 038.089.0151-9*), com base no valor da transação (R\$ 530.000,00 – fls. 19/27), em detrimento ao valor de referência encontrado pela Municipalidade (R\$ 611.253,00),

conforme tabela de fls. 32.

A r. sentença de fls. 76/79 concedeu em parte a segurança para garantir ao impetrante o direito de recolher o ITBI tendo por base de cálculo o valor da transação e afastou o pedido para que a mesma base de cálculo seja utilizada para o recolhimento dos emolumentos cartorários.

Inicialmente, cumpre mencionar que os emolumentos cartorários não encontram guarida neste *mandamus*, uma vez que eles são cobrados pelos Tabeliães de Notas ou Oficiais de Registro de Imóveis e decorrem da prestação de serviços com base de cálculo definida na Lei Estadual nº 11.331/2002.

Desse modo, o ato praticado pelo Secretário Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico da Prefeitura de São Paulo, consistente na utilização do valor venal de referência para a apuração da base de cálculo do ITBI, não guarda qualquer relação com a exigência dos valores relativos aos emolumentos.

Ressalte-se ainda que o responsável pela cobrança dos emolumentos não integra o polo passivo do mandado de segurança, não havendo, portanto, pertinência subjetiva com a causa de pedir.

No mais, o Órgão Especial deste Tribunal de Justiça já declarou a inconstitucionalidade da instituição de “*valor venal de referência*”, concluindo que os art. 7-A e 7-B da Lei Municipal nº 11.154/91, com redação dada pela Lei Municipal nº 14.256/06, do Município de São Paulo, violam o princípio da legalidade, inserido no art. 150, inc. I, da Constituição Federal (Incidente de Inconstitucionalidade nº 0056693-19.2014.8.26.0000 – Relator Desembargador Paulo Dimas Mascaretti - São Paulo - Órgão Especial – Julg. 25/03/2015).

Ademais, o STJ, quando do julgamento do REsp nº 1.937.821/SP, julgado em sede de repercussão geral (Tema 1113), definiu que

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; o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastado pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN) e, ainda, que o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente. O julgado do STJ está assim ementado:

“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.”.

Assim, em face do quanto decidido no mencionado recurso especial, não resta margem para discussão acerca da base de cálculo do ITBI que deve obedecer ao paradigma do valor da transação.

Fica sempre ressalvada à administração fazendária a instauração de procedimento para apuração da base de cálculo caso os elementos oferecidos pelo contribuinte sejam omissos ou não mereçam fé, de acordo com o disposto no artigo 148 do Código Tributário Nacional, como ressaltado no sobredito recurso especial e na r. sentença.

Dessa forma, impõe-se a manutenção da sentença, tal como proferida.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso oficial** nos termos do voto.

Raul De Felice

Relator