



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000444899

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1003083-42.2023.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrida HELENA DONIZETE SALES DA SILVA.

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 reexame necessário. V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente) E RAUL DE FELICE.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

EUTÁLIO PORTO
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 49998

REMESSA NECESSÁRIA CÍVEL Nº 1003083-42.2023.8.26.0053

COMARCA: SÃO PAULO

RECORRENTE: JUÍZO EX OFFICIO

RECORRIDO: HELENA DONIZETE SALES DA SILVA

INTERESSADOS: DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS DA SECRETARIA DA FAZENDA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO E MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. REMESSA NECESSÁRIA. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Trata-se de mandado de segurança, proveniente do Município de São Paulo, em que se questiona a exigência do recolhimento do ITBI com base no "valor venal de referência".
2. A impetrante pleiteia o recolhimento do imposto com base no valor da transação.
3. A sentença recorrida concedeu a segurança para aplicar o valor da transação como base de cálculo do ITBI.

II. Questão em Discussão

1. A questão em discussão consiste em determinar se a base de cálculo do ITBI deve ser o valor de referência fixado pelo Município ou o valor da transação declarado pelo contribuinte.

III. Razões de Decidir

1. A jurisprudência do STJ, no Tema nº 1.113, estabelece que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não vinculada à base de cálculo do IPTU.
2. O valor da transação declarado pelo contribuinte goza de presunção de veracidade, podendo ser afastado apenas mediante processo administrativo próprio, conforme art. 148 do CTN.

IV. Dispositivo e Tese

1. Remessa necessária desprovida.
2. *Tese de julgamento:* A base de cálculo do ITBI é o valor da transação declarado pelo contribuinte, salvo comprovação em processo administrativo de que não reflete o valor de mercado.

Legislação Citada:

CTN, art. 148.

Jurisprudência Citada:

STJ, Tema nº 1.113, Primeira Seção, Rel. Ministro Gurgel de Faria, j. 24/02/2022, DJE: 03/03/2022.

STJ, AgRg nos EDcl no REsp nº 1.481.099/RN, Segunda Turma, Rel. Ministro Herman Benjamin, j. 24/03/2015.

RELATÓRIO

Trata-se de mandado de segurança, com pedido de liminar, impetrado por HELENA DONIZETE SALES DA SILVA contra ato do DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS DA SECRETARIA DA FAZENDA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, consistente na exigência do ITBI com base no “valor venal de referência”, pleiteando o recolhimento do imposto com base no valor da transação.

A liminar foi deferida parcialmente às fls. 39/42 para determinar que o recolhimento do ITBI do imóvel especificado na inicial fosse feito com base no valor atualizado da transação, declarado pela contribuinte, deixando de conhecer o pleito referente aos emolumentos em razão de a autoridade impetrada não deter competência para exigilo.

A Municipalidade de São Paulo apresentou informações-defesa às fls. 48/57.

O Ministério Público declinou de intervir no feito, conforme manifestação de fls. 61/63.

A sentença de fls. 65/74, proferida pela MMª Juíza Fernanda Pereira de Almeida Martins, cujo relatório se adota, concedeu parcialmente a segurança para que o ITBI referente à transmissão do imóvel descrito na inicial seja calculado sobre o valor da transação indicado pela contribuinte, atualizado monetariamente.

Decorrido o prazo legal sem a interposição de recurso voluntário pelas partes (fls. 79), os autos do processo foram remetidos a

este Tribunal por força da remessa necessária.

A douta Procuradoria Geral de Justiça se absteve de oferecer parecer, consoante manifestação de fls. 88/90.

Este é, em síntese, o relatório.

VOTO

A sentença deve ser mantida.

Inicialmente, afasta-se a preliminar de suspensão. Salienta-se que o fato de o REsp nº 1.937.821/SP não ter ainda transitado em julgado não obsta a aplicação desde logo do que restou decidido pelo STJ por ocasião da apreciação do respectivo recurso.

Nesse sentido:

“PROCESSUAL CIVIL. RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM REPERCUSSÃO GERAL E RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. AUSÊNCIA DE TRÂNSITO EM JULGADO. SOBRESTAMENTO. DESNECESSIDADE. 1. A jurisprudência do STF e do STJ é firme no sentido de que é desnecessário aguardar o trânsito em julgado para que os tribunais inferiores apliquem a orientação estabelecida em paradigma formado nos termos do art. 543-B do CPC. Precedentes 2. Agravo Regimental não provido.”

(Segunda Turma; AgRg nos EDcl no REsp nº 1.481.099/RN; Rel. Ministro Herman Benjamin; j.

24/03/2015).

De sorte que não há que se falar em sobrestamento.

A questão controvertida diz respeito ao fato de o Município de São Paulo utilizar, como base de cálculo para a exigência do ITBI, o valor de referência por ele fixado, e não o valor da transação.

O confronto entre essas duas posições já está solucionado por decisão do Eg. STJ submetida à sistemática dos recursos repetitivos, que deu origem ao Tema nº 1.113, lavrado nos seguintes termos:

“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.”

(Primeira Seção; Rel. Ministro Gurgel de Faria; j. 24/02/2022; DJE: 03/03/2022).

De sorte que a base de cálculo na qual incide o ITBI deve ser o valor declarado pelo contribuinte, porém esta declaração tem

valor relativo, na medida em que a Fazenda Pública tem instrumentos legais para aferir se este valor está lastreado com o valor de mercado e, para tal, o art. 148 do CTN possibilita, mediante processo administrativo, respeitados os princípios do contraditório e da ampla defesa, arbitrar o valor, exigindo, desta feita, a diferença.

No caso em tela, o valor informado pela impetrante de R\$ 102.980,00 (fls. 21/33), constitui, desta forma, a base de cálculo do ITBI, sem prejuízo, como destacado, de eventual arbitramento, nos termos do art. 148 do CTN.

De sorte que a sentença deve ser mantida tal como foi proferida.

Face ao exposto, nega-se provimento à remessa necessária.

EUTÁLIO PORTO
Relator
(assinado digitalmente)