



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000253730

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1081219-53.2023.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido GREI ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Por maioria de votos, negaram provimento ao recurso oficial. Vencido o 3º Juiz - Des. Eutálio Porto - que declara voto.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente sem voto), SILVA RUSSO E EUTÁLIO PORTO.

São Paulo, 18 de março de 2025.

MARCOS SOARES MACHADO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 3360 – 15ª Câmara de Direito Público

Remessa necessária nº 1081219-53.2023.8.26.0053

Recorrente: Juízo *Ex officio*

Recorrida: Grei Administracao de Imoveis Ltda.

Interessados: Secretário de Finanças do Município de São Paulo e outro

Origem: Foro da Fazenda Pública – 14ª Vara da Fazenda Pública

Remessa necessária. Mandado de segurança. Município de São Paulo. ITBI. Pretensão de recolhimento do imposto adotada a base de cálculo o valor do IPTU, afastado o valor de referência. Aquisição de titularidade e dos direitos de compromissária compradora, a título de conferência de bens de seus sócios. Cabimento do recolhimento do imposto com base no valor da transação em detrimento do valor venal de referência do município. Valor de referência afastado no julgamento do REsp nº 1.937.821/SP (Tema 1113). Teses fixadas pelo STJ que afastam o valor venal de referência e desvinculam a base de cálculo do ITBI do valor venal para fins de IPTU. Ausência de recurso voluntário. Vedação à reformatio in pejus. Inteligência da Súmula 45. Manutenção da sentença que concedeu a ordem para determinar o recolhimento do tributo com base no valor venal para fins de IPTU, em congruência com o pedido. Recurso oficial não provido.

Trata-se de reexame necessário da r. sentença de fls. 110/119, que concedeu a ordem, em mandado de segurança impetrado por Grei Administracao de Imoveis Ltda. contra ato do diretor da Divisão de Acompanhamento Contencioso e Judicial - DICAJ (Secretaria das Fianças do Município de São Paulo) para determinar que a base de cálculo do ITBI a incidir sobre o imóvel a ser adquirido pelos impetrantes corresponda ao valor venal para fins de IPTU.

Ausente recurso pela parte interessada, os autos

subiram a este Tribunal de Justiça por força da remessa necessária, nos termos do art. 14, § 1º, da Lei nº 12.016/2009.

É o relatório.

Cuida-se de mandado de segurança objetivando seja o ITBI incidente sobre a sobre a transação referente ao imóvel matriculado sob nº 87.798, registrado perante o 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (fls. 50/61), calculado de acordo com o valor venal de IPTU, afastando-se a base de cálculo parametrizada com o valor venal de referência instituído pelo Município.

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, a questão discutida nos autos foi objeto de recente precedente do STJ, a partir do julgamento do REsp nº 1.937.821/SP, Tema nº 1.113, do regime dos recursos repetitivos, em que 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 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. □ □ □

Em consonância com a tese, a matéria já foi apreciada por esta Colenda Câmara:

TRIBUTÁRIO – REEXAME NECESSÁRIO – MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI – BASE DE CÁLCULO – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – Sentença que concedeu parcialmente a ordem – DA BASE DE CÁLCULO DO ITBI – O Código Tributário Nacional estabelece que a base de cálculo do ITBI é o valor venal, ou seja, “aquele que o imóvel alcançará para compra e venda à vista, segundo as condições usuais do mercado de imóveis” – A transmissão do imóvel, para fins de configuração do fato gerador do ITBI, somente se realiza com a transferência da propriedade perante o cartório de registro de imóveis – O valor de mercado concreto se altera no tempo em termos monetários – No lançamento se apura a base de cálculo concreta, considerando-se a data da ocorrência do fato gerador, como ocorre com o ITBI, ou seja, o valor monetário a considerar é o da data da transmissão – O C. Superior Tribunal de Justiça quando do julgamento do REsp. nº 1937821/SP (Tema 1113), submetido à sistemática dos recursos repetitivos, estabeleceu 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.' No caso dos autos, o Município alega que o procedimento adotado para arbitramento da base cálculo do ITBI é legal, pois encontra amparo na legislação local, e que a base de cálculo do tributo não é o valor da operação, representando valor diverso a ser por ele arbitrado – A base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, a ser declarado pelo contribuinte, cabendo à Fazenda Pública impugná-lo nos termos do artigo 148 do Código Tributário Nacional sempre que for omissa ou não merecer fé, sendo vedado, porém, o arbitramento prévio pela municipalidade – Sentença mantida – Reexame necessário realizado, mantido o dispositivo”. (Remessa Necessária nº 1012969-65.2023.8.26.0053, Desembargador Relator Eurípedes Faim, 15ª Câmara de Direito Público, j. 12.01.2024) □

□ □

ITBI – Município de São Paulo – Concessão de segurança para que o Município impetrado se abstenha de exigir o recolhimento do imposto com base na Lei Municipal nº 11.154/91 – Legislação que impõe o prévio arbitramento da base de cálculo – Exigência incompatível com o lançamento por homologação, característico daquele tributo – Base de cálculo que deve corresponder ao valor da transação, conforme entendimento consolidado no âmbito do REsp nº 1.937.821/SP, orientação essa adotada na sentença – Precedente do Superior Tribunal de Justiça ao qual se imprimiu o regime dos recursos repetitivos (Tema 1113) – Possibilidade,

todavia de se realizar o arbitramento de valores, após o recolhimento pelo contribuinte, nas hipóteses do art. 148 do CTN – No caso concreto, contudo, houve pedido para recolhimento do imposto tendo como base de cálculo o valor venal do IPTU, à época superior ao da transação – Decisão extra petita – Violação ao princípio da adstrição ou congruência – Art. 492 do NCPC – Sentença reformada, nesse aspecto – Recursos parcialmente providos.” (TJSP; Apelação / Remessa Necessária 1018331-82.2022.8.26.0053; Relator: Erbetta Filho; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 8ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 12/09/2022; Data de Registro: 12/09/2022).

Assim, não resta margem para discussão acerca da base de cálculo do ITBI, que deve obedecer ao paradigma do valor da transação.

Contudo, no caso vertente, o impetrante postulou que a base de cálculo do ITBI observasse o valor venal para fins de IPTU, o que foi acolhido pela r. sentença.

Nesse diapasão, embora exista dissonância com a tese repetitiva, porque não houve interposição de recurso pelas partes, descabido em sede de remessa necessária, imprimir reforma que prejudique a Fazenda.

Nessa toada:

MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI –
Integralização de bens imóveis ao capital social –
Município de São Paulo – Lei Municipal nº 14.256/06
e Decreto Municipal nº 46.228/05, julgados

inconstitucionais pelo C. Órgão Especial, deste E. Tribunal de Justiça – Valor venal entendido como aquele em que o imóvel seria negociado à vista, em condições normais de mercado – Sistemática que delega sua fixação prévia ao Poder Executivo – Afronta ao princípio da legalidade, insculpido no artigo 150, inciso I, da CF/88 – Precedentes do C. Órgão Especial – Teses fixadas pelo E. STJ, que afastam o valor venal de referência e desvinculam o imposto de transmissão "inter vivos" do valor venal para fins de IPTU, adotado pelo r. decisum, em acatamento ao art. 492 do CPC - Valor superior ao montante declarado no negócio jurídico - Preservação, à vista da Súmula 45 do STJ, vedando a "reformatio in pejus" - Aplicação, ainda, do art. 148 do CTN - Momento do fato gerador - Registro no Cartório de Imóveis – Antes do registro ainda não existe o fato gerador do ITBI, tampouco sua atinente obrigação, certo que nem promessa ou contrato de compra e venda, nem cessão de direito e nem mesmo escritura de compra e venda, apesar de quitados, irretratáveis e irrevogáveis, autorizam por si sós, a exação em debate – Entendimento pacífico do E. STJ Sentença mantida – Recurso oficial, único interposto, improvido, com observação. (TJSP; Remessa Necessária Cível 1018631-73.2024.8.26.0053; Relator (a): Silva Russo; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 1ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 16/09/2024;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Data de Registro: 16/09/2024)

REMESSA NECESSÁRIA – MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI – Base de cálculo definida no REsp 1.937.821 – Tema 1.113, do STJ – Tributo devido com base no valor do negócio jurídico – Ausência de recurso do contribuinte – Vedação à reformatio in pejus – STJ, Súmula 45 – Prevalência da sentença recorrida que concedeu a ordem para determinar o recolhimento do tributo com base no valor venal utilizado para fins de IPTU – Incidência de correção monetária desde a formalização do negócio diante da necessidade de reposição do valor da moeda pela perda inflacionária – Reexame necessário desprovido. (TJSP; Remessa Necessária Cível 1035043-16.2023.8.26.0053; Relator (a): Octavio Machado de Barros; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 1ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 09/09/2024; Data de Registro: 09/09/2024)

Posto isso, **nega-se** provimento ao recurso oficial.

MARCOS SOARES MACHADO
Relator

VOTO Nº 50226

REMESSA NECESSÁRIA CÍVEL Nº 1081219-53.2023.8.26.0053

COMARCA: SÃO PAULO

RECORRENTE: JUÍZO EX OFFICIO

RECORRIDO: GREI ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA.

DECLARAÇÃO DE VOTO DIVERGENTE

Ouso divergir da douta maioria para denegar a segurança, tendo em vista a inexistência do direito líquido e certo de utilizar o valor venal para fins de IPTU como base de cálculo do ITBI, nos termos que seguem.

No presente caso, o mandado de segurança foi impetrado contra a cobrança de ITBI com base no “valor venal de referência” previsto na Lei nº 11.154/1991 do Município de São Paulo, em que a impetrante pleiteia a concessão da segurança para autorizar o cálculo do tributo sobre o “valor venal de IPTU lançado para 2023”.

Não obstante, no julgamento do REsp nº 1.937.821-SP, submetido à sistemática dos recursos repetitivos (Tema nº 1.113), o Superior Tribunal de Justiça foi claro ao firmar 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” (Relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Seção, j. 24/02/2022, DJe 03/03/2022, grifos meus)

Desta feita, em que pese a inconstitucionalidade da adoção do “valor venal de referência”, é certo a pretensão da impetrante de utilizar o valor venal do IPTU como base de cálculo do ITBI é diametralmente oposta à tese vinculante supramencionada.

Assim, ausente direito líquido e certo da impetrante para o recolhimento do ITBI calculado com base no valor venal para fins de IPTU, a segurança deveria ser denegada diante da incompatibilidade do pleito com a tese supracitada e com a legislação vigente.

Face ao exposto, pelo meu voto, dava provimento à remessa necessária para denegar a segurança, nos termos acima explicitados.

EUTÁLIO PORTO
3º Juiz
(assinado digitalmente)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	8	Acórdãos Eletrônicos	MARCOS SOARES MACHADO	29EC0992
9	10	Declarações de Votos	EUTALIO JOSE PORTO DE OLIVEIRA	2AB106B0

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1081219-53.2023.8.26.0053 e o código de confirmação da tabela acima.