



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000449240

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1024311-10.2022.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido ALEXSANDRO FERNANDES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente sem voto), EUTÁLIO PORTO E RAUL DE FELICE.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MARCOS SOARES MACHADO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 3971 – 15ª Câmara de Direito Público

Remessa Necessária e Apelação Cível nº 1024311-10.2022.8.26.0053

Recorrente: Juízo *Ex Officio*

Apelante : Município de São Paulo

Apelado: Alexsandro Fernandes

Comarca: São Paulo (9ª Vara da Fazenda Pública)

Reexame necessário e apelação. Mandado de segurança. ITBI. Base de cálculo. Município de São Paulo. Pedido de sobrestamento do processo. Desacolhimento. O fato de o REsp nº 1.937.821/SP não haver transitado em julgado não obsta a aplicação desde logo do que restou decidido pelo STJ por ocasião da apreciação do respectivo recurso. Sentença extra petita. Ocorrência. Dispositivo que extrapola os limites estabelecidos pelo pedido formulado na inicial, uma vez que o impetrante apenas requereu o afastamento do valor venal de referência utilizado pelo Município, deixando de formular pedido quanto ao momento em que se consuma o fato gerador. Ausência, contudo, de nulidade da r. sentença. Possibilidade de eliminação do excesso pelo Tribunal. Precedente do E. Superior Tribunal de Justiça. Sentença reformada nesse ponto. Município que, ao verificar inconsistência no preço adotado pelos contratantes deve instaurar procedimento administrativo próprio (art. 148, do CTN), vedada adoção do valor venal de referência estabelecido de modo unilateral. Sentença parcialmente reformada. Recurso oficial e voluntário parcialmente providos.

Trata-se mandado de segurança impetrado por Alexsandro Fernandes contra suposto ato coator do Secretário de Finanças do Município de São Paulo que exigiu o recolhimento do ITBI, calculado pela Municipalidade, com base no denominado “valor venal de referência”.

A segurança foi concedida pela r. sentença de fls. 84/88, de relatório a este incorporado, para determinar que o ITBI

referente à transação do imóvel descrito na inicial seja aferido com base no valor constante do respectivo instrumento contratual (valor da transação), ressaltando que fato gerador se dá no momento do ato de registro da transmissão do bem imóvel, afastando eventual exigência de multa e juros.

Opostos embargos de declaração (fls. 92/94), estes foram rejeitados (fls. 103).

Inconformado, pelas razões expostas às fls. 108/116, o Município de São Paulo, sustenta: i) o reconhecimento da nulidade da r. sentença, eis que *extra petita*, em patente ofensa aos arts. 141 e 492, *caput*, do CPC, uma vez que se discute no mandado de segurança apenas a base de cálculo do ITBI e não a exclusão de multa e juros moratórios, portanto, a sentença nada poderia dispor sobre eles; e ii) discorre sobre o aspecto temporal do fato gerador do ITBI e a incidência dos encargos moratórios, defendendo que o tema nº 1124 do STF, não foi definitivamente julgado, destaca que o fato gerador se dá com a efetiva celebração do negócio translativo dos imóveis e não sobre a transmissão registrária;

Os autos também subiram a esta E. TJSP por força do reexame necessário nos termos do artigo 14, § 1º, da Lei 12.016/2009.

Sem intervenção ministerial por versar a demanda sobre direitos disponíveis e envolver partes maiores e capazes (fls. 73/75).

Contrarrazões (fls. 125/130).

É o relatório.

Os recursos comportam parcial provimento.

De início esclarece-se que o Recurso Especial Repetitivo nº 1.937.821/SP, referente ao tema nº 1113, já foi julgado em

24.02.2022, portanto, não há mais falar em sobrestamento do julgamento dos recursos, anotando-se que ficou assentada a proibição de adoção do valor de referência como base de cálculo do ITBI.

A preliminar de julgamento *extra petita* merece acolhimento.

Dispõem os artigos 141 e 492 do CPC:

“Art. 141. O juiz decidirá o mérito nos limites propostos pelas partes, sendo-lhe vedado conhecer de questões não suscitadas a cujo respeito a lei exige iniciativa da parte.”

“Art. 492. É vedado ao juiz proferir decisão de natureza diversa da pedida, bem como condenar a parte em quantidade superior ou em objeto diverso do que foi lhe demandado.”

A sentença recorrida extrapolou os limites em que a lide foi proposta, pois a petição inicial do “*mandamus*” cinge-se à indevida adoção do valor venal de referência, nada sendo alegado a respeito do momento da ocorrência do fato gerador do tributo e incidência de encargos moratórios. Conquanto o fato gerador do ITBI, consoante pacífica jurisprudência, seja o registro da transmissão do domínio no Cartório de Imóveis, o certo é que não houve pedido nesse sentido.

Destarte, em consonância com o entendimento do STJ (REsp 963.470/RS, Rel. Min. Luiz Fux, j. em 09/09/2008), em vez de anular-se integralmente a sentença, cumpre reduzi-la aos contornos da lide, excluindo-se da decisão *“a parte do aresto objurgado que exacerbou os limites impostos na ação”*.

Assim, ressalvado entendimento no sentido de que o

fato gerador se aperfeiçoa por ocasião do registro da transmissão da propriedade perante o CRI, é caso de afastar a determinação judicial nesse sentido. O autor, à evidência, poderá discutir a matéria em ação autônoma.

No mais, o Órgão Especial deste Tribunal de Justiça já declarou a inconstitucionalidade da instituição de “*valor venal de referência*”, concluindo que os arts. 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 Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do tema 1113, apascentou que a base de cálculo do ITBI corresponde ao valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não havendo vinculação com a base de cálculo do IPTU, a qual sequer pode ser utilizada como piso de tributação. Outrossim, estabeleceu-se que o valor da transação declarado pelo contribuinte goza de presunção de correspondência com o valor de mercado, que somente pode ser afastado mediante regular processo administrativo (art. 148 do CTN), sendo vedado ao Fisco Municipal fixar a base de cálculo com base em valor de referência estabelecido unilateralmente. Confira-se a ementa do julgado:

“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". (REsp n. 1.937.821/SP, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Seção, julgado em 24/2/2022, DJe de 3/3/2022.) (g.n.)

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

Sendo assim, a r. sentença merece parcial reforma para afastar as disposições quanto ao momento em que consumado o fato gerador do ITBI.

Posto isso, dá-se parcial provimento à apelação **manejada** pela Municipalidade e ao reexame necessário.

MARCOS SOARES MACHADO

Relator