



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES

4ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

VIADUTO DONA PAULINA, Nº 80, São Paulo - SP - CEP 01501-020

SENTENÇA

Processo nº: **1002178-66.2025.8.26.0053**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial da Fazenda Pública - Repetição de indébito**
 Requerente: **Paony Santana Santos**
 Requerido: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **André Mattos Soares**

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, *caput*, Lei nº 9.099/95 c.c art. 27 da Lei nº 12.153/09.

Fundamento e decidido.

Trata-se de demanda em que a autora pretende, em síntese, o reconhecimento do direito de recolher o Imposto sobre Transmissão '*Inter Vivos*' de Bens Imóveis (ITBI) com base no valor da transação, e não com base no valor venal do bem, como pretende o Fisco. Requer, assim, a condenação do Município à restituição do valor pago a maior.

De início, afastado a preliminar arguida para sobrestar a ação, pois o Recurso Especial n. 1.937.821/SP, processo-paradigma do Tema n. 1113 já foi julgado. Consigne-se que não se exige o trânsito em julgado do acórdão paradigma, apenas a conclusão do julgamento, de modo que não há o que se falar em suspensão do feito até o julgamento definitivo do RESP 1.937.821/SP pelo STJ.

A divergência gira exclusivamente em torno da aplicação do direito. É caso de julgamento antecipado e integral da lide, dispensando-se a dilação probatória, na medida em que incontroversos os fatos.

Não havendo outras questões preliminares pendentes, passo ao exame do mérito.

No caso dos autos, a autora alega que o ITBI foi recolhido de forma majorada, dado que foi utilizado como base de cálculo do imposto o valor venal de referência do imóvel. Contudo, segundo afirma, a base de cálculo do tributo seria o valor transmitido em condições normais de mercado.

A respeito, destaca-se que o Órgão Especial desta E. Corte acolheu a Arguição de Inconstitucionalidade do Decreto Municipal nº 46.228/05, que afrontava o princípio da legalidade tributária, acórdão cuja ementa tem o seguinte teor:

“ARGUIÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE - Município de São Paulo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES

4ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

VIADUTO DONA PAULINA, Nº 80, São Paulo - SP - CEP 01501-020

Decreto Municipal 46.228/2005 - ITBI (Imposto sobre transmissão de bens imóveis 'intervivos' - Aumento na base de cálculo - Art. 150 da Constituição Federal - Inconstitucionalidade reconhecida. **Na veiculação de temas de direito tributário que concernem às relações entre o Estado e o contribuinte, sujeita-se o Poder Público ao princípio constitucional da reserva de Lei, disposto no artigo 150 da Constituição Federal, que veda à União, Estados ou Municípios a exigência ou aumento de tributo sem lei que o estabeleça.** Tendo em vista que, ao teor do art. 38, do CTN, a base de cálculo para o lançamento tributário é o valor venal dos bens e títulos transmitidos, para se atribuir outro valor ao imóvel, que não o decorrente do anterior, mister a existência de uma lei que o autorize, não bastando, para isso, simples decreto”. (TJ/SP, Arguição de Inconstitucionalidade nº 0098335-50.2006.8.26.0000, rel. Exmo.Des. Renê Ricupero, j.16/06/2010)

Posteriormente, o Eg. TJSP reconheceu a inconstitucionalidade dos arts. 7-A, 7-B e 12, todos da Lei nº 11.154/91, com a redação dada pelas Leis n. 14.125/05 e 14.256/06. Vejamos:

INCIDENTE DE INCONSTITUCIONALIDADE - Artigo 7º da Lei nº 11.154, de 30 de dezembro de 1991, com a redação dada pelas Leis nºs 14.125, de 29 de dezembro de 2005, e 14.256, de 29 de dezembro de 2006, todas do Município de São Paulo, que estabelece o valor pelo qual o bem ou direito é negociado à vista, em condições normais de mercado, como a base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) - Acórdão que, a despeito de não manifestar de forma expressa, implicitamente também questionou as disposições dos artigos 7º-A, 7º-B e 12 da mesma legislação municipal - Valor venal atribuído ao imóvel para apuração do ITBI que não se confunde necessariamente com aquele utilizado para lançamento do IPTU - Precedentes do STJ - Previsão contida no aludido artigo 7º que, nessa linha, não representa afronta ao princípio da legalidade, haja vista que, **como regra, a apuração do imposto deve ser feita com base no valor do negócio jurídico realizado, tendo em consideração as declarações prestadas pelo próprio contribuinte, o que, em princípio, espelharia o “real valor de mercado do imóvel” - “Valor venal de referência”, todavia, que deve servir ao Município apenas como parâmetro de verificação da compatibilidade do preço declarado de venda, não podendo se prestar para a prévia fixação da base de cálculo do ITBI - Impossibilidade, outrossim, de se impor ao sujeito passivo do imposto, desde logo, a adoção da tabela realizada pelo Município - Imposto municipal em causa que está sujeito ao lançamento por homologação,**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES

4ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

VIADUTO DONA PAULINA, Nº 80, São Paulo - SP - CEP 01501-020

cabendo ao próprio contribuinte antecipar o recolhimento - Arbitramento administrativo que é providência excepcional, da qual o Município somente pode lançar mão na hipótese de ser constatada a incorreção ou falsidade na documentação comprobatória do negócio jurídico tributável - Providência que, de toda sorte, depende sempre da prévia instauração do pertinente procedimento administrativo, na forma do artigo 148 do Código Tributário Nacional, sob pena de restar caracterizado o lançamento de ofício da exação, ao qual o ITBI não se submete - Artigos 7º-A e 7º-B que, nesse passo, subvertem o procedimento estabelecido na legislação complementar tributária, em afronta ao princípio da legalidade estrita, inserido no artigo 150, inciso I, da Constituição Federal - Inadmissibilidade, ainda, de se exigir o recolhimento antecipado do tributo, nos moldes estabelecidos no artigo 12 da Lei Municipal nº 11.154/91, por representar violação ao preceito do artigo 156, inciso II, da Constituição Federal - Registro imobiliário que é constitutivo da propriedade, não tendo efeito meramente regularizador e publicitário, razão pela qual deve ser tomado como fato gerador do ITBI - Regime constitucional da substituição tributária, previsto no artigo 150, § 7º, da Constituição Federal, que nem tem lugar na espécie, haja vista que não se cuida de norma que autoriza a antecipação da exigibilidade do imposto de forma irrestrita - Arguição acolhida para o fim de pronunciar a inconstitucionalidade dos artigos 7º-A, 7º-B e 12, da Lei nº 11.154/91, do Município de São Paulo (TJ/SP, Arguição de Inconstitucionalidade nº 0056693-19.2014.8.26.0000, rel. Exmo. Des. Paulo Dimas Mascaretti, j.25.03.2015).

Outrossim, em decisão mais recente proferida em sede de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas, o Eg. TJSP assim decidiu:

"INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS ITBI BASE DE CÁLCULO - Deve ser calculado sobre o valor do negócio jurídico realizado ou sobre o valor venal do imóvel para fins de IPTU, aquele que for maior, afastando o "valor de referência" - Ilegalidade da apuração do valor venal previsto em desacordo com o CTN - Ofensa ao princípio da legalidade tributária, artigo 150, inciso I da CF Precedentes IRDR PROVIDO PARA FIXAR A TESE JURÍDICA DA BASE DE CÁLCULO DO ITBI, DEVENDO CORRESPONDER AO VALOR VENAL DO IMÓVEL OU AO VALOR DA TRANSAÇÃO, PREVALECENDO O QUE FOR MAIOR." (TJSP; Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas 2243516-62.2017.8.26.0000; Relator(a): Burza Neto; Órgão Julgador: 7º Grupo de Direito Público; Foro Central -Fazenda Pública/Acidentes - 9ª Vara de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES

4ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

VIADUTO DONA PAULINA, Nº 80, São Paulo - SP - CEP 01501-020

Fazenda Pública; Data do Julgamento: 23/05/2019; Data de Registro: 26/07/2019).

Ocorre que, em 03/03/2022, houve a publicação, pelo C. STJ do acórdão de mérito no Recurso Especial n. 1.937.821/SP, processo-paradigma do Tema n. 1113 Base Cálculo ITBI, oriundo do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR 19 -TJSP) n. 2243516-62.2017.8.26.0000, com definição das 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".

Portanto, procedente o pedido de restituição de indébito.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial realizado, extinguindo o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para **i) declarar** ilegal a cobrança do ITBI com base no valor venal de referência; **ii) determinar** que os valores corretos a serem recolhidos pela autora a título de ITBI do imóvel de matrícula nº 57.900, registrado no 8º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, são os referentes ao valor da transação atualizado ao tempo do registro imobiliário, e **iii) condenar** a requerida à restituição dos valores recolhidos a maior.

Por se tratar de repetição de indébito tributário, a correção monetária deverá ser feita com base no IPCA-E desde a retenção indevida até o trânsito em julgado desta sentença (Tema 810 STF), e a partir de então incidirá apenas a SELIC, que já contém em sua base os juros e correção monetária.

Sem custas e honorários advocatícios, na forma do artigo 54 da Lei nº 9.099/95.

Não havendo interposição de recurso inominado, com o trânsito em julgado, arquivem-se os autos.

Publique-se. Intimem-se. Cumpra-se.

São Paulo, 30 de maio de 2025.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES

4ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

VIADUTO DONA PAULINA, Nº 80, São Paulo - SP - CEP 01501-020

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**