



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2017.0000067128**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Reexame Necessário nº 9000026-46.2012.8.26.0090, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes PREFEITURA DO MUNICIPIO DE SAO PAULO e JUIZO EX OFFICIO, é apelado ANA MARIA BRUGIN.

**ACORDAM**, em 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Não conheceram o recurso oficial e negaram provimento ao recurso voluntário do Município. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ERBETTA FILHO (Presidente) e SILVA RUSSO.

São Paulo, 9 de fevereiro de 2017.

**RAUL DE FELICE**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Apelação Cível e Reexame Necessário nº 9000026-46.2012.8.26.0090**

**Apelantes: Juízo *Ex officio* e Prefeitura Municipal de São Paulo**

**Apelada: Ana Maria Brugin**

**Comarca: São Paulo**

**VOTO Nº 3733**

**APELAÇÃO CÍVEL E REEXAME NECESSÁRIO** – Execução fiscal – Embargos à execução fiscal - ITBI – Município de São Paulo - Cabimento do recolhimento do imposto com base no valor da transação ou do valor venal do bem – Impossibilidade de aplicação da Lei nº 11.154/91 com redação dada pela Lei nº 14.256/2006 e Decreto Municipal 51.627/2010 - Base de Cálculo apurada segundo coleta de amostras de transações e ofertas de venda de imóveis pelo Poder Executivo - Majoração de tributo sem exame do Poder Legislativo - Violação do princípio da legalidade em matéria tributária consagrado no artigo 150, inciso I da Constituição Federal e 97, inciso IV do Código Tributário Nacional – O valor da causa não supera o limite legal estabelecido no art. 496, §3º, inciso III do CPC/2015 - Sentença mantida - **Recursos oficial não conhecido e voluntário do Município não provido.**

Vistos.

Trata-se de Embargos à execução fiscal opostos por **ANA MARIA BRUGIN** em face da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**, julgados procedentes pela sentença de fls. 163/165, que impossibilitou a cobrança de diferenças do ITBI incidente sobre o imóvel localizado na Alameda dos Jurupis, 1.369, apto. 101, Indianópolis, nesta Capital e cadastrado junto ao Município sob o nº 041.228.0093-5 (matrícula nº 161.395), com base no valor de mercado encontrado, unilateralmente, pela Municipalidade, nos termos da Lei



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Municipal nº 11.154/91.

O Município de São Paulo apelou às fls. 176/182 requerendo a reforma da sentença. Sustentou que a jurisprudência do STJ reconhece a possibilidade do fisco apurar bases de cálculos distintas para o IPTU e ITBI. Sustenta, ainda, que a base de cálculo do ITBI no Município de São Paulo sempre foi o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, tal como determina o art. 38 do Código Tributário Nacional, que deverá corresponder ao valor venal do imóvel na data em que ocorrida a transmissão imobiliária, não podendo ter base de cálculo ser inferior ao valor de mercado, de modo que não se pode retirar do Município a possibilidade de buscar uma avaliação para os imóveis situados em seu território, sob pena do aludido dispositivo legal. Alegou ainda que metodologia de atualização de valores encontra amparo legal e requereu, por fim, o provimento do recurso, com a improcedência dos embargos à execução e inversão dos ônus sucumbenciais.

Contrarrazões às fls. 186/193.

Há reexame necessário.

**É O RELATÓRIO.**

Tendo em vista que o valor da causa não ultrapassa o limite estabelecido no art. 496, § 3º, inciso III do CPC/2015, não se conhece do reexame necessário.

O recurso voluntário do Município não merece prosperar.

Com efeito, verifica-se que a Prefeitura Municipal de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

São Paulo ajuizou execução fiscal em face de Ana Maria Brugin, objetivando o recebimento de eventual diferença relativa ao ITBI entre o valor recolhido pela contribuinte e o valor encontrado pela Municipalidade (R\$ 17.284,17 – fls. 2 dos autos da execução fiscal em apenso).

Garantido o Juízo, foram opostos embargos à execução alegando que recolheu, quando da outorga da escritura definitiva, o tributo com base no valor de R\$ 352.736,00 (trezentos e cinquenta e dois mil, setecentos e trinta e seis Reais) e que é ilegal a cobrança de quaisquer diferenças encontradas através de arbitramento por parte do ente tributante. Insurge-se, daí, a contribuinte, contra o valor encontrado, unilateralmente, pelo Município (R\$ 457.500,00 – quatrocentos e cinquenta e sete mil e quinhentos Reais – valor este encontrado após impugnação administrativa), em detrimento do valor venal de referência adotado pela Municipalidade para o exercício de 2003 (data da outorga definitiva da escritura de compra e venda).

A sentença de fls. 163/165 que julgou procedente o pedido da contribuinte para afastar a possibilidade de cobrança de diferenças encontradas unilateralmente pelo Município, com base na Lei Municipal nº 11.154/91, qual seja o valor venal do bem, com fundamento na ilegalidade do Decreto 46.228/05, que majorou o imposto mediante estipulação de fictício valor venal, em total afronta ao princípio da legalidade, deve ser mantida.

Com efeito, a Lei Municipal de São Paulo nº 11.154/91, que instituiu a base de cálculo do ITBI, dispunha, em sua redação original, que:



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*“Art. 7º: A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos (...).*

*Art. 8º: Em nenhuma hipótese, o imposto será calculado sobre valor inferior ao valor do bem, utilizado, no exercício, para base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial urbana (...).”*

O Decreto Municipal nº 46.228/05, por sua vez, aprovou o regulamento do imposto em tela e introduziu fórmula de majoração da respectiva base de cálculo, nos seguintes termos:

*“Art. 8º A Secretaria Municipal de Finanças tornará públicos os valores venais atualizados dos imóveis inscritos no Cadastro Imobiliário Fiscal do Município de São Paulo.*

*§ 1º Os valores venais dos imóveis serão atualizados periodicamente, de forma a assegurar sua compatibilização com os valores praticados no Município, através de pesquisa e coleta amostral permanente dos preços correntes das transações e das ofertas à venda do mercado imobiliário, inclusive com a participação da sociedade, representada no Conselho de Valores Imobiliários.”*

Diante da inovação trazida ao cálculo, sobredito Decreto foi declarado inconstitucional pelo Órgão Especial desta Corte por meio da Arguição de Inconstitucionalidade nº 0098335-50.2006.8.26.0000, de Relatoria do Des. Renê Ricupero, cuja ementa foi assim redigida:

*“ARGUIÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE - Município de São Paulo - Decreto Municipal 46.228/2005 - ITBI*

*((Imposto sobre transmissão de bens imóveis inter vivos) - 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.” (Grifei)*

Após este julgamento do E. Tribunal de Justiça editou-se a Lei Municipal nº 14.256/06 que alterou o art. 7º, bem como acrescentou os arts. 7º-A e 7º- B à Lei nº 11.154/91. Vejamos:

*“Art. 7º: Para fins de lançamento do imposto, a base de cálculo é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, assim considerado o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado. (...)*

*Art. 7º- A. A Secretaria Municipal de Finanças tornará públicos os valores venais atualizados dos imóveis inscritos no Cadastro Imobiliário Fiscal do Município de São Paulo.*

*Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Finanças deverá estabelecer a forma de publicação dos valores venais a que se refere o “caput” deste artigo.”*

*Art. 7º-B. Caso não concorde com a base de cálculo do imposto divulgada pela Secretaria Municipal de Finanças, nos termos de regulamentação própria, o contribuinte poderá requerer avaliação especial do imóvel, apresentando os dados da transação e os fundamentos do pedido, na forma prevista em portaria da Secretaria Municipal de Finanças, que poderá, inclusive, viabilizar a formulação do pedido por meio eletrônico.”*

Em 13 de julho de 2010, veio a lume o Decreto Municipal nº 51.627 trazendo indevida majoração na base de cálculo do ITBI, assim como o Decreto nº 46.228/05, anteriormente declarado inconstitucional pelo Órgão Especial desta Corte:

*“Art. 8º A Secretaria Municipal de Finanças tornará públicos os valores venais atualizados dos imóveis inscritos no Cadastro Imobiliário Fiscal do Município de São Paulo.*

*§ 1º A Secretaria Municipal de Finanças deverá estabelecer a forma de publicação dos valores venais a que se refere o “caput” deste artigo.*

*§ 2º Os valores venais dos imóveis serão atualizados periodicamente, de forma a assegurar sua compatibilização com os valores praticados no Município, através de pesquisa e coleta amostral permanente dos preços correntes das transações e das ofertas à venda do mercado imobiliário, inclusive com a participação da sociedade, representada no Conselho Municipal de Valores Imobiliários.” (negritei)*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Desse modo, a utilização do valor de referência trazido por sobredito Decreto como base de cálculo do ITBI também afronta o princípio da legalidade, insculpido no artigo 150, inciso I, da Magna Carta e no artigo 97, inciso IV, do Código Tributário Nacional.

Suas disposições são claras ao instituir majoração da base de cálculo do tributo em caráter *permanente*, isto é, em moto contínuo e sem aprovação do Poder Legislativo, pois baseada em coleta amostral de preços correntes de negócios com imóveis e pesquisas de simples ofertas imobiliárias.

Extravasa assim, o Decreto, a simples atualização da base de cálculo em decorrência da inflação de preços de mercado ou da desvalorização da moeda, providência que poderia ser tolerada sob o argumento de que a simples correção de valores não majora o tributo. Todavia, o valor da base de cálculo sofre verdadeira definição e quantificação administrativa pois é apurado, segundo as regras do Decreto, em pesquisas de preços e de ofertas de venda (estas sequer constituem parâmetro de negócios existentes) feitas pelo Poder Executivo Municipal.

Embora publicado sob o manto de lei nova padece o novel Decreto Municipal 51.627/2010 da mesma eiva do antigo Decreto 46.228/2005 julgado inconstitucional pelo Órgão Especial da Corte paulista. Deve pois ser também a ele aplicado o mesmo veredito de inidoneidade para fundamentar a exação do ITBI nos moldes que preconiza, ou seja, com base de cálculo apurada e majorada pelo Poder Executivo, de forma unilateral.



Nesse sentido, já decidiu esta C. 15ª Câmara de Direito Público do TJSP:

*“MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI – Município de São Paulo – Lei Municipal nº 14.256/06 e Decreto Municipal nº 51.627/10 – Majoração indevida da base de cálculo fixada na Lei Municipal nº 11.154/91 – 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 e da 15ª Câmara de Direito Público deste E. TJSP, a propósito – Violação de direito líquido e certo demonstrada – Sentença reformada – Apelo provido, com observação. (Apelação nº 0018777-88.2011.8.26.0053 - Relator Desembargador Silva Russo.).*

Assim, a base de cálculo a ser adotada, no caso dos autos, deve obedecer o paradigma do valor venal, tal como disposto na sentença, que deve ser mantida na sua totalidade.

Posto isso, **não se conhece do recurso oficial e nega-se provimento ao recurso voluntário do Município**, nos termos do voto.

**Raul De Felice**

**Relator**