



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Registro: 2017.0000280390**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1017735-45.2015.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ORNELAS SETTI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., é apelado PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO.

**ACORDAM**, em 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. 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 RAUL DE FELICE.

São Paulo, 20 de abril de 2017.

**EUTÁLIO PORTO**  
**RELATOR**  
Assinatura Eletrônica



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

VOTO Nº 28410

APELAÇÃO Nº 1017735-45.2015.8.26.0053

COMARCA: SÃO PAULO

APELANTE: ORNELAS SETTI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

APELADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

**EMENTA**

**APELAÇÃO CÍVEL** – Ação Declaratória c/c Repetição de Indébito - ITBI - Cobrança do tributo com base no valor “venal de referência” instituído pela Lei Municipal nº 14.256/2006 - Pretendido recolhimento do tributo pelo valor venal de IPTU – Impossibilidade - As bases de cálculo do IPTU e ITBI não se confundem – Inexistência de vinculação entre uma e outra – Precedentes do STJ – Inteligência do art. 38 do CTN – Sentença mantida – **Recurso improvido.**

**RELATÓRIO**

Trata-se de ação declaratória c/c repetição de indébito proposta por ORNELAS SETTI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. em face da PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, alegando a ilegalidade da cobrança do ITBI na forma da Lei municipal nº 14.256/06, requerendo que o tributo seja calculado sobre o valor venal do IPTU, com a repetição dos valores indevidamente recolhidos.

A sentença de fls. 127/129, proferida pelo MM. Juiz Adriano Marcos Laroca, cujo relatório se adota, julgou improcedente a ação, reconhecendo que o valor venal de IPTU não corresponde ao valor de mercado do imóvel. Condenou a autora ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$ 1.000,00.

Houve embargos de declaração às fls. 132/136, que foram rejeitados (fls. 137).

Inconformada, a autora apelou às fls. 140/152, buscando a reforma da sentença. Alegou que a adoção de valor venal distinto do IPTU para o cálculo do ITBI é abusivo e fere o princípio da legalidade, e que o Órgão Especial reconheceu a inconstitucionalidade dos arts. 12, 7-A e 7-B da Lei nº 11.154/91.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 153/154).

Contrarrazões às fls. 157/165.

Este é, em síntese, o relatório.

#### VOTO

A sentença deve ser mantida.

Isto porque, o Órgão Especial do Tribunal de Justiça afastou a possibilidade de o Município atribuir unilateralmente a base de cálculo do ITBI, não adentrando, no entanto, quanto à metodologia utilizada para encontrar o valor venal do imóvel, ou seja, se representa ou não o valor de mercado. Com isso reconheceu a inconstitucionalidade dos artigos 7º-A, 7º-B e 12, da Lei nº 11.154/91, acrescidos pela Lei municipal nº 14.256/2006, no julgamento da Arguição de Inconstitucionalidade nº 0056693-19.2014.8.26.0000.

É entendimento pacífico que a base de cálculo do ITBI deve refletir o valor de mercado, apurado quando da ocorrência do

fato gerador, decorrente da relação de compra e venda.

Não obstante, no caso em tela, pretende a apelante utilizar como base de cálculo do ITBI o valor venal do IPTU, apontado nos documentos de fls. 35/52, com a consequente restituição do valor pago a maior.

Mas a ação improcede, na medida em que a base de cálculo do ITBI e do IPTU não se confundem sendo, por isso, inclusive, tratadas em artigos distintos, posto que, enquanto o art. 33 do CTN define que a base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel, o art. 38 do mesmo diploma legal diz que a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

Nessa esteira, pode o Município indicar valores diferentes para um e outro tributo, consoante a jurisprudência do STJ:

“PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL. ITBI. IPTU. APURAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL. INEXISTÊNCIA DE VINCULAÇÃO. 1. A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que "o valor venal do imóvel apurado para fins de ITBI não coincide, necessariamente, com aquele adotado para lançamento do IPTU". Precedentes: AgRg no REsp 1.226.872/SP, Rel. Ministro Castro Meira, DJe 23/4/2012; AgRg no AREsp 36.740/RS, Rel. Ministro Humberto Martins, DJe 22/11/2011; AgRg no Ag 1.120.905/SP, Rel. Ministro Herman Benjamin, DJe

11/9/2009. 2. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental a que se nega provimento. (EDcl no AREsp 424555/SP, Rel. Min. Og Fernandes, Segunda Turma, Julg. 06/02/2014, DJe 20/02/2014)”.

“TRIBUTÁRIO – ITBI - IPTU - BASES DE CÁLCULO - VALOR VENAL - IDENTIDADE NECESSÁRIA - INEXISTÊNCIA. 1. O valor venal do imóvel apurado para fins de ITBI não coincide, necessariamente, com aquele adotado para lançamento do IPTU. 2. O TJ-SP, na presente demanda, analisou única e exclusivamente a base de cálculo do ITBI, à luz do art. 38 do CTN, entendendo pela indispensável identidade com a base do IPTU. A demanda está em fase de execução e não há menção, nem mesmo implícita, à legislação municipal ou a eventual arbitramento realizado pelo Fisco local, matérias estranhas ao pleito recursal 3. Recurso Especial provido. (REsp 1199964/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, Julg. 03/09/2013, DJe 23/10/2013)”.

De modo que o fundamento adotado pela apelante não tem amparo legal, na medida em que não há que se falar em repetição de indébito da diferença entre o valor que foi pago de ITBI e o valor que seria calculado com base no valor venal de IPTU.

Face ao exposto, nega-se provimento ao recurso.

EUTÁLIO PORTO  
Relator  
(assinado digitalmente)