



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
7ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 7º andar - sala 706, Centro - CEP 01501-000,
 Fone: 3242-2333r2023, São Paulo-SP - E-mail: sp7faz@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

TERMO DE CONCLUSÃO

Eu, **ELISABETE CERQUEIRA LIMA**, Assistente Judiciário, matr. nº M353645, em 06 de abril de 2021, faço estes autos conclusos ao(à) MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). **EVANDRO CARLOS DE OLIVEIRA**.

SENTENÇA

Processo nº: **1004539-95.2021.8.26.0053 - Mandado de Segurança Cível**
 Impetrante: **Claudia Braglia Hernandes**
 Impetrado: **Secretário Municipal de Finanças e Desenvolvimento
 Econômico da Prefeitura de São Paulo/SP**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **EVANDRO CARLOS DE OLIVEIRA**.

Vistos.

CLAUDIA BRAGLIA HERNANDES impetrou mandado de segurança contra ato do **SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DA PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP**, objetivando o reconhecimento do seu direito líquido e certo de recolher o ITBI (Imposto de Transmissão Inter-Vivos) sobre o valor venal lançado no IPTU do imóvel especificado na inicial. Formulou pedido liminar e anexou documentos.

A antecipação da tutela foi concedida "*...para determinar que a base de cálculo do ITBI seja o valor venal do IPTU ou o de venda, prevalecendo o maior e nunca o valor venal de referência como pretende a autoridade, corrigido monetariamente pela tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo a partir da negociação.*" (fls. 41/43).

O Município de São Paulo requereu seu ingresso na lide na qualidade de assistente litisconsorcial e apresentou informações-defesa. Preliminarmente, alegou inadequação da via eleita. No mérito, pugnou pela denegação da ordem, sustentando

O presente é assinado digitalmente pelo(a) MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). **EVANDRO CARLOS DE OLIVEIRA**, nos termos do art. 1º, §2º, inciso III, alínea "a", da Lei Federal nº 11.419, de 19 de dezembro de 2006.

1004539-95.2021.8.26.0053 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
7ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 7º andar - sala 706, Centro - CEP 01501-000,
 Fone: 3242-2333r2023, São Paulo-SP - E-mail: sp7faz@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

a legalidade do ato administrativo ora impugnado. Discorreu sobre o fato gerador do IPTU e do ITBI. Asseverou que a base de cálculo do ITBI não pode ser o valor venal utilizado para o cálculo do IPTU, vez que o artigo 38 do Código Tributário Nacional determina que a base de cálculo o ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos. (fls. 49/63).

O Ministério Público não se manifestou (fl. 75).

É o relatório.

Fundamento e decido.

Trata-se de mandado de segurança em que a impetrante objetiva o reconhecimento do seu direito de recolher o ITBI sobre o valor venal do imóvel.

A preliminar envolve o mérito e com ele será analisada.

No mérito, segundo dispõe o inciso LXIX, do artigo 5º, da Constituição da República, “*Conceder-se-á mandado de segurança para proteger direito líquido e certo, não amparado por habeas corpus ou habeas data, quando o responsável pela ilegalidade ou abuso de poder for autoridade pública ou agente de pessoa jurídica no exercício de atribuições do Poder Público*”.

De outra parte, “*Direito líquido e certo é o que se apresenta manifesto na sua existência, delimitado na sua extensão e apto a ser exercitado no momento da impetração. Por outras palavras, o direito invocado, para ser amparável por mandado de segurança, há de vir expresso em norma legal e trazer em si todos os requisitos e condições de sua aplicação ao impetrante: se sua existência for duvidosa; se sua extensão ainda não estiver delimitada; se o seu exercício depender de situações e fatos ainda indeterminados, não rende ensejo à segurança, embora possa ser defendido por outros meios judiciais*” (Hely Lopes Meirelles, Mandado de Segurança, Ação Popular,

O presente é assinado digitalmente pelo(a) MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). EVANDRO CARLOS DE OLIVEIRA, nos termos do art. 1º, §2º, inciso III, alínea "a", da Lei Federal nº 11.419, de 19 de dezembro de 2006.

1004539-95.2021.8.26.0053 - lauda 2



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
7ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 7º andar - sala 706, Centro - CEP 01501-000,
 Fone: 3242-2333r2023, São Paulo-SP - E-mail: sp7faz@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Ação Civil Pública, Mandado de Injunção, Habeas Data, 12ª ed. Editora Revista dos Tribunais, págs. 12/13).

O cerne da questão envolve definir a base de cálculo sobre o qual deve incidir o ITBI.

O impetrado considera como base de cálculo o valor venal de referência do bem. Por sua vez, a impetrante defende a tese de que o ITBI deve incidir sobre o valor venal empregado para o cálculo do IPTU ou o valor da transação comercial do imóvel, o que for maior.

O art. 38 do CTN estabelece que a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

Por valor venal entende-se o valor de mercado do bem. Pode ser aquele atribuído pela administração fazendária para fins de incidência do IPTU ou o da transação imobiliária.

O C. Órgão Especial do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no julgamento da Arguição de Inconstitucionalidade n.º 0056693-19.2014.8.26.0000, em 25/03/2015, pronunciou a inconstitucionalidade dos artigos 7º-A, 7º-B e 12, da Lei n.º 11.154/91 que diziam.

"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

O presente é assinado digitalmente pelo(a) MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). EVANDRO CARLOS DE OLIVEIRA, nos termos do art. 1º, §2º, inciso III, alínea "a", da Lei Federal nº 11.419, de 19 de dezembro de 2006.

1004539-95.2021.8.26.0053 - lauda 3



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
7ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 7º andar - sala 706, Centro - CEP 01501-000,
 Fone: 3242-2333r2023, São Paulo-SP - E-mail: sp7faz@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

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.

Assim, a base de cálculo do ITBI não pode ser diferente da utilizada para o cálculo do IPTU. Isso porque a adoção de valores venais distintos para dois tributos, como o IPTU e o ITBI, fere o princípio da legalidade, insculpido no artigo 150, inciso I da Constituição Federal e o princípio da universalização tributária.

E mais: O valor utilizado para a base de cálculo deve ser o valor venal do IPTU ou o de venda, prevalecendo o maior e nunca o valor venal de referência como pretende a autoridade.

Nesse sentido:

Apelação - Mandado de Segurança ITBI - Base de Cálculo - Valor venal do imóvel ou o valor da transação, prevalecendo o que for maior - Ilegalidade da apuração do valor venal com base no valor de referência - Ofensa ao princípio da legalidade tributária, artigo 150, inciso I da CF - Precedentes Inconstitucionalidade do Decreto Municipal nº 46.228/05 declarada pelo Colendo Órgão Especial - Recurso não provido. (Apelação nº 1017621-43.2014.8.26.0053, 14ª C. de Direito Público do Eg. Tribunal de Justiça de São Paulo, Rel. Des. Cláudio Marques, J. 24/09/2015).

APELAÇÃO - Mandado de Segurança - ITBI-Segurança denegada. Tributo apurado pelo fisco com base no valor venal dos imóveis transferidos para integralização do capital. Pretendida adoção do valor de negociação, inferior ao venal. Impossibilidade. Precedentes da Corte. Alegação de majoração desproporcional do valor venal para o exercício de 2014. Necessidade de dilação probatória, incompatível

O presente é assinado digitalmente pelo(a) MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). EVANDRO CARLOS DE OLIVEIRA, nos termos do art. 1º, §2º, inciso III, alínea "a", da Lei Federal nº 11.419, de 19 de dezembro de 2006.

1004539-95.2021.8.26.0053 - lauda 4



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
7ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 7º andar - sala 706, Centro - CEP 01501-000,
 Fone: 3242-2333r2023, São Paulo-SP - E-mail: sp7faz@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

com a ação mandamental. Recurso não provido. (Apelação nº 0005698-80.2014.8.26.0071, 14ª C. de Direito Público do Eg. Tribunal de Justiça de São Paulo, Rel. Des. João Alberto Pezarini, J. 08/10/2015).

Frise-se que foi esse o entendimento consignado no recente julgamento do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 2243516-62.2017.8.26.0000 (TEMA 19) pela referida Corte. Confira-se: "*...Fixaram a tese jurídica da base de cálculo do ITBI, devendo ser calculado sobre o valor do negócio jurídico realizado e, se adquirido em hastas públicas, sobre o valor da arrematação ou sobre o valor venal do imóvel para fins de IPTU, aquele que for maior, afastando o valor de referência...*"

Diante do exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido formulado na inicial para tornar definitiva a liminar concedida e para determinar que o ITBI tenha como base de cálculo do valor utilizado para fins de IPTU, ou o de venda (corrigido monetariamente pela tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo a partir da negociação), prevalecendo o maior e nunca o valor venal de referência como pretende a autoridade.

Custas na forma da lei.

Descabida a condenação em honorários advocatícios em face do art. 25 da Lei nº 12.016, de 07 de agosto de 2009.

Decorrido o prazo para a interposição de recursos voluntários, ao E. TJ/SP para apreciação da remessa necessária.

P.R.I.

São Paulo, 06 de abril de 2021.

O presente é assinado digitalmente pelo(a) MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). EVANDRO CARLOS DE OLIVEIRA, nos termos do art. 1º, §2º, inciso III, alínea "a", da Lei Federal nº 11.419, de 19 de dezembro de 2006.

1004539-95.2021.8.26.0053 - lauda 5



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
7ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 7º andar - sala 706, Centro - CEP 01501-000,
 Fone: 3242-2333r2023, São Paulo-SP - E-mail: sp7faz@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

OFÍCIO

Processo nº: **1004539-95.2021.8.26.0053 - PROC**
 Impetrante: **Claudia Braglia Hernandes**
 Impetrado: **Secretário Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico da Prefeitura de São Paulo/SP**

(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 7ª Vara de Fazenda Pública do Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes, Dr(a). EVANDRO CARLOS DE OLIVEIRA, pelo presente, transmite ao conhecimento de Vossa Senhoria, para as providências cabíveis, o teor da sentença proferida nos autos do Mandado de Segurança em epígrafe, conforme cópia que segue anexa.

Atenciosamente,

EVANDRO CARLOS DE OLIVEIRA, Juiz(a) de Direito

São Paulo, 06 de abril de 2021.

Ao(À) Ilmo(a). Sr(a).
 Secretário Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico da Prefeitura de São

O presente é assinado digitalmente pelo(a) MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). EVANDRO CARLOS DE OLIVEIRA, nos termos do art. 1º, §2º, inciso III, alínea "a", da Lei Federal nº 11.419, de 19 de dezembro de 2006.

1004539-95.2021.8.26.0053 - lauda 6



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
7ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 7º andar - sala 706, Centro - CEP 01501-000,
 Fone: 3242-2333r2023, São Paulo-SP - E-mail: sp7faz@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Paulo/SP

Viaduto do Cha, 15, 12º andar, Centro - CEP 01002-020, São Paulo-SP

EXPEDIDOR:	7º OFÍCIO DA FAZENDA PÚBLICA Viaduto Dona Paulina Nº 80 7º Andar Cep: 01501-020 – São Paulo - Capital
REMETE:	Ofício de comunicação de sentença prolatada no Mandado de Segurança de nº 1004539- 95.2021.8.26.0053 (Art. 13 da Lei nº 12.016/09)
DESTINATÁRIO:	Secretário Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico da Prefeitura de São Paulo/SP Viaduto do Cha, 15, 12º andar, Centro - CEP 01002-020, São Paulo-SP
RECEBIMENTO:	
_____ / _____ / _____	ASSINATURA OU CARIMBO

O presente é assinado digitalmente pelo(a) MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). EVANDRO CARLOS DE OLIVEIRA,
 nos termos do art. 1º, §2º, inciso III, alínea "a", da Lei Federal nº 11.419, de 19 de dezembro de 2006.

1004539-95.2021.8.26.0053 - lauda 7