



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL – FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Vd. Dona Paulina nº 80, sala 1005, Centro, São Paulo/SP, CEP 01501-020,  
 Telefone: 11 32422333 ramal 2137, e-mail: [sp13faz@tjsp.jus.br](mailto:sp13faz@tjsp.jus.br)

**SENTENÇA**

Processo nº: **1012558-27.2020.8.26.0053**  
 Classe - Assunto **Mandado de Segurança Cível - Suspensão da Exigibilidade**  
 Impetrante: \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
 Impetrado: **Diretor da Divisão de Acompanhamento do Contencioso Administrativo e Judicial - Dicaj**  
**Rua Pedro Americo, 32, Republica - CEP 01045-010, São Paulo-SP**

Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luiza Barros Rozas Verotti**

Vistos.

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ qualificado(a) na inicial, impetrou **Mandado de Segurança Cível** em face de ato de **Diretor da Divisão de Acompanhamento do Contencioso Administrativo e Judicial - Dicaj**, alegando, em síntese, que em 27/01/2020 firmou compromisso de compra e venda de imóvel, no qual se comprometeu a comprar o apartamento descrito na inicial. Aduz que por esta razão, para que o negócio seja finalizado, é necessário que haja a outorga da escritura pública de compra e venda do imóvel objeto da matrícula n.º 74.340 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. Informa que no momento de registro da escritura pública, o comprador (Impetrante) deverá apresentar ao Oficial de Registro de Imóveis os comprovantes de recolhimento de ITBI – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis. Afirma que o valor que será exigido pela PMSP para base de cálculo do ITBI (e consequentemente para as custas de registro e lavratura da escritura) utiliza-se do Valor Venal de Referência. Assevera que o valor correto para fins de registro, emolumentos e ITBI deveria ser o da base de cálculo do IPTU. Requereu, liminarmente, decisão para determinar que o i. Tabelião lavre a escritura de compra e venda com o recolhimento do ITBI utilizando-se como base de cálculo o valor Base de Cálculo para IPTU. Ao final, que seja concedida a segurança em definitivo, confirmando a liminar, declarando a inconstitucionalidade e a ilegalidade do Decreto n. 55.002/2009 e, por consequência, reconhecendo que a base de cálculo é a do IPTU, autorizando os Impetrantes a lavrarem a respectiva escritura de compra e venda calculando o ITBI mediante a alíquota sobre a Base de Cálculo de IPTU do imóvel. Juntaram documentos (fls. 14/30).

Em decisão de fls. 41/42, o pedido liminar foi deferido.

Devidamente notificada, a Autoridade Coatora prestou informações (fls. 55/66).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL – FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Vd. Dona Paulina nº 80, sala 1005, Centro, São Paulo/SP, CEP 01501-020,  
 Telefone: 11 32422333 ramal 2137, e-mail: [sp13faz@tjsp.jus.br](mailto:sp13faz@tjsp.jus.br)

Preliminarmente argumentou pela inadequação da via mandamental. No mérito, pugnou pela decretação da improcedência do pedido a fim de denegar a segurança.

O Ministério Público do Estado de São Paulo não opinou sobre o feito (fls. 69/71).

**É o relatório.**

**Fundamento e deciso.**

Julgo o feito nesta oportunidade porque desnecessária a produção de outras provas.

Rejeito a preliminar de inadequação da via eleita, haja vista que se cuida, na espécie, de matéria exclusivamente de direito, prescindindo de dilação probatória, razão pela qual plenamente cabível o mandado de segurança para sua análise. Ademais, eventual pedido de avaliação especial não configura condição necessária para o acesso ao Judiciário.

No mérito, de rigor a concessão da segurança.

O ponto central a ser analisado na presente demanda é a base de cálculo para recolhimento do ITBI.

Isto porque a adoção de valores venais distintos para dois tributos, como o IPTU e o ITBI, afronta o princípio constitucional da legalidade, e mais, fere frontalmente o princípio da universalização tributária Segundo o Código Tributário Nacional, tanto a base de cálculo do valor do IPTU como a do ITBI, respectivamente previstas nos artigos 33 e 38 desse diploma legal, é o valor venal do imóvel, isto é, aquele definido pela própria Municipalidade como sendo o compatível com a realidade do mercado.

Não pode o legislador ordinário diferenciar a expressão monetária do valor venal conforme se refira à propriedade ou à transmissão do bem ou do direito, ainda que o IPTU e o ITBI possuam regimes jurídicos próprios, pois não se pode olvidar que ambos têm a mesma base de cálculo definida em lei complementar.

É pacífico na jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo o entendimento no sentido de que a base do cálculo do imposto sobre transmissão de bens imóveis será o valor do negócio quando este for superior ao valor venal calculado pela municipalidade, previamente comunicado ao contribuinte, para fins de cobrança do IPTU:

Nesse sentido:

*"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"*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL – FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Vd. Dona Paulina nº 80, sala 1005, Centro, São Paulo/SP, CEP 01501-020,  
 Telefone: 11 32422333 ramal 2137, e-mail: [sp13faz@tjsp.jus.br](mailto:sp13faz@tjsp.jus.br)

- *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*** (Incidente de Resolução de Demandas

Repetitivas2243516-62.2017.8.26.0000, Rel. Burza Neto, 7º Grupo de Direito Público, j. 23/05/2019, grifei).

A este respeito, pertinente também é a lição de Kiyoshi Harada: "*O valor venal de imóvel urbano é aquele encontrado segundo a legislação pertinente ao imposto predial e territorial urbano e é revisto ou atualizado anualmente*". (...) "*De fato, a legislação do IPTU dispõe de critério objetivo para apuração do valor venal, bem como de mecanismo para manter atualizado esse valor apurado em 1º de janeiro de cada exercício. Nada justifica apuração de outro valor venal para o mesmo imóvel, só para o efeito de ITBI*" (em "Direito Tributário Municipal", segunda edição, São Paulo, Editora Atlas, páginas 94 e 96).

Sendo assim, merece acolhimento o pedido inicial, para que afastar o valor venal de referência como base de cálculo do imposto.

Isto posto, por estes fundamentos e mais que dos autos consta, **CONCEDO A SEGURANÇA** e julgo extinto o processo nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para autorizar os Impetrantes a lavrarem a respectiva escritura de compra e venda calculando o ITBI mediante a alíquota sobre a Base de Cálculo de IPTU do imóvel.

Custas e despesas na forma da lei. Sem condenação em honorários.

Decorrido o prazo para eventual recurso voluntário, ao reexame necessário. Serve a presente como mandado, facultado à impetrante o encaminhamento, para imediato cumprimento da ordem.

Expeça-se ofício para a autoridade impetrada com cópia desta sentença. P.

R. I.

São Paulo, 04 de setembro de 2020.

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