



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2018.0000117391

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1042389-28.2017.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, são apelados MARCOS CAVALCANTE DE OLIVEIRA e ROSANA AMADO DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 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 Desembargadores SILVA RUSSO (Presidente sem voto), EUTÁLIO PORTO E RAUL DE FELICE.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2018.

Rodrigues de Aguiar
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº : 31764
 APEL. Nº : 1042389-28.2017.8.26.0053
 COMARCA : SÃO PAULO
 APTE. : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
 APDO. : MARCOS CAVALCANTE DE OLIVEIRA e Outro

APELAÇÃO em MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI – Município de São Paulo – Alegada irregularidade na exigência do imposto – Procedência, eis que a legislação municipal que embasa a cobrança foi declarada inconstitucional pelo Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça – Sentença mantida - RECURSO IMPROVIDO.

1. Apelação do impetrado MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (fls. 109/ss), contra r. sentença (fls. 104/ss) proferida em Mandado de Segurança impetrado por MARCOS CAVALCANTE DE OLIVEIRA e Outro, contra ato de responsabilidade atribuída ao Sr. Secretário Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico do Município de São Paulo, por meio do qual os impetrantes pretendem concessão de segurança a fim de recolher o ITBI tendo como base de calculo o valor do IPTU.

2. Na inicial sustentaram os impetrantes, em síntese, que adquiriram o imóvel descrito na inicial e o Município exige o recolhimento do ITBI calculado com base no valor de referencia que instituiu nova forma de avaliação do valor venal do imóvel.

3. A r. sentença proferida pelo MM Juiz Alberto Alonso Muñoz concedeu a ordem para impor a autoridade coatora o dever de emitir guia de recolhimento do ITBI considerando o valor do IPTU, sob o fundamento de que ao adotar valores diferentes para calculo do IPTU e ITBI o Município afronta os princípios da segurança jurídica.

4. Em seu apelo sustenta o impetrado, em síntese, que a base de calculo do ITBI não é o valor da operação nem o valor utilizado para



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

calculado do IPTU; que não concordando com o valor apurado, o contribuinte pode provocar a instância administrativa a fim de que seja realizada nova avaliação. Requer, por fim, a reforma da r. sentença.

5. Recurso tempestivo, dispensado de preparo e respondido (fls. 124/ss).

6. A d. Procuradoria Geral de Justiça é pela desnecessidade de manifestação porque se cuida de direito disponível discutido entre partes maiores e capazes (fls. 144/ss).

7. As partes não se opuseram ao julgamento virtual desse recurso.

É o relatório.

8. Pretende o impetrado a reforma da r. sentença.

Sem razão

Isso porque o Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça reconheceu a inconstitucionalidade dos artigos 12, 7º-A e 7º-B da Lei nº 11.154, 30 de dezembro de 1991, estes últimos acrescentados pela Lei nº 14.125, de 29 de dezembro de 2005 e 14.256/2006, todas do Município de São Paulo, no julgamento da Arguição de Inconstitucionalidade nº 0056693-19.2014.8.26.0000.

Com efeito, no caso do ITBI, o lançamento é realizado com a declaração do real valor de venda do imóvel pelos próprios particulares que transmitem o bem, o que está em consonância com o disposto no artigo 38 do Código Tributário Nacional e a redação original do artigo 7º da Lei Municipal nº 11.154/1991:

“Artigo 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.

§1º - Não serão abatidas do valor venal quaisquer dívidas que onerem o imóvel transmitido.

§2º - Nas cessões de direitos à aquisição, o valor ainda não foi pago pelo cedente será deduzido da base de cálculo.”

Com vistas a explicitar o preceito do *caput* desse dispositivo,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

foram ainda introduzidos, pela Lei nº 14.125/2005, os artigos 7-A e 7-B, que apresentam os seguintes enunciados:

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

§ único. A Secretaria Municipal de Finanças deverá estabelecer a forma de publicação dos valores venais a que se refere o 'caput' deste artigo.

Art. 7-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”.

Tais comandos padecem dos vícios de inconstitucionalidade, por afronta ao disposto no artigo 150, I, da CF e ao princípio da segurança jurídica.

Ora, o “valor venal de referência” contido no preceito do artigo 7º-A da Lei Municipal nº 11.154/91 serve tão somente como parâmetro de verificação da compatibilidade da base de cálculo obtida a partir do preço declarado de venda do imóvel; não pode se prestando à prévia fixação do montante tributável.

Ademais, segundo a disposição do artigo 7º- B da legislação municipal acima referida, o contribuinte deve se submeter à base de cálculo do imposto divulgada pela Secretaria Municipal de Finanças, facultada a possibilidade de impugnação, o que claramente desconsidera princípios estabelecidos no Código Tributário Nacional.

Isso porque no regime de tributação definido no Código Tributário Nacional, o ITBI está sujeito ao lançamento por homologação, no qual o contribuinte declara o valor da operação que sofrerá a incidência. De maneira, que não é lícito ao sujeito ativo definir previamente a base de cálculo da exação, atribuindo ao contribuinte a obrigação de impugná-la, característica dos impostos submetidos ao lançamento de ofício.

Dessa maneira, reconhecida a inconstitucionalidade dos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

artigos 12, 7º-A e 7º-B da Lei nº 11.154, 30 de dezembro de 1991, estes últimos acrescentados pela Lei nº 14.125, de 29 de dezembro de 2005 e 14.256/2006 do Município de São Paulo, deve ser mantida r. sentença.

Pelo meu voto, nega-se provimento ao recurso.

RODRIGUES DE AGUIAR
Des. Relator