



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.566.501 - SP (2015/0269130-9)

RELATOR : MINISTRO HERMAN BENJAMIN
AGRAVANTE : COMPANHIA SANTA SOPHIA
ADVOGADO : LEANDRO D'ALESSIO E OUTRO(S)
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
PROCURADOR : MARIA APARECIDA YABIKU E OUTRO(S)

EMENTA

TRIBUTÁRIO. IPTU E ITBI. IDENTIDADE DE BASES DE CÁLCULO. VALOR VENAL. AUSÊNCIA. ÚNICA QUESTÃO DECIDIDA NO ACÓRDÃO RECORRIDO. CONHECIMENTO DO RECURSO ESPECIAL.

1. O julgamento do Recurso Especial teve como referência o acórdão recorrido, em cuja fundamentação não se encontra interpretação de norma local, tampouco motivação constitucional.

2. A controvérsia é eminentemente jurídica e tem sido reiteradamente decidida pelo STJ no sentido de que não há identidade entre as bases de cálculo do IPTU e do ITBI e suas respectivas formas de apuração, de modo que os valores lançados podem ser diversos (AgRg no AREsp 839.173/SP, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 22/3/2016; AgRg no REsp 1.550.035/SP, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe 5/11/2015; AgRg no AREsp 610.215/SP, Rel. Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, DJe 25/3/2015; AgRg nos EDcl no AREsp 346.220/RS, Rel. Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe 17/6/2014).

3. Em verdade, à míngua de outros elementos de informação no acórdão recorrido, o reconhecimento da ilegalidade apontada pela agravante é que demanda reexame probatório (Súmula 7/STJ) e análise de norma local (Súmula 280/STF), uma vez que a única questão devolvida no Recurso Especial consiste em definir se há, ou não, necessária identidade entre as bases de cálculo do IPTU e do ITBI.

4. Agravo Interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA Turma do Superior Tribunal de Justiça: "A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)." Os Srs. Ministros Mauro Campbell Marques, Assusete Magalhães (Presidente), Diva Malerbi (Desembargadora convocada do TRF da 3a. Região) e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 17 de maio de 2016(data do julgamento).

MINISTRO HERMAN BENJAMIN
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.566.501 - SP (2015/0269130-9)

RELATOR : MINISTRO HERMAN BENJAMIN
AGRAVANTE : COMPANHIA SANTA SOPHIA
ADVOGADO : LEANDRO D'ALESSIO E OUTRO(S)
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
PROCURADOR : MARIA APARECIDA YABIKU E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator): Trata-se de Agravo Regimental contra decisão que deu provimento a Recurso Especial interposto contra acórdão assim ementado:

Ementa: Mandado de Segurança. ITBI - é indevida a exigência do imposto com base em valor superior ao venal atribuído ao imóvel pelo próprio Município para efeito de IPTU e ao valor da aquisição do bem. Sentença de procedência mantida. Nega-se provimento ao recurso, com manutenção da sentença reexaminada.

A agravante sustenta preliminarmente que o mérito do Recurso Especial envolve interpretação de legislação local, o Decreto 46.228/2005, o que encontra óbice na Súmula 280/STF. Alega que devia ter sido interposto Recurso Extraordinário, na origem, uma vez que a demanda envolve o art. 150, I, da CF. Assevera que o exame do direito líquido e certo em debate exige reexame de matéria probatória (Súmula 7/STJ). Argumenta ainda que a questão está pacificada na Súmula 160/STJ, que veda a atualização do IPTU mediante decreto, em percentual superior ao índice oficial de correção monetária. Conclui que se mostra "evidente a ilegalidade consistente na majoração do valor do ITBI através de manipulação em sua base de cálculo vedado pelo art. 97, § 1º, do CTN e art. 150, I, da Constituição Federal (...)" (fl. 324).

Requer a reconsideração do *decisum* ou a submissão do feito à Turma (fls. 301-325).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.566.501 - SP (2015/0269130-9)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator): Os autos foram recebidos neste Gabinete em 28.3.2016.

De início, destaco que a decisão agravada foi publicada em 15.3.2016, de modo que o presente recurso sujeita-se ao regime do CPC/1973.

Não merecem acolhida as preliminares levantadas pela parte.

O julgamento do Recurso Especial teve como referência o acórdão recorrido, em cuja fundamentação não se encontra interpretação de norma local, tampouco motivação constitucional. Confira-se:

Segundo consta dos autos, a Companhia-apelada adquiriu de Sofia Biculdo Scigliano e esposo 50% da nua propriedade de imóvel localizado na Rua Tabapuã, nº 821, Saúde, SP/SP (inscrito no cadastro municipal sob o nº 016.099.0119-3), em 2010,

O valor de referência do bem atribuído pelo Município corresponderia a R\$ 306.045,00 e sob tal montante deveria ser recolhido o ITBI (fls. 34). Entretanto, conforme notificação e lançamento de 2010 (fls. 22), o imóvel, para fins de IPTU, tem como valor venal R\$ 218.873,00.

Sabe-se que a base de cálculo do ITBI e do IPTU, segundo o Código Tributário Nacional, é o valor venal do imóvel (art. 33 e 38), ou seja, a importância pela qual este seria negociado no mercado em condições normais.

Conforme relatado, à época, o valor venal correspondia a R\$ 218.873,00. Portanto, considerando que este valor fora atribuído pelo próprio Município, a exigência do ITBI com base em valor superior é indevida.

No julgamento dos Embargos de Declaração, o Tribunal *a quo* deixou evidente qual fora a razão de decidir:

No caso dos autos, **salientou que o valor venal, à época, para fins de IPTU, era menor daquele estipulado em relação ao ITBI.**

Dessa forma, foi considerado anterior posicionamento deste Tribunal em caso análogo, no qual foi determinado que o valor venal para fins de ITBI deveria ser aquele definido para o IPTU, de modo a não surpreender o contribuinte com outro valor. Assim, foi negado provimento



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ao recurso do ora embargante (fl. 182).

A controvérsia é eminentemente jurídica e tem sido reiteradamente decidida pelo STJ no mesmo sentido da decisão agravada, ou seja, de que não há identidade entre as bases de cálculo do IPTU e do ITBI e suas respectivas formas de apuração. Confirmam-se:

TRIBUTÁRIO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DO IMÓVEL. APURAÇÃO DISSOCIADA DO VALOR APURADO PELA MUNICIPALIDADE PARA COBRANÇA DE IPTU. POSSIBILIDADE.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, o Fisco não está obrigado a utilizar o mesmo valor apurado pelo Município quando da apuração do valor venal do imóvel para o cálculo do IPTU, podendo arbitrar o seu valor nos termos do art. 148 do CTN.

2. In casu, não há modificação na base de cálculo do ITBI ou do IPTU, pois ambos têm como base de cálculo o valor venal do imóvel, o que difere é a forma de apuração desse valor, possibilitando a diferença numérica.

Agravo regimental improvido.

(AgRg no AREsp 839.173/SP, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, DJe 22/3/2016).

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. DISPOSITIVO APONTADO COMO VIOLADO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR REAL DA VENDA DO IMÓVEL OU DE MERCADO. PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO FISCAL. PRECEDENTES.

1. O recurso especial não merece ser conhecido em relação a questão que não foi tratada no acórdão recorrido, sobre a qual nem sequer foram apresentados embargos de declaração, ante a ausência do indispensável prequestionamento (Súmulas 282 e 356 do STF, por analogia).

2. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que o valor da base de cálculo do ITBI é o valor real da venda do imóvel ou de mercado, sendo que nos casos de divergência quanto ao valor declarado pelo contribuinte pode-se arbitrar o valor do imposto, por meio de procedimento administrativo fiscal, com posterior lançamento de ofício, desde que atendidos os termos do art. 148 do CTN.

3. Vale destacar que o valor venal do imóvel apurado para fins de ITBI não coincide, necessariamente, com aquele adotado para lançamento do IPTU.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 1.550.035/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe 5/11/2015).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TRIBUTÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ITBI E IPTU. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL. INEXISTÊNCIA DE VINCULAÇÃO.

1. "Esta Corte firmou o entendimento de que a forma de apuração da base de cálculo e a modalidade de lançamento do IPTU e do ITBI são diversas, razão que justifica a não vinculação dos valores desses impostos". (REsp 1.202.007/SP, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, DJe 15/5/2013).

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 610.215/SP, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, DJe 25/3/2015).

TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. SUPOSTA VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. INDEFERIMENTO DE PROVA PERICIAL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA NOS MOLDES LEGAIS E REGIMENTAIS.

1. É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 535 do CPC se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos pelos quais o acórdão se fez omisso, contraditório ou obscuro. Aplicação da Súmula 284/STF.

2. No tocante à suposta violação dos arts. 130, 333 e 400 do CPC, verifica-se dos autos que o Tribunal de origem afastou o deferimento da prova testemunhal porquanto impertinente, bem como entendeu que agravante não teria se desincumbido da prova relativa ao arbitramento excessivo da base de cálculo do ITBI. A alteração destas conclusões demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ.

3. Esta Corte Superior firmou entendimento no sentido de não haver ilegalidade na diferença entre o valor venal do imóvel para fins de cálculo do ITBI e do IPTU, porquanto a apuração da base de cálculo e a modalidade de lançamento deles são diversas, não havendo, pois, vinculação nos seus valores. Precedentes: AgRg no AREsp 261.606/SP, Rel. Ministro Arnaldo Esteves Lima, Primeira Turma, DJe 22/2/13, REsp 1202007/SP, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 07/05/2013, DJe 15/05/2013.

4. A divergência jurisprudencial não foi comprovada na forma exigida pelos arts. 541, parágrafo único, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, pois há ausência de similitude fática do paradigma apresentado, bem como incidência da Súmula 13/STJ, pois precedente do mesmo Tribunal não se presta a comprovar o dissídio pretoriano.

5. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg nos EDcl no AREsp 346.220/RS, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, DJe 17/6/2014).

Logo, não há falar em incidência das Súmulas 7 e 126/STJ e 280/STF.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Em verdade, à míngua de outros elementos de informação no acórdão recorrido, o reconhecimento da ilegalidade apontada pela agravante é que demanda reexame probatório (Súmula 7/STJ) e análise de norma local (Súmula 280/STF), uma vez que a única questão devolvida no Recurso Especial consiste em definir se há, ou não, necessária identidade entre as bases de cálculo do IPTU e do ITBI.

Diante do exposto, **nego provimento ao Agravo Regimental.**

É como **voto.**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2015/0269130-9 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt nos EDcl no REsp 1.566.501 / SP**

Números Origem: 00456332620108260053 456332620108260053

PAUTA: 17/05/2016

JULGADO: 17/05/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **HERMAN BENJAMIN**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. BRASILINO PEREIRA DOS SANTOS

Secretária

Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
PROCURADOR : MARIA APARECIDA YABIKU E OUTRO(S)
RECORRIDO : COMPANHIA SANTA SOPHIA
ADVOGADO : LEANDRO D'ALESSIO E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO TRIBUTÁRIO - Impostos - ITBI / Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Móveis e Imóveis

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : COMPANHIA SANTA SOPHIA
ADVOGADO : LEANDRO D'ALESSIO E OUTRO(S)
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
PROCURADOR : MARIA APARECIDA YABIKU E OUTRO(S)

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

"A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)."

Os Srs. Ministros Mauro Campbell Marques, Assusete Magalhães (Presidente), Diva Malerbi (Desembargadora convocada do TRF da 3a. Região) e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.