

# Base de cálculo do IPTU e do ITBI são distintas, decide TJ-SP

18/11/2022

\*Reportagem publicada no **Anuário da Justiça São Paulo 2022**, lançado no dia 8 de novembro no Tribunal de Justiça de São Paulo. A publicação está disponível gratuitamente na versão online ([clique aqui para ler](#)) e à venda na Livraria ([comprar](#)).



O 7º Grupo de Câmaras de Direito Público do Tribunal de Justiça de

São Paulo é formado pelas 14ª, 15ª e 18ª Câmaras e tem competência para julgar ações em matéria de tributos municipais, execuções fiscais municipais tributárias e não tributárias.

Os integrantes das três câmaras são unânimes no entendimento de que o valor venal utilizado para o cálculo do IPTU não pode ser adotado como a base de cálculo do ITBI. A referência deve ser o valor de transação. Apenas em casos no qual o Fisco tem dúvidas em relação ao valor informado pelo contribuinte é possível o arbitramento por parte da Fazenda Pública.

Um segundo assunto de destaque é se imóveis de sociedade de economia mista municipal têm direito à imunidade tributária. Conforme casos julgados entre agosto de 2021 e agosto de 2022, o entendimento é de que não há o direito ao benefício nesses casos. “Com efeito, a apelada é sociedade de economia mista e como tal sujeita ao regime jurídico de direito privado, diante do que não há que se falar em sujeição ao benefício constitucional da imunidade recíproca. Embora seu capital seja majoritariamente público, não deixa a apelada de ser pessoa jurídica de direito privado e regida por normas de direito privado”, esclareceu Eutálio Porto, membro da 15ª Câmara, em acórdão de sua relatoria.

## PLACAR DE VOTAÇÃO

### TEMAS EM DISCUSSÃO

#### DIREITO TRIBUTÁRIO

|   | 7º GRUPO      |               |               | POSIÇÃO |              |
|---|---------------|---------------|---------------|---------|--------------|
|   | 14ª<br>CÂMARA | 15ª<br>CÂMARA | 18ª<br>CÂMARA | FISCO x | CONTRIBUINTE |
| <b>1.</b> O valor venal utilizado para o cálculo do IPTU pode ser adotado como base de cálculo do ITBI? | NÃO<br>7x0    | NÃO<br>6x0    | NÃO<br>7x0    | 3       | 0            |
| <b>2.</b> Imóvel de sociedade de economia mista municipal tem direito à imunidade tributária?           | NÃO<br>7x0    | NÃO<br>4x3    | NÃO<br>5x1    | 3       | 0            |
| <b>3.</b> O promitente vendedor é responsável pelo pagamento do IPTU?                                   | SIM<br>4x1    | SIM<br>5x2    | SIM<br>6x0    | 3       | 0            |

[Clique aqui para ampliar a imagem](#) *Anuário da Justiça*

Outro tema incluído no Placar de Votação consiste no dever de o promitente vendedor de um imóvel arcar com o pagamento do IPTU. Trata-se da pessoa que se compromete a vender um bem. O assunto teve entendimento unânime na 18ª Câmara, mas ainda não está pacificado na 14ª e na 15ª. Em caso analisado em julho de 2022 pela 15ª Câmara, um contribuinte buscou anular a cobrança tributária com o argumento de que alienou o imóvel por meio de documento no qual firmou o compromisso de venda e compra de unidade de lote de terreno.

“Embora o instrumento particular possa ser considerado uma modalidade de transferência da posse e que, por si só, poderia legitimar o promissário comprador a figurar na condição de sujeito passivo da relação tributária, o Superior Tribunal de Justiça tem decidido que é possível a manutenção, tanto deste, quanto daquele cujo nome ainda ostenta, no Cartório de Registro de Imóveis, a condição de proprietário do imóvel e, para tanto, pode o município optar por quaisquer das situações”, decidiu o desembargador Eurípedes Faim.

## TEMAS MAIS JULGADOS

| ASSUNTO                                  | 2020   | 2021   | 2022<br>(JAN-MAI) |
|--|--------|--------|-------------------|
| IPTU                                     | 21.875 | 19.886 | 9.918             |
| Tributos municipais                      | 7.925  | 7.217  | 3.210             |
| ISS                                      | 7.205  | 6.875  | 2.913             |
| ITBI                                     | 2.141  | 2.955  | 917               |
| Taxa de Licenciamento de estabelecimento | 903    | 1.248  | 727               |
| Multas e demais sanções                  | 433    | 399    | 161               |
| Taxa de Coleta de Lixo                   | 64     | 132    | 106               |
| Anulação de débito fiscal                | 156    | 105    | 24                |
| Atos administrativos                     | -      | 87     | 21                |
| Água e esgoto                            | -      | 51     | -                 |

Fonte: TJ-SP em 3/8/2022

[Clique aqui para ampliar a imagem](#)

Há alguns assuntos que não foram incluídos no placar do 7º Grupo por não terem sido julgados por todos os colegiados. Um tema presente nas sessões de julgamento da 15ª e da 18ª Câmaras tem sido a dispensa do dever de a Fazenda Pública

efetuar o recolhimento prévio de despesas postais. A decisão tem se dado com base na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Ambos os colegiados também têm decidido que incide ITBI sobre imóveis registrados após divórcio. Os julgadores têm sido unânimes ao entender que não há encargos sobre a partilha de bens ocorrida por conta da separação.

## DESEMPENHO | 7º GRUPO

|                     | 2020   | 2021   | 2022<br>(JAN-JUN) |
|---------------------|--------|--------|-------------------|
| Distribuídos        | 47.790 | 42.366 | 24.855            |
| Julgados            | 49.260 | 45.530 | 24.561            |
| Acervo <sup>1</sup> | 9.690  | 7.933  | 8.237             |
| Sobrestados         | 820    | 824    | 540               |

<sup>1</sup> Inclui sobrestados

Fonte: TJ-SP em 2/8/2022

[Clique aqui para ampliar a imagem](#)

Já a 14ª Câmara tem decidido que não incide ISS sobre a prestação de serviço postal. Outro posicionamento do colegiado é de que a Taxa Selic é o índice que deve ser utilizado em correções monetárias que envolvam condenações da Fazenda Pública.

### Anuário da Justiça São Paulo 2022

ISSN: 2179244-5

Edição: 2022

Número de páginas: 324

Editora ConJur

Versão impressa: R\$ 40, exclusivamente na [Livraria ConJur \(clique aqui\)](#)

Versão digital: acesse gratuitamente pelo site <http://anuario.conjur.com.br> e pelo app *Anuário da Justiça*

### Anunciantes desta edição

Adilson Macabu & Nelson Pinto Advogados

Abreu Sampaio Advocacia

Antonio de Pádua Soubhie Nogueira

Arruda Alvim & Thereza Alvim Advocacia e Consultoria Jurídica

Associação Educacional Nove de Julho

Associação Paulista de Magistrados – APAMAGIS

Ayres Britto Consultoria Jurídica e Advocacia

Bialski Advogados Associados

Bottini & Tamasauskas Advogados

Caselli Guimarães Advogados

Cury & Cury Sociedade de Advogados

Dannemann Siemsen Advogados

David Rechulski, Advogados

Décio Freire Advogados

Dias de Souza Advogados

Duarte Garcia, Serra Netto e Terra Advogados

D'Urso & Borges Advogados Associados

Eckermann Yaegashi Santos Sociedade de Advogados

Eduardo Miranda Sociedade de Advogados

Fontes Tarso Ribeiro Advogados Associados

Fux Advogados

Goulart Penteadó Sociedade de Advogados

Heleno Torres Advogados

JBS S.A.



Leite, Tosto e Barros Advogados  
Machado Meyer Advogados  
Mesquita Ribeiro Advogados  
Milaré Advogados  
Moraes Pitombo Advogados  
Original 123 Assessoria de Imprensa  
Pardo Advogados & Associados  
Refit  
Rocha, Marinho e Sales Advogados  
Sergio Bermudes Advogados  
SOB – Sacramone, Orleans e Bragança Advogados  
Tavares & Krasovic Advogados  
Thomaz Bastos, Waisberg, Kurzweil Advogados  
Tojal Renault Advogados  
Warde Advogados

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-nov-18/tj-sp-diferencia-base-calculo-iptu-itbi/>