



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2024.0001275079

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1058168-76.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrida MARIA DE FATIMA BONFIM DE CASTRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª 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 REZENDE SILVEIRA (Presidente sem voto), GERALDO XAVIER E JOÃO ALBERTO PEZARINI.

São Paulo, 30 de dezembro de 2024.

ADRIANA CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Remessa Necessária Cível nº 1058168-76.2024.8.26.0053

Processo originário nº 1058168-76.2024.8.26.0053¹

Recorrente: Juízo Ex Officio

Recorrido: Maria de Fatima Bonfim de Castro

Comarca: 3ª Vara de Fazenda Pública - São Paulo

Voto nº 9689

I – REEXAME NECESSÁRIO – Mandado de Segurança – ITBI – Base de cálculo – Adjudicação Compulsória.

II – Imposto que deve ser calculado sobre o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculado à base de cálculo do IPTU – Aplicação das teses fixadas pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp 1.937.821 (Tema 1113) – Ilegalidade de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência estabelecido unilateralmente pelo Município.

III – Correção monetária devida a contar da transação até a quitação do ITBI.

IV – Sentença mantida – Recurso “ex officio” não provido.

VISTOS.

Trata-se de reexame necessário contra r. sentença de fls. 95/100 que, confirmando a liminar, concedeu a segurança para assegurar à impetrante o recolhimento do ITBI devido em razão da adjudicação do imóvel descrito na inicial, tendo como base de cálculo o valor da arrematação atualizado, sem multa ou juros. Incabível a condenação em honorários advocatícios conforme a Súmula nº 512 do Egrégio Supremo Tribunal Federal e artigo 25 da Lei nº 12.016/09.

Recurso tempestivo, dispensado o preparo, nos termos do

artigo 39 da Lei 6.830/80 e sem oposição ao julgamento virtual.

RELATADO.

PASSO AO VOTO.

O reexame necessário não comporta provimento.

Cinge-se a controvérsia em estabelecer qual a base de cálculo para o ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos), no caso de adjudicação compulsória.

Dispõe o artigo 38 do Código Tributário Nacional que a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

O Município de São Paulo adotou como base de cálculo do ITBI, o valor de referência que está pautado nos artigos 7^a A e 7^a B, da Lei Municipal nº 14.256/2006 que assim dispõem:

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 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.

O valor adotado pelo Município viola direito líquido e certo do autor, tendo em vista que o valor de referência se baseia em base de cálculo estabelecida por critérios unilaterais, contrariando disposição legal.

Ademais, as disposições da Lei Municipal também afrontam o princípio da legalidade, tendo em vista que não observam o artigo 150, inciso I da Constituição Federal e artigo 97, incisos II e IV, do Código Tributário Nacional.

Depreende-se do entendimento firmado pelo Colendo Órgão Especial, no julgamento da Arguição de Inconstitucionalidade nº 0056693-19.2014.8.26.0000 que são inconstitucionais os artigos 7ª-A e 7ª-B, da Lei Municipal de São Paulo nº 14.255/2006, nos termos da ementa transcrita abaixo:

INCIDENTE DE INCONSTITUCIONALIDADE. Artigo 7º da Lei nº 11.154, de 30 de dezembro de 1991, com a redação dada pelas Leis nºs 14.125, de 29 de dezembro de 2005, e 14.256, de 29 de dezembro de 2006, todas do Município de São Paulo, que estabelece o valor pelo qual o bem ou direito é negociado à vista, em condições normais de mercado, como a base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Acórdão que, a despeito de não manifestar de forma expressa, implicitamente também questionou as disposições dos artigos 7º-A, 7º-B e 12 da mesma legislação municipal. Valor venal atribuído ao imóvel para apuração do ITBI que

*não se confunde necessariamente com aquele utilizado para lançamento do IPTU. Precedentes do STJ. Previsão contida no aludido artigo 7º que, nessa linha, não representa afronta ao princípio da legalidade, haja vista que, como regra, a apuração do imposto deve ser feita com base no valor do negócio jurídico realizado, tendo em consideração as declarações prestadas pelo próprio contribuinte, o que, em princípio, espelharia o "real valor de mercado do imóvel". **"Valor venal de referência", todavia, que deve servir ao Município apenas como parâmetro de verificação da compatibilidade do preço declarado de venda, não podendo se prestar para a prévia fixação da base de cálculo do ITBI.** Impossibilidade, outrossim, de se impor ao sujeito passivo do imposto, desde logo, a adoção da tabela realizada pelo Município. Imposto municipal em causa que está sujeito ao lançamento por homologação, cabendo ao próprio contribuinte antecipar o recolhimento. **Arbitramento administrativo que é providência excepcional, da qual o Município somente pode lançar mão na hipótese de ser constatada a incorreção ou falsidade na documentação comprobatória do negócio jurídico tributável. Providência que, de toda sorte, depende sempre da prévia instauração do pertinente procedimento administrativo, na forma do artigo 148 do Código Tributário Nacional, sob pena de restar caracterizado o lançamento de ofício da exação, ao qual o ITBI não se submete. Artigos 7º-A e 7º-B que, nesse passo, subvertem o procedimento estabelecido na legislação complementar tributária, em afronta ao princípio da legalidade estrita, inserido no artigo 150, inciso I,***

da Constituição Federal. *Inadmissibilidade, ainda, de se exigir o recolhimento antecipado do tributo, nos moldes estabelecidos no artigo 12 da Lei Municipal nº 11.154/91, por representar violação ao preceito do artigo 156, inciso II, da Constituição Federal.* **Registro imobiliário que é constitutivo da propriedade, não tendo efeito meramente regularizador e publicitário, razão pela qual deve ser tomado como fato gerador do ITBI.** *Regime constitucional da substituição tributária, previsto no artigo 150, § 7º, da Constituição Federal, que nem tem lugar na espécie, haja vista que não se cuida de norma que autoriza a antecipação da exigibilidade do imposto de forma irrestrita.* **Arguição acolhida para o fim de pronunciar a inconstitucionalidade dos artigos 7º-A, 7º-B e 12, da Lei nº 11.154/91, do Município de São Paulo** (TJSP; Incidente De Arguição de Inconstitucionalidade Cível 0056693-19.2014.8.26.0000; Relator: **Paulo Dimas Mascaretti**; Órgão Julgador: Órgão Especial; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 12ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 25/03/2015; Data de Registro: 23/04/2015 – grifos e negritos não originais).

Posteriormente, o Colendo 7º Grupo de Direito Público deste Egrégio Tribunal de Justiça, no julgamento do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR) nº 2243516-62.2017.8.26.0000 (Tema 19 do TJSP), estabeleceu que o ITBI deve considerar como base de cálculo o valor venal do imóvel para fins de IPTU ou o valor da transação, prevalecendo o que for maior, conforme transcrição abaixo:

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"** -
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 (TJSP; Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas 2243516-62.2017.8.26.0000; Relator: **Burza Neto**; Órgão Julgador: 7º Grupo de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 9ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 23/05/2019; Data de Registro: 26/07/2019 – grifos e negritos não originais).

Recentemente, o Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp nº 1.937.821 sob a *sistemática de recursos repetitivos* (**Tema 1113**) pacificou a questão e consolidou seu posicionamento sobre a ilegalidade da adoção de valor venal de referência, estabelecendo as seguintes teses de observância obrigatória:

- a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação;**
- b) o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo**

fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN);

c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.

No Capítulo VIII do Código de Processo Civil, sobre “Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas”, encontra-se o disposto no artigo 985, inciso I, do Código de Processo Civil:

Art. 985. Julgado o incidente, a tese jurídica será aplicada:

*I – a todos os processos individuais ou coletivos que versem sobre idêntica questão de direito e que tramitem na área de jurisdição do respectivo tribunal inclusive aqueles que tramitem nos juizados especiais do respectivo estado ou região;
(...).*

E, nos termos do artigo 927 do Código de Processo Civil, todos os juízes e os tribunais deverão observar as decisões dos Tribunais Superiores.

Cumprir consignar que o acórdão objeto do Tema 1113 foi julgado em 24/02/2022 e publicado no Diário da Justiça Eletrônico em 03/03/2022, com o inteiro teor do acórdão, comportando aplicação antes mesmo do trânsito em julgado, conforme orientação pacífica do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. MULTA DO ART. 475-J. TRÂNSITO EM JULGADO. NECESSIDADE.

REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA. APLICAÇÃO TRÂNSITO EM JULGADO. DESNECESSIDADE. NÃO PROVIMENTO.

1. Para a aplicação da multa prevista no art. 475-J do CPC necessário o trânsito em julgado da sentença.

*2. **O acórdão proferido em recurso representativo da controvérsia pode ser aplicado aos demais processos que tratam da mesma matéria, antes mesmo do seu trânsito em julgado. Precedentes.***

*3. Agravo regimental a que se nega provimento (AgRg no AREsp n. 147.250/PR, relatora Ministra **Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, DJe de 1/6/2015 – negrito não original).*

Assim, de rigor a aplicação do v. acórdão proferido em recurso representativo de controvérsia, tratando-se da mesma matéria discutida nesses autos.

Dessarte: em razão das teses fixados no Tema 1113, a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculado à base de cálculo do IPTU. O Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.

Contudo, nada impede que o Fisco, mediante regular processo administrativo e cumpridos os requisitos do artigo 148 do Código Tributário Nacional, arbitre a base de cálculo do imposto de forma diversa, se verificar incompatibilidade entre o montante declarado e o real valor do mercado.

No caso em análise, a base de cálculo do ITBI no caso de adjudicação compulsória deve corresponder ao valor da aquisição do

bem, qual seja, R\$ 211.000,00 (duzentos e onze mil reais), conforme apontado na Escritura de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações (fl. 40), e consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça acima transcrito, ante a presunção de veracidade das informações declaradas pelo contribuinte.

Nesse sentido, precedentes deste Egrégio Tribunal de Justiça, cujas ementas são transcritas como razão de decidir (com grifos e negritos não originais):

*REEXAME NECESSÁRIO – **Mandado de Segurança – ITBI – Sentença que concedeu a segurança almejada, para afastar o valor de referência, fixando como base de cálculo do ITBI o valor da transação/adjudicação do bem – Observância do entendimento exarado pelo E. STJ no REsp nº 1.937.821/SP (Tema Repetitivo nº 1.113) – Base de cálculo do ITBI deve corresponder ao valor efetivo do negócio, informado pelos adquirentes do bem, devidamente atualizado desde a data da sua realização até a data do efetivo recolhimento do tributo** – Defeso ao Município surpreender o(s) contribuinte(s) com outro valor que não reflita essa realidade – Sentença mantida – Recurso Oficial não provido (TJSP; Remessa Necessária Cível 1036165-64.2023.8.26.0053; Relatora: **Silvana Malandrino Mollo**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 14ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 26/06/2024; Data de Registro: 26/06/2024);*

*REMESSA NECESSÁRIA – **Mandado de segurança -***

ITBI. Ordem concedida para afastar a aplicação do valor de referência e determinar o cálculo com base no valor da adjudicação compulsória. Ilegalidade do valor adotado pelo Município, conforme tese fixada no REsp 1.937.821/SP (Tema 1113). Correção monetária devida. Recurso oficial não provido (TJSP; Remessa Necessária Cível 1074770-16.2022.8.26.0053; Relator: **João Alberto Pezarini**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 1ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 02/04/2024; Data de Registro: 02/04/2024 – grifo não original);

APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO EX OFFICIO - MANDADO DE SEGURANÇA - ITBI – Município de São Paulo - **Pretendido recolhimento do tributo com base no valor da adjudicação dos imóveis – Sentença concessiva da segurança em consonância com o julgamento do Tema 1.113 pelo STJ – Valor declarado na ação de adjudicação compulsória que deve servir de base para o cálculo do ITBI, pois corresponde ao valor da transação ou dos direitos transmitidos** - Sentença mantida – Recursos improvidos (TJSP; Apelação / Remessa Necessária 1014920-31.2022.8.26.0053; Relator: **Rezende Silveira**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 16ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 20/07/2022; Data de Registro: 20/07/2022).

Por fim, consigne-se que apenas o registro imobiliário constitui meio hábil à transmissão da propriedade imóvel, de modo que

mera formalização do ato de adjudicação não configura termo inicial do prazo para recolhimento do ITBI, sendo indevida a incidência de multa e juros de mora antes do efetivo registro da carta de adjudicação.

Em contrapartida, incide a atualização monetária desde a celebração do negócio jurídico até a efetiva quitação do ITBI, por se tratar de mera reposição do valor da moeda. O índice de atualização a ser utilizado será aquele previsto na legislação municipal para correção dos respectivos créditos tributários.

Em suma, deve ser mantida a r. sentença tal qual proferida. O ITBI incidente sobre a transmissão decorrente da adjudicação compulsória deve ser calculado e recolhido sobre o valor da aquisição, afastado o valor venal de referência, sem a exigência de encargos moratórios antes do efetivo registro no Cartório de Imóveis.

Ficam prequestionadas todas as normas legais e matérias constitucionais suscitadas e discutidas pelas partes.

Pelo exposto, pelo meu voto, proponho o **NÃO PROVIMENTO** do Recurso Oficial.

ADRIANA CARVALHO
Relatora