



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000279124

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1033327-51.2023.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é apelado EDERALDO CATTANI JUNIOR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente) E MARCELO L THEODÓSIO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

RICARDO CHIMENTI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto n. 28784
Ano 2025

Apelação e Reexame Necessário n. 1033327-51.2023.8.26.0053

Comarca: São Paulo
Recorrente: Juízo *Ex Officio*
Apelante: Município de São Paulo
Apelado/Recorrido: Ederaldo Cattani Junior
Interessado: Secretário Municipal da Fazenda da Capital de São Paulo

Apelação e Reexame Necessário. Mandado de Segurança. ITBI. Base de cálculo. Dação em pagamento de imóvel. Sentença que concedeu a segurança, para determinar que a base de cálculo do ITBI corresponda ao valor da transação, com a incidência de correção monetária a partir da data do negócio jurídico. Pretensão à reforma. Desacolhimento. Base de cálculo. Inteligência do Tema 1113 do STJ. Caso concreto em que o cálculo e o recolhimento do ITBI devem ter como base o valor da transação em que foi adquirido o imóvel. Fato gerador do ITBI que só ocorre com a transferência efetiva da propriedade ou do domínio útil, mediante o registro competente. Artigo 1.245 do Código Civil c.c. art. 110 do CTN. Impossibilidade de cobrança de acréscimos moratórios (juros e multa). Possibilidade, contudo, de atualização monetária pela Tabela Prática do TJSP, de forma a preservar o valor real da base de cálculo. Precedentes. Alegação de sentença extra petita. Inocorrência. Discussão do momento do fato gerador que integra a fundamentação a fim de esclarecer com precisão os valores que compõem a base de cálculo. Encargos moratórios e atualização monetária que são questão de ordem pública, podendo ser afirmados pelo magistrado. Precedentes desta C. Câmara. Sentença mantida. Recursos oficial e voluntário não providos.

I – Relatório

Trata-se de recursos oficial e voluntário de apelação interposto pelo **Município de São Paulo** em face da r. sentença de p. 68/77 (integrada pelas decisões de p. 94/96 e 114), que, nos autos do Mandado de Segurança impetrado por **Ederaldo Cattani Junior**, concedeu a segurança pretendida, para determinar que a base de cálculo do ITBI corresponda ao valor da transação, com a incidência de correção monetária a partir da data do negócio

jurídico. Não houve condenação em honorários de sucumbência, nos termos do art. 25 da Lei n. 12.016/2009 e das Súmulas 512 do STF e 105 do STJ.

Em seu recurso (p. 117/129), a municipalidade apelante sustenta, em síntese, que (i) a sentença foi *extra petita*, devendo ser reconhecida sua nulidade, por ter analisado não apenas a base de cálculo do ITBI, mas também o momento da ocorrência do fato gerador, que não fez parte do pedido. Em atenção ao princípio da eventualidade, argumenta que (ii) o ITBI deve incidir no momento da celebração do negócio imobiliário, sendo irrelevante para fins fiscais a averbação perante o RI; (iii) a expressão “a qualquer título” contida no art. 156, II da CF/1988 indica que o constituinte considerou como fato gerador o negócio imobiliário em si, que pode se apresentar sob títulos diversos (compra e venda, permuta, arrematação etc.), e não o seu registro; (iv) o recolhimento do imposto sobre a transmissão é pressuposto do registro imobiliário, não sua consequência, visto que a Lei de registros públicos veda o registro sem prova de quitação do tributo; (v) não se pode deixar o momento da incidência do imposto ao arbítrio do adquirente, que pode levar o bem a registro a seu critério, ou mesmo nunca fazê-lo, deixando de pagar o imposto; (vi) a Lei Municipal n. 11.154/1991 estabelece em seu art. 12 que o ITBI “será pago antes de se efetivar o ato ou contrato sobre o qual incide, se por instrumento público, e no prazo de 10 (dez) dias de sua data, se por instrumento particular”; (vii) não sendo recolhido o imposto dentro do prazo legal, é de rigor a incidência dos encargos moratórios previstos na mesma lei, além da atualização monetária, também prevista na legislação municipal. Pugna pela anulação da sentença, por ser *extra petita*, ou então pela sua reforma, para denegação da segurança.

O apelado/recorrido não apresentou contrarrazões, conforme certificado à p. 137.

A d. Procuradoria Geral de Justiça declinou de sua manifestação nos autos (p. 146/148).

II – Fundamentação

O recurso voluntário do Município, tempestivo e isento de preparo, não comporta provimento. Nada a prover em sede de reexame necessário.

Sobre o ITBI, prescreve o artigo 156, II, da Constituição Federal de 1988 que compete aos municípios instituir imposto sobre *“transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como de cessão de direitos a sua aquisição”*.

O Código Tributário Nacional, por sua vez, no artigo 35 repete a mesma disposição, ao se referir à instituição de impostos sobre transmissão *inter vivos*, a qualquer título, de bens imóveis.

No que tange à **base de cálculo do ITBI**, estabelece o CTN em seu artigo 38 ser o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

Diante de disputa a respeito da definição da base de cálculo do tributo em questão, o C. STJ se manifestou quando do julgamento do REsp 1937821/SP (Tema 1113), fixando a seguinte tese:

- “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.”**

Tal entendimento possui caráter vinculante, nos termos do artigo 927, III, do CPC, de forma que devida a sua adoção no caso concreto.

Assim, no que tange à adoção do valor da transação como base de cálculo do ITBI, a r. sentença não comporta reparo, pois está em

conformidade com a tese fixada quando do julgamento do Tema 1113 pelo C. STJ.

Igualmente, irretocável a conclusão do Juízo de origem de que não são devidos encargos moratórios até o registro da transmissão do bem no cartório de registro de imóveis competente, sem prejuízo, contudo, da incidência de correção monetária (a qual não constitui encargo moratório, mesmo porque não altera o valor real devido).

Isso porque, no que diz respeito ao **momento do fato gerador do ITBI**, há que observar o que dispõe o artigo 1.245 do Código Civil, c.c. o art. 110 do CTN:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

Art. 110. A lei tributária não pode alterar a definição, o conteúdo e o alcance de institutos, conceitos e formas de direito privado, utilizados, expressa ou implicitamente, pela Constituição Federal, pelas Constituições dos Estados, ou pelas Leis Orgânicas do Distrito Federal ou dos Municípios, para definir ou limitar competências tributárias.

Portanto, ainda que haja lei municipal a exigir o recolhimento do tributo antes do registro do título translativo da propriedade perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, por força da reserva de lei complementar em normas gerais sobre matéria tributária, não pode ser outro o momento ensejador do fato gerador do tributo, que não aquele em que se realiza o registro da transmissão do bem imóvel, nos termos do que prescrevem a Constituição Federal (art. 156, I) e o Código Tributário Nacional (art. 35, I). Interpretação diversa sobre o momento da transmissão da propriedade e incidência do ITBI fere o art. 1.245 do Código Civil c.c. o art. 110 do CTN.

Ao tratar do aspecto temporal do ITBI, Aires F. Barreto, em sua obra “Curso de Direito Tributário Municipal” (Saraiva, 2009, p. 291), leciona que:

“Em sendo um dos fatos tributários (geradores) do imposto a

'transmissão de bens imóveis', o momento da ocorrência do fato gerador, nestas hipóteses, é, ipso facto, o da transmissão da propriedade do bem.

Pelas regras de Direito Civil vigentes, a propriedade imobiliária transmite-se com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente. Portanto, somente nessa oportunidade é que se pode exigir o tributo. Nunca antes disso”.

Nesse sentido a jurisprudência do C. STJ. Veja-se:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. CISÃO DE EMPRESA EM 2012. COMPETÊNCIA PARA RECOLHIMENTO DO TRIBUTO. GEORREFERENCIAMENTO EM 2014 QUE CONCLUI QUE O IMÓVEL PERTENCE A OUTRO MUNICÍPIO. FATO GERADOR QUE OCORRE SOMENTE COM O REGISTRO IMOBILIÁRIO. PRECEDENTES DO STJ. TEMA 1124 DO STF. RECURSO PROVIDO. HISTÓRICO DA DEMANDA

(...) Afirma a agravante que em 2015 efetuou o registro de transferência da propriedade, momento esse que deve ser considerado o fato gerador.

4. Assim, a recorrente requereu administrativamente a repetição do indébito do ITBI daquilo que foi pago ao Município de São Manuel em relação ao imóvel que pertence ao Município de Igarapu do Tietê. O requerimento foi negado. O FATO GERADOR DO ITBI OCORRE COM O REGISTRO DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL 5. O acórdão de origem, ao decidir a controvérsia, assim consignou (fls. 333-336, e-STJ): "De acordo com o artigo 1245 do Código Civil, a transferência da propriedade apenas se concretiza, juridicamente, a partir do registro do respectivo título no Cartório de Registro de Imóveis competente. Dessa forma, antes do registro do título, a rigor, ainda não ocorreu o fato gerador do ITBI, tampouco sua obrigação. Vê-se dos autos, que à época da ocorrência do fato gerador, a autora recolheu o tributo em favor do apelado, o qual constava da respectiva matrícula como o local da sede, não havendo em que se falar em repetição de indébito".

6. Como se observa, o acórdão concluiu: i) à época da ocorrência do fato gerador, o imóvel se localizava, conforme seu registro, no município de São Manuel, sendo ele, portanto, o credor do tributo; e ii) se a empresa tinha dúvidas quanto ao Município de localização do imóvel, deveria se valer de ação consignatória.

7. Constata-se que o acórdão recorrido afirma "que à época da ocorrência do fato gerador, a autora recolheu o tributo em favor do apelado, o qual constava da respectiva matrícula como o local da sede". Ou seja, a Corte local considerou, equivocadamente, ocorrido o fato gerador em 2012, com o ato que instrumentalizou o negócio da cisão parcial, quando o fato gerador ocorreu em 2015, com o registro da transferência imobiliária.

8. O STJ entende que, mesmo em caso de cisão, o fato gerador do

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ITBI é o registro no ofício competente da transmissão da propriedade do bem imóvel, em conformidade com a lei civil. Logo, não há como se considerar como fato gerador da referida exação a data de constituição das empresas pelo registro de Contrato Social na Junta Comercial. (AgInt no AREsp 794.303/RS, Rel. Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Turma, DJe 13.6.2019.) 9. Dessa forma, o fato gerador do ITBI ocorre, no seu aspecto material e temporal, com a efetiva transmissão, a qualquer título, da propriedade imobiliária, o que se perfectibiliza com a consumação do negócio jurídico hábil a transmitir a titularidade do bem, mediante o registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis. Precedentes: EREsp 1.493.162/DF, Rel. Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Seção, DJe 21.10.2020; AREsp 1.425.219/SP, Rel. Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, DJe 1.3.2019; AREsp 1.542.296/SP, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 29.10.2019; e AgInt no AREsp 1.223.231/SP, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe 27.6.2018. (...) (AgInt no AREsp n. 1.760.009/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 19/4/2022, DJe de 27/6/2022) – grifamos.

Em casos análogos, assim já decidiu esta Colenda Câmara

Julgadora:

Reexame Necessário – Mandado de Segurança – ITBI – Fato gerador – Obrigação tributária que nasce com o registro do título translativo da propriedade no cartório de imóveis – O fato gerador ocorre quando do registro no competente cartório de registro de imóveis, consoante art. 1.245 do Código Civil, razão pela qual, antes do registro, não incidem juros e multa de mora, mas tão somente correção monetária – Precedentes do E. STJ, deste Egrégio Tribunal de Justiça e desta E. 18ª Câmara de Direito Público – Sentença concessiva mantida – Recurso oficial improvido.

(TJSP; Remessa Necessária Cível 1035594-93.2023.8.26.0053; Relator (a): Marcelo L Theodósio; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 8ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 27/11/2023; Data de Registro: 27/11/2023)

Apelação e Reexame Necessário Mandado de segurança ITBI Base de cálculo REsp 1.937.821/SP (Tema 1113) do STJ Fixação das seguintes teses jurídicas: “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” Fato gerador Obrigação tributária que nasce com o registro do título translativo da propriedade no cartório de imóveis O fato gerador ocorre quando do registro no competente cartório de registro de imóveis, consoante art. 1.245 do Código Civil, razão pela qual, antes do registro, não incidem juros e multa de mora, mas tão somente correção monetária Precedentes do E. STJ, deste Egrégio Tribunal de Justiça e desta E. 18ª Câmara de Direito Público Sentença concessiva mantida Recursos oficial e voluntário improvidos (TJSP; Apelação / Remessa Necessária nº 1017468-06.2023.8.26.0405; Relator(a): Marcelo L. Theodósio; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Data do Julgamento: 17/01/2024)

TRIBUTÁRIO. SENTENÇA QUE CONCEDE EM PARTE SEGURANÇA E PERMITE RECOLHIMENTO DO ITBI, CORRIGIDO MONETARIAMENTE, SEM A INCIDÊNCIA DE JUROS E MULTA ANTES DO REGISTRO IMOBILIÁRIO. PRONUNCIAMENTO ACERTADO. DEVIDA CORREÇÃO DA BASE DE CÁLCULO, A FIM DE EVITAR ENRIQUECIMENTO DOS CONTRIBUINTE E DANO AOS COFRES PÚBLICOS MUNICIPAIS. ENCARGOS MORATÓRIOS INDEVIDOS ANTES DO FATO IMPONÍVEL, VERIFICADO COM O REGISTRO DO TÍTULO TRANSLATIVO NA SERVENTIA PREDIAL. SENTENÇA MANTIDA EM REEXAME NECESSÁRIO, COM OBSERVAÇÃO ATINENTE AO ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO APLICÁVEL À BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO (IPCA-E). (TJSP; Remessa Necessária nº 1017794-23.2021.8.26.0053; Relator(a): Botto Muscari; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Data do Julgamento: 19/02/2024)

Dessa forma, impõe-se a atualização do valor atribuído ao bem imóvel desde a data da dação em pagamento até a data do registro imobiliário, exatamente para que se mantenha o valor real, de modo a evitar o enriquecimento sem causa daquele que tem a obrigação de pagar, em detrimento daquele que tem o direito de receber.

No que diz respeito à alegação do município apelante de que a r. sentença seria nula porque *extra petita*, por não haver pedido na inicial pelo afastamento dos encargos moratórios até a data do registro, não merece acolhimento, uma vez que não se trata da concessão de pedido diverso daquele formulado pelo impetrante. Ao contrário, a discussão do momento da ocorrência

do fato gerador do tributo integra a fundamentação do decisório a fim de esclarecer com precisão os valores que compõem (ou não) a base de cálculo, a qual, por sua vez, era o objeto do *mandamus*. Ou seja, o juízo *a quo* optou apropriadamente por abordar a não incidência de multa e juros de mora, mas sim de correção monetária, de modo a delimitar os parâmetros para a definição da quantia sobre a qual deve ser aplicada a alíquota para recolhimento do ITBI.

Em casos semelhantes, este Tribunal já alcançou a mesma conclusão. Veja-se, por exemplo:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ALEGAÇÃO DE CONTRADIÇÃO E JULGAMENTO EXTRA PETITA. VÍCIOS INOCORRENTES. ACÓRDÃO COM FUNDAMENTOS CLAROS, BASTANTES, PRECISOS E COERENTES ENTRE SI. DECLARATÓRIOS REJEITADOS.

(TJSP; Embargos de Declaração Cível 1071817-45.2023.8.26.0053; Relator (a): Botto Muscari; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 6ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 29/05/2024; Data de Registro: 29/05/2024)

Do voto do Exmo. relator do acórdão supramencionado, tem-se:

(...)

Ausente contradição ou julgamento extra petita.

Se a Corte tinha que se pronunciar sobre a base de cálculo do imposto, para aferir -- em remessa oficial -- se a concessão da ordem em 1ª instância violara direito do Município, era imprescindível abordar correção monetária, juros e multa (cabimento/descabimento e termos a quo).

Magistério do Tribunal da Cidadania:

"PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DECISÃO MONOCRÁTICA. PRECLUSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. ACOLHIMENTO EMBARGOS DE DECLARAÇÃO POSTERIORES PARA FIXAR OS CRITÉRIOS DE CÁLCULO DA MULTA DECENDIAL. POSSIBILIDADE. JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA. MATÉRIAS DE ORDEM PÚBLICA.

1. O recurso especial dos ora embargantes foi provido, monocraticamente, em cuja decisão foi restabelecida a sentença, na qual prevista a multa decendial.

2. Posteriormente, foram acolhidos embargos de declaração da seguradora, para fixar os critérios da multa, ou seja, que deve ficar limitada ao valor da obrigação principal, sem inclusão de juros

moratórios e correção monetária.

3. Tais temas, por serem de ordem pública, podem ser decididos nos referidos embargos de declaração, ainda que opostos somente após o acórdão do agravo interno manejado apenas pelos ora embargantes. Não havia preclusão, nem houve julgamento extra petita, portanto.

4. Embargos de declaração rejeitados"

(EDcl. nos EDcl. no AgInt. No REsp. n. 1.561.356/SP, 4ª Turma, j. 9/10/2023, rel. Ministro RAUL ARAÚJO os destaques são meus).

(...)

Ademais, consoante exposto acima, a jurisprudência desta C. Câmara tem destacado a possibilidade de o magistrado tratar da questão de encargos moratórios e atualização monetária enquanto matéria de ordem pública, na esteira de entendimento consolidado pelo STJ. Confira-se:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – O acolhimento dos embargos declaratórios predispõe a ocorrência de um dos pressupostos apontados no art. 1.022 e seus incisos, do Código de Processo Civil (vigente) – Inocorrência de omissão, contradição, obscuridade ou erro material – Inexistência de quaisquer dessas hipóteses – O V. Julgado embargado aborda todos os pontos levados a conhecimento no recurso - Embargos rejeitados. "Reexame Necessário – Mandado de segurança – ITBI – Base de cálculo – REsp 1.937.821/SP (Tema 1113) do STJ – Fixação das seguintes teses jurídicas: "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" – Fato gerador – Obrigação tributária que nasce com o registro do título translativo da propriedade no cartório de imóveis – O fato gerador ocorre quando do registro no competente cartório de registro de imóveis, consoante art. 1.245 do Código Civil, razão pela qual, antes do registro, não incidem juros e multa de mora, mas tão somente correção monetária – Precedentes do E. STJ, deste Egrégio Tribunal de Justiça e desta E. 18ª Câmara de Direito Público – Sentença concessiva mantida – Recurso oficial improvido"

(TJSP; Embargos de Declaração Cível 1042972-37.2022.8.26.0053; Relator (a): Marcelo L Theodósio; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 7ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 03/06/2024; Data de Registro: 03/06/2024)

No voto do Exmo. Desembargador relator, lê-se:

(...)

Nesse sentido, ressalte-se que os encargos moratórios e seu termo inicial configuram matéria de ordem pública, que pode ser conhecida de ofício pelo magistrado, mesmo sem pedido ou recurso da parte, sem que isso configure julgamento extra petita ou mesmo reformatio in pejus.

Significa dizer que, inexistem os defeitos apontados nos embargos, não havendo obscuridade para esclarecer, contradição para solucionar ou, enfim, omissões outras para suprir, e, portanto, qualquer gravame que comporte pedido de reparação.

(...)

Destarte, mais não é preciso dizer e, ausentes motivos para sua reforma, deve ser mantida a r. sentença recorrida, por seus próprios fundamentos, aos quais se acrescentam os expostos neste voto.

A fim de evitar o ritual de passagem estabelecido no artigo 1.025 do CPC/2015, a multiplicação dos embargos de declaração prequestionadores e os prejuízos deles decorrentes, nos termos do artigo 8º (em especial dos princípios da razoabilidade e da eficiência) e do artigo 139, II (princípio da duração razoável do processo), ambos do CPC/2015, para fins de “prequestionamento ficto” desde logo considero incluídos neste acórdão os elementos que cada uma das partes suscitou nas suas razões e nas suas contrarrazões de recurso.

III – Conclusão

Diante do exposto, **nega-se provimento ao apelo e ao reexame necessário.**

RICARDO CHIMENTI
Relator
(Assinatura Eletrônica)