



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000286289

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1073334-51.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrida MARIA FERNADA NETO TAVARES.

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 ao reexame necessário. 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 BEATRIZ BRAGA.

São Paulo, 25 de março de 2025.

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 11083

Remessa Necessária nº 1073334-51.2024.8.26.0053

Comarca: São Paulo

Recorrente: Juízo *ex officio* (remessa necessária)

Recorrido: Maria Fernanda Neto Tavares (impetrante)

Interessados: Diretor do Departamento de Rendas Imobiliárias (impetrado) e Município de São Paulo

Ementa: Remessa necessária – Mandado de segurança – ITBI na aquisição de bem imóvel por meio de arrematação judicial – Município de São Paulo – Sentença concedendo a ordem para determinar que ITBI seja calculado sobre o valor da arrematação judicial do bem, com incidência de correção monetária até a data do registro – Em relação à base de cálculo do imposto, inviável a adoção de um “valor venal de referência” apurado unilateralmente pela Administração ou mesmo o valor venal apurado para fins do pagamento do IPTU, observada a tese jurídica fixada pelo C. STJ no tema de recursos repetitivos nº 1.113 – A base de cálculo do ITBI que não está vinculada à base de cálculo do IPTU, sendo descabida igualmente a utilização de valor venal estabelecido de forma unilateral, sem a adoção prévia do procedimento previsto no art. 148 do CTN – Observado o disposto no art. 38 do CTN, a base de cálculo do ITBI “é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos”, o que corresponde ao valor da arrematação na aquisição de bem imóvel em hasta pública ou em leilão extrajudicial – Precedentes – Fato gerador que ocorre com o registro do título aquisitivo junto ao CRI competente, conforme a jurisprudência predominante no C. STJ – Observância do disposto no art. 1.245, do Código Civil – Remessa necessária não provida.

Trata-se de remessa necessária da r. sentença de fls.328/331, que concedeu a ordem em mandado de segurança impetrado por **Maria Fernanda Neto Tavares** contra ato do **Diretor do Departamento de Rendas Imobiliárias (impetrado) e Município de São Paulo**, *para afastar a incidência do valor venal de referência e determinar que, em relação ao imóvel descrito na inicial, a Municipalidade proceda à cobrança do ITBI com base no valor da arrematação, devidamente atualizado pelos índices oficiais até a data do registro, sem arbitrar verba honorária.*

Ausente recurso voluntário das partes (fls.339), o feito foi remetido a este Tribunal por força do disposto no art. 14, § 1º, da Lei nº 12.016/09.

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, recebo a remessa necessária, a qual não merece ser provida.

Discute-se nos autos o pagamento de ITBI na aquisição mediante arrematação judicial do imóvel objeto de matrícula nº 175.964 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, pelo valor de R\$295.519,94.

Ocorre que, para o registro da carta de arrematação, foi exigido o recolhimento do ITBI, calculado pela Municipalidade com base no denominado “valor venal de referência” e aplicação de encargos de natureza moratória.

Entendendo que a exação é ilegal e indevida, a impetrante ajuizou a presente demanda para afastar a base de cálculo arbitrada pela Municipalidade (valor venal de referência), reconhecendo que deve incidir sobre o valor da arrematação, bem como para que seja assegurado que o fato gerador do tributo se dá por ocasião do registro da carta de arrematação na matrícula do imóvel, sem aplicação de multa e juros de mora (fls.1/21).

A r. sentença concedeu a ordem *para afastar a incidência do valor venal de referência e determinar que, em relação ao imóvel descrito na inicial, a Municipalidade proceda à cobrança do ITBI com base no valor da arrematação, devidamente atualizado pelos índices oficiais até a data do registro, o que não merece reparo.*

Em relação à base de cálculo do imposto, inviável a adoção de um “valor venal de referência” apurado unilateralmente pela Administração ou mesmo o valor venal apurado para fins do pagamento do IPTU, observada a tese jurídica fixada pelo C. STJ no tema de recursos repetitivos nº 1.113, nos seguintes termos:

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. (REsp. nº 1.937.821-SP, rel. Min. Gurgel de Faria, j. 24/02/20220.)

A base de cálculo do ITBI não está vinculada à base de cálculo do IPTU, sendo descabida igualmente a utilização de valor venal estabelecido de forma unilateral, sem a adoção prévia do procedimento previsto no art. 148 do CTN, ressaltando que as teses jurídicas fixadas pelos Tribunais Superiores na forma dos artigos 1.036 e seguintes devem ser aplicadas a partir de seus respectivos julgamentos, independentemente do trânsito em julgado (nesse sentido: STF, Rcl. Nº 30.003-AgR, rel. Min. Roberto Barroso, j. 04/06/2018).

Considerando o disposto no art. 38 do CTN, a base de cálculo do ITBI “é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos”, o que corresponde ao valor da arrematação na aquisição de bem imóvel em hasta pública ou em leilões realizados na esfera extrajudicial. Nessa direção:

“RECURSO VOLUNTÁRIO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - REEXAME NECESSÁRIO – Mandado de segurança – Alegação do impetrante/apelado que arrematou em leilão extrajudicial o imóvel situado na Rua Armino Guarani, nº 45 - apto. 151 e respectivas vagas de garagem, registrado sob matrícula nº 178.760 do 9º Cartório de Registro de Imóveis e cadastrado como contribuinte nº 054.114.0103-8 pelo valor de R\$ 1.696.000,00 e para transmissão do referido imóvel devem recolher ITBI. Aduz que a impetrada utiliza como base de cálculo o valor venal de referência, e não o valor da arrematação. Sustenta ser a referida base de cálculo ilegal e inconstitucional e requer seja afastada a aplicação dos artigos 7-A e 7-B da Lei Municipal nº 11.154/91 declarados inconstitucionais,

utilizando-se o valor da arrematação - Sentença concessiva da segurança - Inconformismo do Município de São Paulo/SP - Pretensão da reforma da r. sentença recorrida - Inadmissibilidade - Reexame necessário. Julgamento do Tema nº 1.113/STJ (Resp nº 1.937.821/SP), cujo acórdão foi publicado em 03/03/2022 - Produção de efeitos a partir da publicação do acórdão, e não do respectivo trânsito em julgado - Exegese do art. 1.040, caput, do CPC - Cenário que não se altera pelo fato de o recurso repetitivo envolver acórdão proferido em IRDR - Interpretação sistemática dos artigos 982, § 3º e 987, §§ 1º e 2º, do CPC. Precedentes desta Egrégia 18ª Câmara de Direito Público - Sentença que concedeu a segurança para determinar que o ITBI seja calculado sobre a base corrigida do valor do lance vencedor por oportunidade do protocolo do registro imobiliário, mantida - Recurso voluntário do Município de São Paulo, improvido - Reexame necessário, improvido.” (TJSP; Remessa Necessária Cível 1073255-77.2021.8.26.0053; Relator: Marcelo L Theodósio; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 11ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 03/11/2022);

“Mandado de Segurança. ITBI. Base de cálculo. Aspecto temporal do fato gerador do tributo. Imóvel arrematado em leilão extrajudicial. Sentença que concedeu em parte a segurança pleiteada, afastando a utilização do valor venal de referência, mas prevendo que o imposto deve incidir sobre o valor venal de IPTU, superior àquele pago na arrematação. Pretensão à reforma pelas partes. Cabimento apenas quanto às alegações do impetrante. Base de cálculo do ITBI que é o valor da arrematação. Tese fixada no IRDR nº 19/TJSP que não mais prevalece, ante a reforma do aresto paradigma no âmbito do Tema nº 1.113/STJ. Valor de mercado para o caso concreto que é aquele obtido no leilão promovido pela instituição financeira. Leilão extrajudicial que, quanto a esse ponto, merece tratamento semelhante

ao dispensado às hastas públicas. Precedentes. Caso concreto em que o cálculo e recolhimento do ITBI devem ter como base o valor pelo qual arrematado o imóvel, e não o valor venal do IPTU. Encargos moratórios que devem ser afastados, incidindo apenas com o registro da carta de arrematação. Tema nº 1.124/STJ. Atualização monetária que, contudo, é devida. Sentença reformada. Recurso do impetrante provido, recursos oficial e voluntário da municipalidade não providos.” (TJSP; Apelação / Remessa Necessária 1046774-14.2020.8.26.0053; Relator (a): Ricardo Chimenti; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 1ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 25/07/2022; Data de Registro: 25/07/2022).

De outra parte, não há que se falar em incidência de juros e multa, tendo em vista que o fato gerador somente ocorre com o registro do título aquisitivo junto ao CRI competente, o que está de acordo com a jurisprudência predominante no C. STJ

“1. De acordo com os arts. 156, II da CF, e 35, I, II, e III do CTN, 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.” (ERESP n. 1.493.162/DF, relator Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Seção, julgado em 14/10/2020, DJe de 21/10/2020.)

Assim, se a aquisição ainda não foi registrada, é indevido o lançamento e, obviamente, a cobrança de multa e juros, observado o disposto no art. 1.245, do Código Civil. Nesse sentido:

Mandado de Segurança. ITBI. (...) 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. Impossibilidade de cobrança de acréscimos moratórios (juros e multa). (...)” (TJSP; Remessa Necessária Cível 1032793-44.2022.8.26.0053; Relator (a): Ricardo Chimenti; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 11ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 20/04/2023; Data de Registro: 20/04/2023)

Quanto à correção monetária da base de cálculo do imposto, esta deverá ser realizada de modo a preservar o poder da moeda, como expressamente prevê o artigo 97, §2º, do CTN – “*não constitui majoração de tributo, para os fins do disposto no inciso II deste artigo, a atualização do valor monetário da respectiva base de cálculo*”.

Assim, lídima a r. sentença ao consignar expressamente a necessidade de incidência da correção monetária, “até a data do registro” da transferência do bem imóvel (fls.331).

Nessa direção:

APELAÇÃO - Mandado de segurança - ITBI - Base de cálculo - Circunstância em que, entre a data da assinatura do compromisso e venda e a efetiva transmissão da propriedade, o compromissário comprador realizou construções no imóvel, elevando substancialmente o seu valor venal - Incidência que deve tomar por base o valor do imóvel à época da assinatura do compromisso de compra e venda Súmulas 110 e 470 do STF - Correção monetária - Possibilidade - Simples preservação do valor real dos contratos, nominalmente depreciados pela inflação - Emissão direta do direito fundamental da propriedade - RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação / Remessa Necessária nº 1005583-92.2023.8.26.0405; Relator(a): Henrique Harris; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Data do Julgamento: 30/10/2023);

Mandado de Segurança. Reexame necessário. ITBI. Aspecto temporal do fato gerador. Arrematação. Sentença que concedeu a segurança pleiteada a fim de afastar a exigência de encargos moratórios sobre o ITBI discutido nos autos até a efetivação do registro da transmissão. Ausência de insurgência recursal das partes. Autos remetidos a este E. Tribunal para o reexame necessário. 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. Observância do entendimento reafirmado no julgamento do Tema 1124 pelo C. STF, no sentido de que “O fato gerador do imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis (ITBI) somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro”. 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. Sentença mantida. Remessa necessária desprovida. (TJSP; Apelação / Remessa Necessária nº 1043992-29.2023.8.26.0053; Relator(a): Ricardo Chimenti; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Data do Julgamento: 11/12/2023);

Ementa: Mandado de Segurança. Apelação cível Discussão sobre a base de cálculo tributária do ITBI. A sentença denegou a ordem almejada pelos impetrantes e deve ser mantida. De fato, o momento da ocorrência do fato gerador do ITBI é a transferência da propriedade imobiliária, a qual se perfaz com o registro do título translativo junto ao Cartório do Registro de Imóveis, nos termos dos artigos 35 do CTN e 1. 245 do CC. Consequentemente, segundo o princípio da legalidade tributária estrita, não há ensejo à cobrança de multa e juros antes da realização do respectivo registro. A atualização da base de cálculo, contudo, é devida, na medida em que

não constitui encargo moratório, pois visa apenas evitar a corrosão do valor monetário. Na espécie, os impetrantes celebraram contrato particular de compromisso de compra e venda no ano de 2011 e somente em 2023 deram início à outorga da escritura pública, fato que levou a autoridade coatora a promover a correção monetária da base de cálculo, uma vez que o valor da transação estava completamente defasado. O artigo 97, §2º, do CTN, prevê que "não constitui majoração de tributo a atualização do valor monetário da respectiva base de cálculo". Nesse contexto, é nítida a ausência de direito líquido e certo dos impetrantes em recolher o ITBI utilizando como base de cálculo o valor nominal da compra do imóvel, pois não constitui majoração de tributo a atualização do valor monetário da respectiva base fiscal. No mais, é incompatível com o rito mandamental à análise de eventual excesso na aferição da base de cálculo tributária. Não há, portanto, ensejo à reforma da sentença diante da ausência de liquidez e certeza da pretensão postulada pelos impetrantes. Nega-se provimento ao recurso, nos termos do acórdão. (TJSP; Apelação Cível nº 1014785-52.2023.8.26.0451; Relator(a): Beatriz Braga; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Data do Julgamento: 24/01/2024);

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 CONTRIBUINTES 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);

Ausente o arbitramento de verba honorária em primeiro grau, por expressa previsão legal (art. 25 da Lei nº 12.016/09), deixo de aplicar o disposto no



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

art. 85, § 11, do CPC.

Por derradeiro, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico no STJ que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

E mais, os embargos declaratórios, mesmo para fins de prequestionamento, só são admissíveis se a decisão embargada estiver eivada de algum dos vícios que ensejariam a oposição dessa espécie recursal (EDROMS-18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ-08.05.2006 p.240).

Ante o exposto, **nega-se provimento à remessa necessária, nos termos acima delimitados.**

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator