



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Registro: 2025.0000315736

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Remessa Necessária Cível nº 1084046-03.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrida ELIANE CUSTÓDIO MAFFEI DARDIS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente) E GERALDO XAVIER.

São Paulo, 31 de março de 2025.

WALTER BARONE

RELATOR

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 34.329

Recorrente(s): Juízo Ex Officio

Recorrido(s): Eliane Custódio Maffei Dardis

Comarca: São Paulo - Foro Fazenda Pública / Acidente Trabalho/3ª Vara de Fazenda Pública

Juiz(a): Luis Manuel Fonseca Pires

MANDADO DE SEGURANÇA. São Paulo. ITBI tendo como base de cálculo o valor venal de referência do imóvel arbitrado pelo Município. Pretensão de que seja o valor da arrematação reconhecido como base de cálculo do tributo. Segurança concedida. Remessa Necessária. Base de cálculo definida no Recurso Especial nº 1.937.827/SP (Tema nº 1.113), sob o rito dos recursos repetitivos, que fixou as seguintes teses: 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. Tema nº 1.113 aplicável 'in casu'. Incidência de correção monetária desde a formalização do negócio diante da necessidade de reposição do valor da moeda. Remessa necessária provida em parte.

Trata-se de reexame necessário da r. sentença que concedeu a ordem em Mandado de Segurança para *“determinar que o à autoridade impetrada que considere o valor declarado da transação, isto é, contido no auto de arrematação, como base de cálculo do ITBI”*.

Ausente interposição de recurso por qualquer das partes, os autos vieram a esta E. Corte em remessa necessária, nos termos do art.14, §1º, da Lei nº12.016/2009.

É o relatório.

A parte impetrante, ora recorrida, ajuizou o presente Mandado de Segurança para que fosse reconhecido como base de cálculo do ITBI o valor da arrematação do imóvel ao invés do valor venal de referência arbitrado pela Municipalidade especificamente para a cobrança do referido imposto.

Sobreveio a r. sentença, a qual concedeu a segurança para determinar que a base de cálculo para o ITBI, assim como dos emolumentos e das custas cartorárias, seja o valor da arrematação.

O entendimento sobre a base de cálculo adequada a ser utilizada para fins de cobrança do ITBI foi uniformizado recentemente pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial nº 1.937.821/SP, sob a sistemática dos recursos repetitivos, Primeira Seção Relator Ministro GURGEL DE FARIA, j. 24 de fevereiro de 2022, que fixou as seguintes teses:

- 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.

Portanto, não cabe à Municipalidade arbitrar previamente o valor venal do imóvel, sendo descabida a utilização do valor venal de referência como base de cálculo do ITBI.

Em conformidade com o entendimento do C. STJ, o valor a ser utilizado como base de cálculo do referido imposto, 'in casu', é o valor da sua arrematação em hasta pública.

Ademais, só é possível a revisão do valor declarado pelo contribuinte, como sendo o valor da transação do imóvel, mediante procedimento administrativo instaurado pela própria Fazenda Pública, em estrita observância ao princípio da legalidade tributária.

Por outro lado, cumpre destacar que o fato gerador do ITBI corresponde ao registro do título aquisitivo, sendo esse o momento da efetiva transmissão do bem imóvel, de modo que, da arrematação realizada até a ocorrência de tal fato gerador, aplica-se somente a correção monetária do preço da aquisição, tendo em vista que esta não se caracteriza como encargo moratório, mas como mera recomposição do valor da moeda.

Assim, tratando-se de matéria de ordem pública, e por haver pedido expresso subsidiário da parte impetrada nesse sentido (fl.89), deve ser mantida a procedência do presente remédio constitucional e a consequente concessão da segurança, determinando-se, todavia, que o valor da transação a ser adotado como base de cálculo do ITBI seja atualizado monetariamente até a data do efetivo registro da carta de arrematação (fato gerador do tributo).

Nesse mesmo sentido já decidiu esta C.

Câmara:

1037783-78.2022.8.26.0053

Classe/Assunto: Remessa Necessária Cível / ITBI - Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Móveis e Imóveis

Relator(a): Rezende Silveira

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 16/01/2023

Data de publicação: 16/01/2023

Ementa: REEXAME NECESSÁRIO - MANDADO DE SEGURANÇA - MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - ITBI - Pretendido recolhimento do tributo com base no valor da arrematação do imóvel – Sentença concessiva da segurança – Arrematação que deve servir de base para o cálculo do ITBI - Fato gerador, ademais, que somente ocorre no momento do registro da carta de arrematação – Impossibilidade de incidência de encargos moratórios antes do registro – Correção monetária que, no entanto, não se trata de encargo moratório, mas mera correção da moeda, devendo ser aplicada para atualização do valor da arrematação, uma vez que entre a arrematação e o registro pode haver tempo considerável – Sentença mantida – Recurso improvido.

1032855-95.2022.8.26.0405

Classe/Assunto: Apelação Cível / ITBI - Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Móveis e Imóveis

Relator(a): Silvana Malandrino Mollo

Comarca: Osasco

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 31/03/2023

Data de publicação: 31/03/2023

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL E REEXAME NECESSÁRIO – Mandado de Segurança – ITBI – Base de cálculo do ITBI deve ser aquela fornecida pelo contribuinte, considerando o valor efetivo da transação/arrematação – Defeso ao Município surpreender o contribuinte com outro valor que não reflita essa realidade – Tese fixada pelo E. STJ no julgamento REsp 1.937.821 – Sentença mantida por seus próprios fundamentos – Fato gerador do ITBI é o registro imobiliário da transmissão da propriedade do bem imóvel – Recolhimento do imposto, sem incidência de multa e juros de mora, mas com incidência de correção monetária – Sentença mantida – Recursos Oficial e Voluntário da Municipalidade não providos.



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Destarte, reforma-se a r. sentença somente para que o valor de transação dos imóveis seja atualizado desde a data da arrematação até a data do recolhimento do tributo.

Consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO EM PARTE** à remessa necessária.

WALTER BARONE
Desembargador Relator