



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Registro: 2025.0000315974

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Remessa Necessária Cível nº 1033746-37.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido TJK ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.

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 Exmos. Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente) E GERALDO XAVIER.

São Paulo, 31 de março de 2025.

WALTER BARONE

RELATOR

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 34.333

Recorrente(s): Juízo Ex Officio

Recorrido(s): Tjk Administração Imobiliária Ltda

Comarca: São Paulo - Foro Fazenda Pública / Acidente Trabalho/1ª Vara de Fazenda Pública

Juiz(a): Evandro Lambert de Faria

MANDADO DE SEGURANÇA. São Paulo. ITBI tendo como base de cálculo o valor venal de referência do imóvel arbitrado pelo Município. Pretensão para que seja reconhecido como base de cálculo do tributo o valor da transação declarado pelo contribuinte. Segurança concedida, determinando, ainda, que a autoridade coatora de abstenha de exigir o recolhimento do ITBI antes do registro imobiliário. 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'. Fato gerador do ITBI que consiste na efetiva transferência da propriedade, mediante registro do título translativo na matrícula do imóvel. Precedentes. Sentença mantida. Remessa necessária não provida.

Trata-se de reexame necessário da r. sentença que concedeu a ordem em Mandado de Segurança tornando definitiva a liminar para: “(I) declarar que a base de cálculo do Imposto

sobre Transmissão Inter Vivos ITBI, referente ao imóvel objeto da lide, é o valor da transação declarado pelo contribuinte, acrescido de correção monetária pelo IPCA-E; e (II) declarar que o momento de ocorrência do fato gerador do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos ITBI, referente ao imóvel objeto da lide, é o registro da transmissão da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis. Ficam obstados, portanto, a utilização do valor de referência veiculado pela Municipalidade para a apuração da base de cálculo do ITBI e a exigência do tributo antes do registro do título translativo perante o registro de imóveis. Nada obsta, porém, que o ente tributante apure eventual descompasso do valor da transação enunciado pelas partes com o valor real de mercado, mediante procedimento no qual se observe o contraditório (art. 148, CTN), nos moldes do Tema n. 1.113, STJ. Ressalto que não deverá haver a incidência de multa e juros anteriores ao registro no Cartório de Registro de Imóveis (fato gerador). Em relação à correção monetária, não se aplica a taxa Selic, na forma da EC n. 113/2021, porque se trata exclusivamente de atualização da base de cálculo, sem concomitante incidência de juros de mora”. Custas pelo impetrado, mas sem condenação ao pagamento de honorários advocatícios, nos termos do artigo 25 da Lei nº12.016/2009.

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 transação 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 seja o valor do negócio jurídico de transmissão da propriedade, devendo, ainda, a autoridade coatora se abster de exigir o recolhimento do ITBI antes do registro imobiliário.

A r. sentença merece ser mantida.

Inicialmente, cumpre destacar que 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 transação declarado pelo contribuinte impetrante.

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, conforme bem destacado pelo D. Juízo 'a quo'.

Por outro lado, ressalte-se que, apresentado o título translativo ao Oficial de Registro de Imóveis para fins de efetivação da transmissão da propriedade, mostra-se necessário que o tributo seja recolhido como condição prévia para que o título seja registrado, sob risco de frustrar-se o pagamento do tributo e, nessa hipótese, exigir-se a propositura de execução fiscal, com todos os custos a ela inerentes, em violação ao princípio da eficiência (art.37, *caput*, da CF).

Observe-se, nesse ponto, que a exigência de comprovação do prévio recolhimento do tributo decorre de imposição legal, uma vez que o art.289 da Lei de Registros Públicos estabelece que *“no exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício”*, sendo certo que eventual omissão do titular da delegação pode acarretar sua responsabilidade pelo pagamento do tributo, nos termos do art. 134, inciso VI, do CTN.

Nesse sentido, precedente desta C. Câmara:
1033069-07.2024.8.26.0053

PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

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

Relator(a): Walter Barone

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 17/12/2024

Data de publicação: 17/12/2024

Ementa: MANDADO DE SEGURANÇA. São Paulo. Pretensão de que as autoridades coatoras de abstenham de exigir o recolhimento do ITBI antes da ocorrência do fato gerador, isto é, do registro imobiliário. Sentença que concedeu a segurança. Remessa Necessária. Cabimento em parte. Fato gerador do ITBI que consiste na efetiva transferência da propriedade, mediante registro do título translativo na matrícula do imóvel. Precedentes. Necessidade, porém, de se comprovar o recolhimento do tributo por ocasião da apresentação do título translativo ao Oficial de Registro de Imóveis, como condição para que se proceda ao registro. Dever do registrador de fiscalizar o correto recolhimento do tributo, sob pena de responsabilidade solidária. Inteligência do art.289 da Lei de Registros Públicos e do art.134, VI, do CTN. Registro que, ademais, é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao Oficial, e este o prenotar no protocolo, nos termos do art.1246 do CC. Sentença reformada nesse ponto. Remessa necessária provida em parte.

E nem se alegue, por fim, que o fato gerador do ITBI somente se realiza pontualmente, depois de finalizado o registro, pois, como bem explicado pelo Exmo. Des. Fernando Antônio Torres Garcia, então E. Corregedor Geral da Justiça de São Paulo, “*a transmissão é ato complexo. Afinal, se o art. 1.246, do Código Civil, dispõe que o registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao Oficial de Registro, e este o prenotar no protocolo, fica claro que a marcha até a inscrição é um verdadeiro processo, no qual, protocolado o título, compete ao registrador, em observância ao disposto na Lei de Registros Públicos, fazer seu exame, qualificação e devolução, com exigências ou registro, no justo prazo e um dos pressupostos desse procedimento é, exatamente, a*



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

exigência do pagamento do tributo relativo à transmissão almejada".
(TJSP; Apelação Cível 1006060-52.2022.8.26.0114; Relator (a): Fernando Torres Garcia (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de Campinas - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/03/2023; Data de Registro: 30/03/2023).

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

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** à remessa necessária.

WALTER BARONE
Desembargador Relator