



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000321392

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1027138-23.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, são recorridos AMARILDO DOS SANTOS LIMA e IZABELLA FELIX AGRA.

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 MARCELO L THEODÓSIO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

RICARDO CHIMENTI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto n. 28798
Ano 2025

Reexame necessário n. 1027138-23.2024.8.26.0053

Comarca: São Paulo
Recorrente: Juízo *ex officio*
Recorrido: Amarildo dos Santos Lima e Izabella Felix Agra
Interessados: Diretor da Secretaria das Finanças de São Paulo e Município de São Paulo

Mandado de Segurança. ITBI. Compra e venda de fração de imóvel. Discussão acerca da base de cálculo do tributo. Sentença que julgou extinto o processo, sem resolução de mérito, em relação ao pedido referente aos emolumentos cartorários, e concedeu a segurança, para afastar o valor venal de referência e determinar que a cobrança do ITBI sobre o imóvel descrito na inicial se dê com base no valor da transação declarado pelo contribuinte, devidamente atualizado. Ausência de insurgência das partes. Autos remetidos a este Tribunal para o reexame obrigatório. Preliminar de inadequação da via eleita que devia mesmo ser afastada. Mérito. Caso concreto em que o cálculo e o recolhimento do ITBI devem ter como base o valor pelo qual foi adquirido o imóvel, afastado o valor venal de referência. Inteligência do Tema 1113 do STJ. 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. Capítulo da sentença que tratou dos emolumentos cartorários. Pronunciamento que não foi objeto de insurgência, devendo prevalecer o entendimento do juízo a quo. Sentença mantida. Remessa necessária não provida.

I – Relatório

Trata-se de reexame necessário em face da r. sentença de p. 119/122, que, nos autos do Mandado de Segurança impetrado por **Amarildo dos Santos Lima e Izabella Felix Agra**, julgou extinto o processo sem resolução de mérito “*em relação ao pedido de que os emolumentos dos cartórios de notas e de registro de*

imóveis adotem o mesmo valor como parâmetro para cálculo”, e concedeu a segurança “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 transação declarado pela contribuinte, devidamente atualizado, confirmando a liminar deferida.”. Não houve condenação em honorários de sucumbência.

Não foram interpostos recursos voluntários, conforme certificado à p. 130.

A d. Procuradoria Geral de Justiça declinou de sua manifestação nos autos (p. 138/143).

II – Fundamentação

Ab initio, consigno que devia mesmo ser rejeitada a preliminar de inadequação da via eleita veiculada pelo Município de São Paulo nas informações prestadas. Isso porque a discussão acerca da base de cálculo do ITBI suscitada pelos impetrantes é eminentemente de direito, cingindo-se principalmente a determinar se é legítima a imposição, pelo fisco, de valor venal de referência estimado pela administração pública, ou se, ao contrário, este deve ser afastado, adotando-se o valor do negócio jurídico declarado pelo contribuinte como base para o recolhimento do referido tributo. Assim, é desnecessária a produção de qualquer outra prova no caso, que não os documentos já acostados pelos impetrantes.

No mérito, o recurso oficial não comporta provimento.

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 da controvérsia a respeito da possibilidade de cobrança de ITBI fixado tendo como base de cálculo valor venal de referência arbitrado pelo próprio ente tributante, 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.” (grifamos)

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 é devida a correção monetária do valor até o registro da transmissão do bem no cartório de registro de imóveis competente, não sendo, contudo, devidos encargos moratórios (juros e/ou multa).

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 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 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)

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

Já em relação ao capítulo da sentença que tratou do pedido referente ao cálculo dos **emolumentos cartorários**, note-se que tal pronunciamento não foi objeto de insurgência. Assim, deve prevalecer o entendimento do juízo *a quo*, no sentido de que a autoridade coatora é parte ilegítima em relação a tal discussão, confirmando-se a extinção do feito sem resolução do mérito quanto ao referido pedido.

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.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

III – Conclusão

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

RICARDO CHIMENTI
Relator
(Assinatura Eletrônica)