



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000321483**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1025861-88.2024.8.26.0564/50000, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é embargante GENERAL OSORIO INCORPORAÇÃO SPE LTDA, é embargado MUNICIPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Acolheram os embargos declaratórios, apenas para aclarar a obscuridade apontada, sem efeito modificativo, mantendo-se inalterado o resultado do julgamento anterior.** 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.

**FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI**

**Relator**

Assinatura Eletrônica

**VOTO Nº 11138**

**Embargos de declaração nº 1025861-88.2024.8.26.0564/50000**

**Comarca:** São Bernardo do Campo

**Embargante:** General Osório Incorporações SPE Ltda. (impetrante)

**Embargado:** Município de São Bernardo do Campo

**Interessado:** Secretário de Finanças da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo (impetrado)

Ementa: Embargos de declaração – ITBI – Embargante aponta obscuridade no julgado – Vício existente – Requisitos do art. 1.022 do CPC preenchidos – Embargos conhecidos e acolhidos para aclarar a obscuridade apontada acerca do índice de correção monetária a ser aplicado, sem efeito modificativo, mantendo-se o resultado do julgamento anterior.

Trata-se de embargos de declaração opostos por **General Osório Incorporações SPE Ltda.**, em relação ao acórdão de fls.168/180, que reformou em parte a r. Sentença, negando provimento ao recurso do **Município de São Bernardo do Campo**, porém dando parcial provimento à remessa necessária apenas para determinar a aplicação da correção monetária.

A embargante aponta que o v. Acórdão determinou *a correção monetária sobre o valor do ITBI considerando a data do negócio jurídico (integralização do capital) e a data do pagamento do tributo, utilizando-se a Tabela Prática de atualização monetária do TJSP*, sendo obscuro quanto ao índice a ser adotado, tendo em vista que o TJ/SP adota mais de um índice para fins de correção monetária, entre eles: INPC, Tabela EC 113/2021, IPCA-E, IPCA-15 (Lei 14.905/24)<sup>2</sup>, todos previstos no sítio oficial do Tribunal. Dessa forma, requereu o esclarecimento do v. acórdão para que seja especificado expressamente qual é o índice a ser utilizado para fins de atualização monetária (fls.1/3).

Contraminuta às fls.8/11.

Embargos interpostos no prazo legal.

**É o relatório.**

Os embargos merecem acolhimento, razão pelas quais passo a aclarar a obscuridade apontada.

Conforme estabelecido no artigo 1.022 do Código de Processo Civil, os embargos de declaração são cabíveis quando o acórdão apresentar obscuridade, contradição, omissão sobre um aspecto que o Tribunal deveria abordar, ou ainda para retificar erro material.

Com efeito, no caso em análise, o v. Acórdão, ao determinar a incidência correção monetária, consignou que:

"Já no que se refere à atualização monetária, revendo posicionamento anterior, no qual considerava ser impraticável a sua exigência sobre o valor da transação, submeto-me à posição majoritária dessa E. 18ª Câmara para reconhecer a incidência da correção monetária sobre o valor histórico, calculada pelos índices previstos na Tabela Prática de atualização monetária do TJSP, a partir da data da efetivação do negócio jurídico e até a data do efetivo recolhimento do ITBI, no ato do registro da escritura no CRI local, aplicando o previsto no art. 97, § 2º, do CTN. 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 promissário 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 SERVIENTIA 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);*

Assim sendo, o apelo Municipalidade não deve ser providos; a remessa necessária, por sua vez, deve ser acolhida parcialmente, reformando-se a r. sentença somente para determinar que haja a incidência da correção monetária sobre o valor histórico da transação, consoante especificado, sem aplicação do disposto no art. 85, § 11, do CPC, porque ausente arbitramento de honorários advocatícios em primeiro grau, por expressa disposição legal (art. 25, da Lei nº 12.16/09)."

Destarte, houve o acolhimento parcial da remessa necessária, tão somente para que que haja a incidência da correção monetária sobre o valor histórico da transação, deixando o v. Acórdão de mencionar qual o índice a ser adotado.

Portanto, os embargos devem ser acolhidos para sanar a obscuridade apontada para que passe a constar no aresto impugnado, bem como na respectiva ementa a "*Incidência, todavia, de correção monetária sobre o valor histórico, calculada pelos índices previstos na Tabela Prática de atualização monetária do TJSP (IPCA-E), a partir da data da efetivação do negócio jurídico e até a data do efetivo recolhimento do ITBI, no ato do registro da escritura no CRI local*".



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **voto pelo conhecimento e acolhimento dos embargos declaratórios, apenas para aclarar a obscuridade apontada, sem efeito modificativo, mantendo-se inalterado o resultado do julgamento anterior, conforme especificado.**

**FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI**

**Relator**