



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000321398

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1050453-80.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, são recorridos CLAYTON PEREIRA DE OLIVEIRA e CARLA CRISTINA GUSMON DE OLIVEIRA.

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

Voto n. 30441

Ano: 2025

Reexame Necessário n. 1050453-80.2024.8.26.0053

Comarca: São Paulo

Recorrente: Juízo *Ex Officio*

Recorridos: Clayton Pereira de Oliveira e outro

Interessados: Diretor do Depto de Rendas Imobiliárias do Município de São Paulo e Município de São Paulo

Mandado de Segurança. ITBI Base de cálculo. Compra e venda de imóvel. Sentença que concedeu a segurança. Ausência de insurgência das partes. Remessa necessária (artigo 496 do CPC/2015). Aplicação da tese fixada pelo C. STJ no julgamento do Tema 1113 pelo C. STJ. Precedentes deste E. TJSP. Sentença mantida. Reexame necessário não provido.

I – Relatório

Trata-se de reexame obrigatório em face da r. sentença de p. 150/159, a qual concedeu a segurança pleiteada nos autos de Mandado de Segurança impetrado por **Clayton Pereira de Oliveira e outro** em face de **Diretor do Depto de Rendas Imobiliárias do Município de São Paulo e Município de São Paulo**, nos seguintes termos:

“[...]

Ante ao exposto, **CONCEDO A SEGURANÇA**, nos termos do artigo 487, inciso I do Código de Processo Civil, aplicando o precedente qualificado firmado pelo C. Superior Tribunal de Justiça, determinando que o recolhimento do ITBI tanto quanto emolumentos e demais consectários cobrados, seja realizado com base de cálculo no valor do negócio de transmissão, ainda que menor que o valor venal para fins de IPTU, sem aplicação de multas ou juros, mas corrigido desde quando firmado o negócio jurídico em relação ao imóvel.

[...]”

Não houve insurgência das partes.

A d. Procuradoria Geral de Justiça declinou de sua

manifestação nos autos (p. 183/185).

O recurso oficial foi distribuído após a vigência da Resolução 549/2011 e não houve oposição das partes ao julgamento virtual no prazo estabelecido.

II – Fundamentação

O reexame obrigatório 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 referir à instituição de impostos sobre transmissão *inter vivos*, a qualquer título, de bens imóveis.

Quanto 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.”

Tal entendimento possui caráter vinculante, nos termos do artigo 927, III, do CPC, de forma que devida a sua adoção no caso concreto, na esteira do entendimento adotado pelo juízo singular.

Assim, há que se concluir a r. sentença proferida não comporta reparos, já que proferida com observância aos termos da Tese fixada quando do julgamento do Tema 1113 pelo C. STJ, que fixou a base de cálculo do ITBI como sendo o valor da transação, ressalvada a possibilidade de instauração, pelo Fisco, do procedimento administrativo previsto pelo artigo 148 do CTN, se tempestivo e pertinente.

Destarte, mais não é preciso dizer, nada havendo a ser provido em sede de reexame necessário.

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 na fase de cognição da presente ação.

III – Conclusão

Diante do exposto, **nega-se provimento ao recurso oficial.**

RICARDO CHIMENTI

Relator

(Assinatura Eletrônica)