



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000322824

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010733-28.2024.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante MUNICIPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, é apelado CIDADE TOGNATO S/A - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deixaram de promover o reexame necessário e negaram provimento à apelação do Município. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente sem voto), RICARDO CHIMENTI E MARCELO L THEODÓSIO.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

BOTTO MUSCARI
Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível:1010733-28.2024.8.26.0564

Apelante:Município de São Bernardo do Campo

Apelado:Cidade Tognato S/A - Empreendimentos Imobiliários

Comarca:São Bernardo do Campo

Voto nº 12.837

MANDADO DE SEGURANÇA. SENTENÇA PROFERIDA EM LINHA COM ORIENTAÇÃO TRAÇADA PELO TRIBUNAL DA CIDADANIA EM RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. ART. 496, § 4º, INC. II, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. DESCABIMENTO DE REEXAME NECESSÁRIO.

MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. BASE DE CÁLCULO. SENTENÇA QUE CONCEDE A SEGURANÇA E PERMITE RECOLHIMENTO DO IMPOSTO COM FULCRO NO VALOR DA TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA CELEBRADA PELA IMPETRANTE. PRONUNCIAMENTO ACERTADO, À LUZ DE ORIENTAÇÃO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (TEMA 1113). ENCARGOS MORATÓRIOS INDEVIDOS ANTES DO FATO IMPONÍVEL, VERIFICADO APENAS COM O REGISTRO DO TÍTULO TRANSLATIVO NA SERVENTIA PREDIAL. CABÍVEL CORREÇÃO MONETÁRIA DO PREÇO AVENÇADO (IPCA-E). APELAÇÃO DO MUNICÍPIO IMPROVIDA.

Cuida-se de apelação interposta pelo MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO contra a r. sentença de fls. 107/110, que concedeu mandado de segurança impetrado por CIDADE TOGNATO S/A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, *"determinando que para fins de incidência do ITBI e dos emolumentos cartorários devidos em razão da aquisição do imóvel descrito na inicial seja empregado o valor da transação declarado na escritura, devidamente atualizado"*.

O ente subnacional alega que: a) a Lei Municipal n. 3.317/89 disciplina o imposto sobre transmissão de bens imóveis; b) nos moldes da Lei n. 3.317/89, a base de cálculo do ITBI não pode ser menor que o valor mensalmente apurado pela Secretaria de Finanças em processos matemáticos/estatísticos; c) o cálculo do imposto está em consonância com o art. 38 do Código Tributário Nacional; d) não criou critério quantitativo diverso; e) não se aplica aqui o art. 148/C.T.N.; f) a ordem deve ser denegada (fls. 121/129).

Em contrarrazões, a impetrante afirma: a) cobrança do tributo com base no Valor Mínimo Apurado afronta o Código Tributário Nacional; b) a base adotada pelo Município supera o valor venal do imóvel; c) merece lembrança o Tema 1113/STJ; d) a sentença deve ser mantida (fls. 133/141).

Inexiste oposição ao julgamento virtual.

É o **relatório**.

Nos moldes do art. 496, § 4º, inc. II, do Código de Processo Civil, sentenças proferidas em conformidade com acórdão proferido pelo Supremo Tribunal Federal ou pelo Superior Tribunal de Justiça em julgamento de recursos repetitivos **não** serão objeto de remessa necessária.

Em caso parelho, esta Câmara assentou:

“Reexame Necessário. Mandado de Segurança. Base de cálculo do ITBI. **Sentença que concedeu a segurança pretendida, em conformidade com o entendimento fixado pelo E. STJ quando do julgamento do Tema Repetitivo 1.113.** Reexame necessário que não deve ser conhecido. **Aplicação subsidiária do artigo 496, § 4º, II, do CPC, o qual dispensa a remessa obrigatória nos casos em que a sentença esteja fundada em tese firmada em julgamento de recurso repetitivo.** Precedente desta Câmara. Remessa necessária não conhecida” (Remessa Necessária Cível n. 1062567-56.2021.8.26.0053, j. 07/10/2022, rel. Desembargador RICARDO CHIMENTI – destaques meus).

Em suma, não há lugar para reexame necessário, como observou a atenta Magistrada sentenciante (fls. 109, *in fine*).

Passando ao reexame voluntário (fls. 121/129), concluo que falece razão ao Município.

Em 24 de fevereiro de 2022, a 1ª Seção do Superior Tribunal de Justiça chancelou 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" (REsp. n. 1.937.821/SP).

O *writ* foi **bem concedido** para, afastado o Valor Mínimo Apurado, permitir a adoção do preço avençado pela impetrante na transação imobiliária, **em consonância com a orientação do S.T.J.** (fls. 109).

A digna Magistrada *a quo* andou bem inclusive ao comandar atualização monetária da base de cálculo e deliberar que juros/multa não devem fluir antes da transferência da propriedade (= registro do título translativo na Serventia Predial).

Pinço outra lição da Câmara:

“REEXAME NECESSÁRIO – ITBI - administração de bens móveis - ou imóveis próprios e de terceiros. **Fato gerador se realiza com o registro do título aquisitivo no Registro de Imóveis** - Exegese dos arts. 1.227 e 1245, caput, e § 1º, ambos do C.P.C., **sem a incidência de multa e juros de mora, sem prejuízo da correção monetária, pela tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.** Reexame necessário improvido” (Remessa Necessária Cível n. 1017843-36.2021. 8.26.0224, j. 31/01/2022, rel. Desembargador BURZA NETO - negritei).

Para rematar, ênfase: caso discorde do preço avençado, **poderá o Município atuar na forma do art. 148 do Código Tributário Nacional.** Sobre o tema, esta Corte decidiu (ênfases minhas):

"ITBI - Município de São Paulo - Concessão de segurança para que o Município impetrado se abstenha de exigir o recolhimento do imposto com base na Lei Municipal nº 11.154/91 - Legislação que impõe o prévio arbitramento da base de cálculo - Exigência incompatível com o lançamento por homologação, característico daquele tributo - Entendimento consolidado no REsp. nº 1.937.821/SP - Precedente do Superior Tribunal de Justiça ao qual se imprimiu o regime dos recursos repetitivos (Tema 1113) - **Possibilidade, todavia de se realizar o arbitramento de valores, após o recolhimento pelo contribuinte, nas hipóteses do art. 148 do CTN.** Recursos não providos” (Apelação/Remessa Necessária n. 1073021-95.2021.8.26.0053, 15ª Câmara de Direito Público, j. 1/09/2022, rel. Desembargador ERBETTA FILHO);

“Mandado de Segurança. reexame necessário. Discussão sobre a base de cálculo tributária do ITBI. Controvérsia acerca da legalidade do chamado 'valor venal de referência' adotado pela Municipalidade tributante. A sentença concedeu a ordem para assegurar ao impetrante o direito de recolher o ITBI incidente sobre a aquisição imobiliária retratada na inicial, utilizando-se como base de cálculo o valor da transação. A decisão em questão deve ser mantida diante da ausência de juridicidade da utilização, pela Municipalidade paulistana, do chamado “valor venal

de referência”. Inconstitucionalidade das normas que permitem a estimativa prévia e unilateral do valor venal, reconhecida pelo Órgão Especial deste Tribunal (incidente nº 0056693-19.2014.8.26.0000 - artigos 7º-A e 7º-B da LM 11.154/91). **Cabe à Administração proceder ao previsto no artigo 148 do CTN caso discorde das declarações prestadas pelo contribuinte.** Julgamento pelo STJ do REsp 1.937.821/SP em fevereiro de 2022, Tema 1113, Tese: 'A base de cálculo do ITBI deve corresponder ao valor da transação, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN)'. Momento de ocorrência do fato gerador do ITBI: transferência da propriedade imobiliária, a qual se perfaz com o registro do título translativo junto ao competente 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 registro. É necessária, no entanto, a atualização da base de cálculo fiscal (valor do negócio) pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, já que esta não constitui encargo moratório, na medida em que apenas evita a corrosão do valor da moeda até o efetivo ato registrário. Nega-se provimento ao recurso oficial e mantém-se a sentença reexaminada” (Remessa Necessária Cível n. 1018000-03.2022.8.26.0053, 18ª Câmara de Direito Público, j. 19/08/2022, rel. Desembargadora BEATRIZ BRAGA);

“Apelação e Reexame Necessário em Mandado de Segurança. ITBI. Sentença que concedeu parcialmente a segurança, para determinar a adoção do valor venal previsto para IPTU ou do valor da transação, aquele se for superior, como base de cálculo do ITBI incidente sobre as operações descritas nos autos, afastada a pretensão restitutória dos impetrantes. Pretensão à reforma. Desacolhimento. Preliminar de sobrestamento arguida pelo Município apelante. Inadmissibilidade. Julgamento do Tema nº 1.113/STJ, cujo acórdão foi publicado em 03/03/2022. Produção de efeitos a partir da publicação do acórdão, e não do respectivo trânsito em julgado. Inteligência do art. 1.040, caput, do CPC. Cenário que não se altera pelo fato de o recurso repetitivo envolver acórdão proferido em IRDR. Interpretação sistemática dos artigos 982, § 3º e 987, §§ 1º e 2º, do CPC. Precedentes análogos. Mérito. Questão de fundo. Controvérsia acerca da definição da base de cálculo do ITBI incidente sobre operação de compra e venda de imóvel. Afastamento da aplicação integral das teses fixadas pelo C. STJ no julgamento do tema 1.113. Caso concreto em que os contribuintes não apresentaram recurso contra a sentença, a qual determinou a adoção do maior valor entre aquele declarado no negócio e o valor venal previsto para o IPTU. Impossibilidade de se afastar a potencial adoção do valor venal do IPTU como base de cálculo do ITBI em questão, pois tal conduta implicaria piora na situação jurídica do Município-apelante. Observância da vedação à reformatio *in pejus*. Precedentes. Valor apurado unilateralmente pelo fisco, sem a observância do procedimento estabelecido pelo art. 148 do CTN, que deve permanecer afastado, ante sua patente ilegalidade, tal como reconhecido no tema 1.113 do STJ. **Ressalva-se, contudo, o direito de o Município realizar o arbitramento da base de cálculo do tributo, desde que seguido o rito previsto no art. 148 do CTN.** Recursos voluntário e oficial desprovidos” (Apelação/Remessa Necessária n. 1008936-08.2021.8.26.0019, 18ª Câmara de Direito Público, j. 31/08/2022, rel. Desembargador RICARDO CHIMENTI).

Por todo o exposto, meu voto **deixa de promover** reexame necessário e **nega provimento** à apelação do Município (sem honorários --



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

art. 25 da Lei Federal n. 12.016/09, Súmula 512/STF e Súmula 105/STJ).

BOTTO MUSCARI
Relator