



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000329978

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1067409-74.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido PAULO BEZERRA ARANTES.

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 sem voto), BEATRIZ BRAGA E HENRIQUE HARRIS JÚNIOR.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 11134

Remessa necessária nº1067409-74.2024.8.26.0053

Comarca: São Paulo

Recorrente: Juízo *ex officio* (remessa necessária)

Recorrido: Paulo Bezerra Arantes (impetrante)

Interessados: Diretor do Departamento de Rendas Imobiliárias da Secretaria de Finanças do Município de São Paulo (impetrado) e Município de São Paulo (assistente litisconsorcial)

Ementa: Remessa necessária – Mandado de segurança – ITBI na aquisição de bem imóvel por meio de hasta pública – Município de São Paulo – Sentença concedendo a ordem para autorizar o impetrante recolha o ITBI tendo como base de cálculo o valor da transação, corrigido monetariamente e sem a incidência de juros de mora e multa – Não cabimento – Em relação à base de cálculo do imposto, inviável a adoção de um “valor venal de referência” apurado unilateralmente pela Administração ou mesmo o valor venal apurado para fins do pagamento do IPTU, observada a tese jurídica fixada pelo C. STJ no tema de recursos repetitivos nº 1.113 – A base de cálculo do ITBI que não está vinculada à base de cálculo do IPTU, sendo descabida igualmente a utilização de valor venal estabelecido de forma unilateral, sem a adoção prévia do procedimento previsto no art. 148 do CTN – Observado o disposto no art. 38 do CTN, a base de cálculo do ITBI “é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos”, o que corresponde ao valor da arrematação na aquisição de bem imóvel em hasta pública ou em leilão extrajudicial – Precedentes – Fato gerador que ocorre com o registro do título aquisitivo junto ao CRI competente, conforme a jurisprudência predominante no C. STJ – Observância do disposto no art. 1.245, do Código Civil – Incidência da correção monetária conforme determinado – Sentença mantida – Remessa necessária não provida.

Trata-se de remessa necessária da r. sentença de fls.59/63, que concedeu a ordem em mandado de segurança impetrado por **Paulo Bezerra Arantes** contra ato do **Diretor do Departamento de Renda Imobiliárias da Secretaria de Finanças do Município de São Paulo**, para autorizar o impetrante a recolher o ITBI tendo como base de cálculo o valor da transação, corrigido monetariamente e sem a incidência de juros de mora e multa.

Ausente recurso voluntário das partes (fls.77), o feito foi remetido a Remessa Necessária Cível nº 1067409-74.2024.8.26.0053 -Voto nº 11134

este Tribunal por força do disposto no art. 14, § 1º, da Lei nº 12.016/09.

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, recebo a remessa necessária.

O recurso oficial, todavia, não merece provimento, anotando que, nesta fase, ausente apelo do impetrante, não há discussão sobre a incidência da correção monetária tal como fixado pelo sentenciante.

Discute-se nos autos o pagamento de ITBI na aquisição de bem imóvel, situado na Rua Pará, 269, ap. 81, Consolação – SP, em hasta pública realizada no dia 06/09/2023, (fls.7), tendo a r. sentença de fls.59/63 determinado que o pagamento do ITBI é devido sobre o valor alcançado pelo bem no certame, o que não merece reparo.

Em relação à base de cálculo do imposto, inviável a adoção de um “valor venal de referência” apurado unilateralmente pela Administração ou mesmo o valor venal apurado para fins do pagamento do IPTU, observada a tese jurídica fixada pelo C. STJ no tema de recursos repetitivos nº 1.113, nos seguintes termos:

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. nº1.937.821-SP, rel. Min. Gurgel de Faria, j. 24/02/20220.

A base de cálculo do ITBI não está vinculada à base de cálculo do IPTU, sendo descabida igualmente a utilização de valor venal estabelecido de forma

unilateral, sem a adoção prévia do procedimento previsto no art. 148 do CTN, ressaltando que as teses jurídicas fixadas pelos Tribunais Superiores na forma dos artigos 1.036 e seguintes devem ser aplicadas a partir de seus respectivos julgamentos, independentemente do trânsito em julgado (nesse sentido: STF, Rcl. Nº 30.003-AgR, rel. Min. Roberto Barroso, j. 04/06/2018).

Considerando o disposto no art. 38 do CTN, a base de cálculo do ITBI “é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos”, o que corresponde ao valor da arrematação na aquisição de bem imóvel em hasta pública ou em leilões realizados na esfera extrajudicial. Nessa direção:

“RECURSO VOLUNTÁRIO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - REEXAME NECESSÁRIO – Mandado de segurança – Alegação do impetrante/apelado que arrematou em leilão extrajudicial o imóvel situado na Rua Armino Guarani, nº 45 - apto. 151 e respectivas vagas de garagem, registrado sob matrícula nº 178.760 do 9º Cartório de Registro de Imóveis e cadastrado como contribuinte nº 054.114.0103-8 pelo valor de R\$ 1.696.000,00 e para transmissão do referido imóvel devem recolher ITBI. Aduz que a impetrada utiliza como base de cálculo o valor venal de referência, e não o valor da arrematação. Sustenta ser a referida base de cálculo ilegal e inconstitucional e requer seja afastada a aplicação dos artigos 7-A e 7-B da Lei Municipal nº 11.154/91 declarados inconstitucionais, utilizando-se o valor da arrematação - Sentença concessiva da segurança – Inconformismo do Município de São Paulo/SP – Pretensão da reforma da r. sentença recorrida - Inadmissibilidade – Reexame necessário. Julgamento do Tema nº 1.113/STJ (Resp nº 1.937.821/SP), cujo acórdão foi publicado em 03/03/2022 - Produção de efeitos a partir da publicação do acórdão, e não do respectivo trânsito em julgado – Exegese 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 desta Egrégia 18ª Câmara de

Direito Público – Sentença que concedeu a segurança para determinar que o ITBI seja calculado sobre a base corrigida do valor do lance vencedor por oportunidade do protocolo do registro imobiliário, mantida – Recurso voluntário do Município de São Paulo, improvido - Reexame necessário, improvido” (TJSP; Remessa Necessária Cível 1073255-77.2021.8.26.0053; Relator: Marcelo L Theodósio; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 11ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 03/11/2022);

“Mandado de Segurança. ITBI. Base de cálculo. Aspecto temporal do fato gerador do tributo. Imóvel arrematado em leilão extrajudicial. Sentença que concedeu em parte a segurança pleiteada, afastando a utilização do valor venal de referência, mas prevendo que o imposto deve incidir sobre o valor venal de IPTU, superior àquele pago na arrematação. Pretensão à reforma pelas partes. Cabimento apenas quanto às alegações do impetrante. Base de cálculo do ITBI que é o valor da arrematação. Tese fixada no IRDR nº 19/TJSP que não mais prevalece, ante a reforma do aresto paradigma no âmbito do Tema nº 1.113/STJ. Valor de mercado para o caso concreto que é aquele obtido no leilão promovido pela instituição financeira. Leilão extrajudicial que, quanto a esse ponto, merece tratamento semelhante ao dispensado às hastas públicas. Precedentes. Caso concreto em que o cálculo e recolhimento do ITBI devem ter como base o valor pelo qual arrematado o imóvel, e não o valor venal do IPTU. Encargos moratórios que devem ser afastados, incidindo apenas com o registro da carta de arrematação. Tema nº 1.124/STJ. Atualização monetária que, contudo, é devida. Sentença reformada. Recurso do impetrante provido, recursos oficial e voluntário da municipalidade não providos” (TJSP; Apelação / Remessa Necessária 1046774-14.2020.8.26.0053; Relator (a): Ricardo Chimenti; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda

Pública/Acidentes - 1ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 25/07/2022; Data de Registro: 25/07/2022).

Deve-se observar que a tese firmada pelo C. STJ não impede que o Município realize o lançamento do tributo pelo valor que entende correto, no entanto, tal conduta deve se sujeitar aos ditames estabelecidos no art. 148 do CTN, mediante processo administrativo que garanta ao contribuinte o atendimento aos princípios do contraditório e ampla defesa.

De outra parte, igualmente correto o entendimento exposto pelo magistrado ao afastar a incidência de juros e multa, tendo em vista que o fato gerador somente ocorre com o registro do título aquisitivo junto ao CRI competente, o que está de acordo com a jurisprudência predominante no C. STJ

“1. De acordo com os arts. 156, II da CF, e 35, I, II, e III do CTN, 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.” (EREsp n. 1.493.162/DF, relator Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Seção, julgado em 14/10/2020, DJe de 21/10/2020.)

Assim, se a aquisição ainda não foi registrada, é indevido o lançamento e, obviamente, a cobrança de multa e juros, observado o disposto no art. 1.245, do Código Civil. Nesse sentido:

“Mandado de Segurança. ITBI. (...) 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. Impossibilidade de cobrança de acréscimos moratórios (juros e multa). (...)” (TJSP; Remessa Necessária Cível 1032793-44.2022.8.26.0053; Relator (a): Ricardo Chimenti; Órgão

Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 11ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 20/04/2023; Data de Registro: 20/04/2023).

Por fim, quanto à correção monetária da base de cálculo do imposto, esta deverá ser realizada de modo a preservar o poder da moeda, como expressamente prevê o artigo 97, §2º, do CTN "*não constitui majoração de tributo, para os fins do disposto no inciso II deste artigo, a atualização do valor monetário da respectiva base de cálculo*", conforme determinado pela r. Sentença.

Nessa esteira e revendo meu posicionamento anterior, em consonância com o entendimento predominante desta C. 18ª Câmara de Direito Público, submeto-me à posição majoritária para reconhecer a incidência da correção monetária sobre o valor histórico do negócio jurídico, a ser calculada pelos índices previstos na Tabela Prática de atualização monetária do TJSP (IPCA-E), a partir da data da arrematação e até a data do efetivo recolhimento do ITBI, no ato do registro da escritura no CRI local.

Nessa direção, recentes precedentes desta 18ª Câmara de Direito Público :

"Mandado de Segurança. Apelação cível e reexame necessário. Discussão sobre a base de cálculo do ITBI. Controvérsia acerca da legalidade do chamado "valor venal de referência" adotado pela Municipalidade tributante. A sentença concedeu a ordem para assegurar à impetrante o direito de recolher o ITBI incidente sobre a aquisição imobiliária retratada na inicial, utilizando como base de cálculo o valor venal lançado para fins de cobrança do IPTU. A decisão em questão deve ser mantida em seu cerne meritório, 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 art. 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)". Na hipótese retratada nos autos o negócio jurídico apresentou montante inferior ao valor venal utilizado como parâmetro para a cobrança do IPTU. Verifica-se, portanto, a impossibilidade de reformar-se a sentença, neste ponto, para que a Fazenda Pública não seja prejudicada em sede de reexame necessário. Acrescente-se, em complemento, que 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 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. **A atualização da base de cálculo, no entanto, é devida, pois esta não constitui encargo moratório, na medida em que apenas evita a corrosão do valor da moeda. Sob essa perspectiva, é necessário atualizar o valor da base de cálculo pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até o efetivo ato registrário.** Nega-se provimento ao apelo fazendário e dá-se parcial provimento ao recurso oficial (reexame necessário) apenas para, nos termos do acórdão, determinar-se a incidência de atualização monetária sobre o valor da base de cálculo tributária pela Tabela Prática do TJSP. (TJSP; Apelação / Remessa Necessária 1007862-74.2022.8.26.0053; Relator (a): Beatriz Braga; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 3ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 28/06/2022; Data de Registro: 28/06/2022)*

*MANDADO DE SEGURANÇA. TRIBUTÁRIO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. SENTENÇA QUE CONCEDE O "WRIT" E PERMITE RECOLHIMENTO DO IMPOSTO COM BASE NO VALOR DA TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA CELEBRADA. PRONUNCIAMENTO ACERTADO, À LUZ DE ORIENTAÇÃO DO TRIBUNAL DA CIDADANIA (TEMA 1.113). ENCARGOS MORATÓRIOS INDEVIDOS ANTES DO FATO IMPONÍVEL, VERIFICADO APENAS COM O REGISTRO DO TÍTULO TRANSLATIVO NA SERVIENTIA PREDIAL. **DEVIDA ENTRETANTO CORREÇÃO DA BASE DE CÁLCULO, CONFORME A VARIAÇÃO DO IPCA-E.** APELO DO MUNICÍPIO PARCIALMENTE PROVIDO. SENTENÇA MANTIDA, NO MAIS, EM REEXAME NECESSÁRIO. (TJSP; Apelação Cível 1015130-82.2022.8.26.0053; Relator (a): Botto Muscari; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 3ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 27/06/2022; Data de Registro: 27/06/2022).*

APELAÇÃO E REMESSA NECESSÁRIA – Mandado de segurança – ITBI – Base de cálculo – Adoção de valor venal de referência distinto do valor venal utilizado para o cálculo do IPTU – Necessidade de se distinguir os valores venais empregados em cada caso, afastado, contudo, o arbitramento puro e simples de valor venal de referência, em desrespeito ao art. 148 do CTN – REsp repetitivo 1.937.821 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." – Magistrado de primeira instância determinou o recolhimento do ITBI com base no valor da transação – **Sentença mantida nesse ponto – Cabível incidência de correção monetária, em virtude do transcurso de tempo entre a transação e o registro imobiliário – RECURSOS PROVIDOS PARCIALMENTE**, apenas para reconhecer o cômputo da correção monetária antes do registro imobiliário. (TJSP; Apelação / Remessa Necessária 1065754-72.2021.8.26.0053; Relator (a): Henrique Harris Júnior; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 14ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 24/06/2022; Data de Registro: 24/06/2022).*

Deste modo, fica mantida a r. sentença proferida, sem honorários advocatícios por expressa disposição legal (art. 25, da Lei nº 12.016/09).

Por derradeiro, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico no STJ que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

E mais, os embargos declaratórios, mesmo para fins de prequestionamento, só são admissíveis se a decisão embargada estiver eivada de algum dos vícios que ensejariam a oposição dessa espécie recursal (EDROMS-18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ-08.05.2006 p.240).

Ante o exposto, **nega-se provimento à remessa necessária.**

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI
Relator