



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000329455

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1046562-51.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido MIRANDINHA INCORPORADORA E CONSTRUÇÕES LTDA..

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 recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente), BEATRIZ BRAGA E HENRIQUE HARRIS JÚNIOR.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação/Reexame Necessário n. 1046562-51.2024.8.26.0053.

Recorrente: Juízo *Ex Officio*.

Recorrido: Mirandinha Incorporadora e Construção Ltda..

Interessados: Diretor da Divisão de Acompanhamento do Contencioso Adm. e Judicial DicaJ da Secretaria das Finanças do Município de São Paulo e Prefeitura Municipal de São Paulo.

Voto n. 57.844.

APELAÇÃO - REEXAME NECESSÁRIO - MANDADO DE SEGURANÇA - ITBI - Demanda visando à autorização de recolhimento do ITBI com base no valor da transação do imóvel adquirido - Cabimento - Tese fixada sobre o Tema Repetitivo n. 1.113 do STJ (julgamento do REsp. n. 1.937.821/SP) que preconizou que 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 e nem ao valor de referência estabelecido unilateralmente pela Administração Municipal - Manutenção da r. sentença de primeiro grau que se impõe - Reexame necessário desprovido.

Vistos.

MIRANDINHA INCORPORADORA E CONSTRUÇÕES LTDA., qualificada nos autos do presente mandado de segurança, com pedido de medida liminar (proc. n. 1046562-51.2024.8.26.0053, da E. 6ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Paulo), que impetra contra ato do **DIRETOR DA DIVISÃO DE ACOMP. DO CONTENCIOSO ADM E JUDICIAL DICAJ DA SECRETARIA DAS FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e OUTRO**, visa, em síntese, à concessão da segurança, para que seja autorizado o

recolhimento do ITBI com base no valor da transação do imóvel adquirido, e não na forma pretendida pela Municipalidade (valor de referência).

A liminar foi deferida às fls. 56/58.

Registre-se que foi proferida a r. sentença de fls. 87/90, que concedeu a segurança pleiteada, com a determinação de reexame necessário.

Decorreu *in albis* o prazo para interposição de eventual recurso pelas partes (fl. 99).

Subiram, então, os autos a esta Corte em razão do reexame necessário.

É o relatório.

Com efeito, a presente remessa necessária *não merece provimento*.

Senão, vejamos.

A matéria controvertida no presente *writ* junte-se em saber qual a correta base de cálculo do ITBI.

Com efeito, sobre a questão discutida nos autos, o recente precedente do STJ, a partir do julgamento do REsp. n. 1.937.821/SP, Tema Repetitivo n. 1.113, assentou as seguintes premissas:

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.

Corroborando tal entendimento, este Egrégio Tribunal, por sua vez, já externou seu posicionamento a respeito:

“EMENTA TRIBUTÁRIO REEXAME NECESSÁRIO MANDADO DE SEGURANÇA ITBI BASE DE CÁLCULO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO Sentença que concedeu parcialmente a ordem. DA BASE DE CÁLCULO DO ITBI O Código Tributário Nacional estabelece que a base de cálculo do ITBI é o valor venal, ou seja, “aquele que o imóvel alcançará para compra e venda à vista, segundo as condições usuais do mercado de imóveis” - A transmissão do imóvel, para fins de configuração do fato gerador do ITBI, somente se realiza com a transferência da propriedade perante o cartório de registro de imóveis - O valor de mercado concreto se altera no tempo em termos monetários - No lançamento se apura a base de cálculo concreta, considerando-se a data da ocorrência do fato gerador, como ocorre com o ITBI, ou seja, o valor monetário a considerar é o da data da transmissão - O C. Superior Tribunal de Justiça quando do julgamento do REsp. nº 1937821/SP (Tema 1113), submetido à sistemática dos recursos repetitivos, estabeleceu 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.” No caso dos autos, o Município alega que o procedimento adotado para arbitramento da base de cálculo do ITBI é legal, pois encontra amparo na legislação local, e que a base de cálculo do tributo não é o valor da operação, representando valor diverso a ser por ele arbitrado A base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, a ser declarado pelo contribuinte, cabendo à Fazenda Pública impugná-lo nos termos do artigo 148 do Código Tributário Nacional sempre que for omissivo ou não merecer fé, sendo vedado, porém, o arbitramento prévio pela municipalidade. Sentença mantida Reexame necessário realizado, mantido o dispositivo” (Remessa Necessária n. 1012969-65.2023.8.26.0053, Desembargador Relator Eurípedes Faim, 15ª Câmara de Direito Público, j. 12.01.2024).

Outro, aliás, não é o entendimento desta Colenda

Câmara:

“Ementa: Remessa necessária Mandado de Segurança ITBI Município de São Paulo Sentença concedendo a ordem para o fim de “assegurar à impetrante o direito ao recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis utilizando como base de cálculo o valor da transação/declaração, assim como os emolumentos e custas cartorárias, sem prejuízo da regular instauração de eventual processo administrativo próprio de arbitramento (art. 148 do CTN)” Cabimento Observância da tese jurídica fixada pelo C. STJ no tema de recursos repetitivos nº 1113 Inviabilidade de a Administração desconsiderar o valor da transação indicado pelo contribuinte e, sem procedimento administrativo próprio que respeite o contraditório e a ampla defesa, exigir o pagamento do imposto sobre um “valor venal de referência” fixado unilateralmente pelo fisco, tal como previsto na LM nº 11.154/91 e alterações posteriores Precedentes Remessa necessária não provida” (Remessa Necessária n. 1027761-58.2022.8.26.0053, Relator Desembargador Fernando Figueiredo Bartoletti, j.12.01.2024).

“Mandado de Segurança. ITBI. Base de cálculo. Compra e venda. Sentença que concedeu a segurança, a fim de que os impetrantes recolham o ITBI tendo como base de cálculo o valor da transação. 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” (Remessa Necessária n. 1028175-22.2023.8.26.0053; Relator Desembargador Ricardo Chimenti; j. 10.01.2024).

“APELAÇÃO - Mandado de segurança - ITBI - Base de cálculo - Adoção de valor venal de referência distinto do valor da transação - 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 venal de referência - Sentença reformada - Recurso PROVIDO” (Apelação n. 1000499-18.2023.8.26.0274, Relator Desembargador Henrique Harris Júnior; j.18.12.2023).

Sendo assim, a base de cálculo do ITBI deve corresponder ao valor da transação, cabendo ao fisco impugná-lo mediante a instauração de procedimento administrativo, caso discorde das declarações oferecidas pelo contribuinte nos termos do artigo 148 do Código Tributário Nacional, na conformidade do disposto no REsp nº. 1.937.821/SP, sendo vedado o arbitramento prévio pela municipalidade.

Outrossim, considerando-se que a obrigação tributária em tela nasce com o registro imobiliário do título translativo da propriedade, são, efetivamente, descabidos os acréscimos de multa e juros, com a incidência, *apenas, da necessária atualização da moeda.*

Desta forma, não se vê, com a devida vênia, como reformar-se o entendimento da ínclita juíza de primeiro grau, impondo-se a *manutenção* da r. sentença, pelos seus próprios e jurídicos fundamentos, aos quais adicionam-se os do presente voto.

Com isto, **nega-se provimento** ao reexame necessário.

WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI

Relator.