



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Registro: 2025.0000339372

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Remessa Necessária Cível nº 1038031-84.2024.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, são recorridos JEFFERSON FUSSI, RODRIGO PARADELLA DE QUEIROZ, MICHELLE PARADELLA DE QUEIROZ e BRUNO ANDREOTTI SILVA DE LUCCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª 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 Exmos. Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente) E GERALDO XAVIER.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

WALTER BARONE

RELATOR

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 34.576

Recorrente(s): Juízo Ex Officio

Recorrido(s): Jefferson Fussi e outros

Comarca: Campinas - Foro de Campinas/3ª Vara da Fazenda Pública

Juiz(a): Nome do juiz prolator da sentença **Não informado**

MANDADO DE SEGURANÇA. Campinas. ITBI tendo como base de cálculo o valor venal de referência do imóvel arbitrado pelo Município. Pretensão de que seja reconhecido como base de cálculo o valor da arrematação. Segurança concedida. Remessa Necessária. Base de cálculo definida no Recurso Especial nº 1.937.827/SP (Tema nº 1.113), sob o rito dos recursos repetitivos, que fixou 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. Valor venal de referência fixado pela Municipalidade especificamente para a cobrança da exação em tela corretamente afastado na origem. Multa e juros moratórios corretamente afastados, visto que o fato gerador somente ocorre com o registro da carta de arrematação. Incidência de correção monetária. Remessa necessária não provida.

Trata-se de reexame necessário da r.
sentença que concedeu a ordem em Mandado de Segurança para “que o

ITBI seja calculado sobre o valor declarado da arrematação e sem a incidência de encargos moratórios enquanto não houver o registro, excetuada a correção monetária do débito desde a alienação até a data da assinatura do auto de arrematação” (fls.77/79).

Ausente interposição de recurso por qualquer das partes, os autos vieram a esta E. Corte em remessa necessária, nos termos do art.14, §1º, da Lei nº12.016/2009.

É o relatório.

A parte impetrante, ora recorrida, ajuizou o presente mandado de segurança para que fosse reconhecido como base de cálculo do ITBI o valor da transação do imóvel ao invés do valor venal de referência arbitrado pela Municipalidade especificamente para a cobrança do referido imposto, afastando-se também a incidência de encargos moratórios.

Sobreveio a r. sentença, a qual concedeu a segurança para determinar que a base de cálculo para o ITBI seja o valor da transação, sem a incidência de multa e juros moratórios mas com correção monetária.

O entendimento sobre a base de cálculo adequada a ser utilizada para fins de cobrança do ITBI foi uniformizado recentemente pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial nº 1.937.821/SP, sob a sistemática dos recursos repetitivos, Primeira Seção Relator Ministro GURGEL DE FARIA, j. 24 de fevereiro de 2022, que fixou as seguintes teses:

a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel

PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

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.

Portanto, não cabe à Municipalidade arbitrar previamente o valor venal do imóvel, sendo descabida a utilização do valor venal de referência como base de cálculo do ITBI.

Em conformidade com o entendimento do C. STJ, o valor a ser utilizado como base de cálculo do referido imposto é o valor do negócio jurídico celebrado, 'in casu', o valor da arrematação.

Ademais, no que tange à incidência de juros moratórios e multa, tais encargos apenas são exigíveis se posteriores ao fato gerador do ITBI, correspondente ao registro do título aquisitivo, sendo esse o momento da efetiva transmissão do bem imóvel.

Nesse sentido, o Município não poderia constituir o contribuinte em mora em momento temporal diverso ao de tal fato gerador, afastando-se, dessa forma, a incidência de multa e juros de mora ao presente caso, conforme decidiu o D. Juízo de origem, sendo aplicada somente a correção monetária, tendo em vista sua função de recompor o valor original do tributo devido, não se caracterizando como encargo moratório.

A esse respeito, já decidiu esta C. Câmara:

1037783-78.2022.8.26.0053

Classe/Assunto: Remessa Necessária Cível / ITBI -

PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Móveis e Imóveis

Relator(a): Rezende Silveira

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 16/01/2023

Data de publicação: 16/01/2023

Ementa: REEXAME NECESSÁRIO - MANDADO DE SEGURANÇA - MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - ITBI - Pretendido recolhimento do tributo com base no valor da arrematação do imóvel – Sentença concessiva da segurança – Arrematação que deve servir de base para o cálculo do ITBI - Fato gerador, ademais, que somente ocorre no momento do registro da carta de arrematação – Impossibilidade de incidência de encargos moratórios antes do registro – Correção monetária que, no entanto, não se trata de encargo moratório, mas mera correção da moeda, devendo ser aplicada para atualização do valor da arrematação, uma vez que entre a arrematação e o registro pode haver tempo considerável – Sentença mantida – Recurso improvido.

1032855-95.2022.8.26.0405

Classe/Assunto: Apelação Cível / ITBI - Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Móveis e Imóveis

Relator(a): Silvana Malandrino Mollo

Comarca: Osasco

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 31/03/2023

Data de publicação: 31/03/2023

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL E REEXAME NECESSÁRIO – Mandado de Segurança – ITBI – Base de cálculo do ITBI deve ser aquela fornecida pelo contribuinte, considerando o valor efetivo da transação/arrematação – Defeso ao Município surpreender o contribuinte com outro valor que não reflita essa realidade – Tese fixada pelo E. STJ no julgamento REsp 1.937.821 – Sentença mantida por seus próprios fundamentos – Fato gerador do ITBI é o registro imobiliário da transmissão da propriedade do bem imóvel – Recolhimento do imposto, sem incidência de multa e juros de mora, mas com incidência de correção monetária – Sentença mantida – Recursos Oficial e Voluntário da Municipalidade não providos.

De rigor, portanto, a manutenção da r.
sentença.

Consideram-se prequestionadas e reputadas



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** à remessa necessária.

WALTER BARONE
Desembargador Relator