



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Registro: 2025.0000339407

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Remessa Necessária Cível nº 1080998-36.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrida MONICA APARECIDA FERNANDES GRAU.

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 34.458

Recorrente(s): Juízo Ex Officio

Recorrido(s): Monica Aparecida Fernandes Grau

Comarca: São Paulo - Foro Fazenda Pública / Acidente Trabalho/16ª Vara da Fazenda Pública

Juiz(a): PATRICIA PERSICANO PIRES

MANDADO DE SEGURANÇA. São Paulo. ITBI. Cobrança de ITBI tendo como base de cálculo o valor venal de referência do imóvel arbitrado pelo Município de São Paulo. Pedido para que se reconheça o valor da transação do imóvel como base de cálculo. 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. Sentença mantida.. Remessa necessária não provida.

Trata-se de reexame necessário da r.

sentença de fls.78/82 que, em Mandado de Segurança, concedeu a ordem para confirmar a liminar deferida às fls.41/42 para determinar que “*o impetrante possa recolher o ITBI com base no valor do negócio, afastando-se o valor venal e o valor venal de referência, relativamente ao imóvel objeto da matrícula nº88.459, do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo*”. Descabida a condenação em honorários advocatícios, em face do art. 25 da Lei nº12.016/2009.

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 ora recorrida impetrou mandado de segurança para que fosse reconhecido como base de cálculo do ITBI o valor venal para fins de IPTU e, subsidiariamente, o valor da transação do imóvel ao invés de seu valor venal de referência, o qual estava sendo utilizado pela Municipalidade de São Paulo para a cobrança do referido imposto.

Sobreveio a r. sentença, a qual concedeu a segurança para determinar que a base de cálculo para o ITBI seja o valor da negociação, sem aplicação de multa e juros moratórios, mas devidamente atualizado desde quando firmado o negócio jurídico.

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 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, 'in casu', é o valor da transação do imóvel declarado pelo contribuinte, o qual goza da presunção de que é condizente com as condições normais de mercado, atualizado monetariamente, tal como consignado pelo d. Juízo de origem.

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



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

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.

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

Consideram-se prequestionadas e reputadas 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