



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Registro: 2025.0000339415

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Remessa Necessária Cível nº 1093717-50.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido BAYT - AGRICULTURA E PARTICIPAÇÕES LTDA.

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 34.459

Recorrente(s): Juízo Ex Officio

Recorrido(s): Bayt - Agricultura e Participações Ltda

Comarca: São Paulo - Foro Fazenda Pública / Acidente Trabalho/3ª Vara de Fazenda Pública

Juiz(a): Fausto Seabra

MANDADO DE SEGURANÇA. São Paulo. Cobrança de ITBI tendo como base de cálculo o valor venal de referência arbitrado pelo Município. Pedido para que se reconheça o valor da transação do imóvel como base de cálculo do referido tributo. Sentença que concedeu a segurança. Remessa Necessária. Descabimento. Adequação da via eleita. Base de cálculo definida no Recurso Especial nº1.937.827/SP (Tema nº1.113), 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. Incidência de correção monetária. Sentença mantida. Remessa necessária não provida.

Trata-se de Remessa Necessária da r. sentença que, em Mandado de Segurança, concedeu a ordem para *“assegurar à impetrante o recolhimento do ITBI devido em razão do*

negócio jurídico do imóvel descrito na petição inicial, tendo como base de cálculo o valor do negócio jurídico atualizado, ressalvada a possibilidade de o Fisco Municipal se valer do artigo 148 do Código Tributário Nacional para impugnar o valor indicado, por meio de processo administrativo próprio, respeitando-se o princípio da ampla defesa e do contraditório". Decidiu-se ainda ser incabível a condenação em honorários advocatícios, nos termos do art.25 da Lei nº12.016/2009, sendo as custas a cargo da parte impetrada.

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.

Cuida-se de mandado de segurança no qual a parte impetrante pleiteia que seja reconhecido o valor da transação do imóvel descrito na inicial como base de cálculo do ITBI, com o consequente afastamento do valor venal de referência arbitrado pela Municipalidade de São Paulo especificamente para cobrança do referido imposto.

Após regular processamento, a segurança foi concedida, dando azo à remessa necessária dos autos a esta C. Corte.

A r. sentença deve ser mantida.

Preliminarmente, é certo que o Mandado de Segurança é via adequada para o fim colimado pela parte impetrante, na medida em que a presente controvérsia se restringe à matéria de direito, não havendo necessidade de dilação probatória.

Destaca-se, ademais, ser desnecessário o esgotamento prévio da via administrativa para ingressar em juízo, conforme estabelece o art. 5º, inciso XXXV, da Constituição Federal.

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 nº1.937.821/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.

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

Destarte, 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 de transação do imóvel, o qual, nos termos do julgado supratranscrito, ainda que muito inferior aquele arbitrado pela Municipalidade, só pode ser afastado mediante a instauração de processo administrativo próprio (o que, aliás, foi ressaltado no dispositivo da r. sentença recorrida, à fl.126).



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Por fim, destaca-se a incidência de correção monetária desde a formalização do negócio celebrado, tendo em vista sua função de recompor o valor original do tributo devido, não se caracterizando como encargo moratório, conforme bem decidido pelo D. Juízo 'a quo'.

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