



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Registro: 2025.0000339351

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação / Remessa Necessária nº 1013339-44.2023.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é apelada ANNA LA SELVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso e à remessa necessária, afastada a preliminar. 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 34.460

ApelanteRecorrente(s): Município de São Paulo e outro, Juízo Ex Officio

Apelado(s): Anna La Selva

Comarca: São Paulo - Foro Fazenda Pública / Acidente Trabalho/10ª Vara de Fazenda Pública

Juiz(a): Otavio Tioiti Tokuda

MANDADO DE SEGURANÇA. São Paulo. ITBI. Cobrança do imposto 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 venal para fins de IPTU como base de cálculo do referido tributo. Segurança concedida para que se utilize o valor da transação declarado pelo contribuinte como base de cálculo. Remessa Necessária e recurso voluntário da Fazenda Pública. Descabimento. Arguição de decisorio 'extra petita' afastada. 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. Tema nº 1.113 aplicável 'in casu'. Incidência de correção monetária. Sentença mantida. Remessa necessária e apelação providos em parte, afastada a preliminar de nulidade do 'decisorio'.

Trata-se de recurso de apelação interposto

pelo Município e de Remessa Necessária da r. sentença que, em mandado de segurança, concedeu a ordem para determinar que “*o recolhimento do ITBI tanto quanto emolumentos e demais consectários cobrados, seja realizado com base de cálculo no valor do negócio de transmissão, ainda que menor que o valor venal para fins de IPTU, sem aplicação de multas ou juros, mas corrigido desde quando firmado o negócio jurídico em relação ao imóvel descrito na inicial*”. Sem condenação em honorários advocatícios, nos termos do art. 25 da Lei 12.016/09.

O Município impetrado, ora apelante, sustenta, em síntese, que: 1) a r. sentença apresenta nulidade ante o julgamento 'extra petita', uma vez que a impetrante não formulou pedido de exclusão dos encargos moratórios antes do registro imobiliário; 2) a incidência do ITBI ocorre, invariavelmente, no momento em que a manifestação de vontade revela uma figura jurídica do direito civil pertinente à circulação de bens imóveis ou direitos reais a eles pertinentes e da qual resulte uma transmissão imobiliária, sendo inegável, do ponto de vista jurídico-tributário, que a celebração do negócio imobiliário é o fator desencadeante da transferência dos bens imóveis e dos poderes inerentes ao seu domínio, sendo absolutamente irrelevante, para efeitos fiscais, sua averbação perante o Registro de Imóveis; 3) é legítima a exigência do ITBI no momento estabelecido pela lei municipal, sendo correta não apenas a incidência de correção monetária, mas também dos encargos moratórios (juros e multa).

Houve resposta (fls.112/117).

É o relatório.

A parte ora recorrida impetrou mandado de segurança para que fosse reconhecido como base de cálculo do ITBI, e consequentemente das custas e emolumentos devidos a título da escrituração e registro do imóvel, 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 de fls.64/72, a qual concedeu a segurança para determinar que a base de cálculo para o ITBI seja o valor da negociação, sem aplicação de multas ou juros, mas corrigido desde quando firmado o negócio jurídico.

Os autos subiram a esta instância recursal para reexame necessário da r. sentença, tendo o Município ainda apelado do r. 'decisum' de concessão da segurança.

Preliminarmente, não há qualquer nulidade a ser declarada, ao contrário do que sustenta a Municipalidade apelante.

A r. sentença não se configurou como 'extra petita', já que reconheceu que a base de cálculo do ITBI é o valor da transação do imóvel, sendo necessário, por conseguinte, esclarecer que não cabe a aplicação de juros e multa moratória antes do momento do registro do respectivo título aquisitivo.

Em outras palavras, a análise da controvérsia relativa aos juros e à multa decorreu logicamente da alteração da base de cálculo do ITBI, independentemente, portanto, de pedido expresso nesse sentido, não havendo que se falar em violação aos princípios da congruência e da adstrição.

Passa-se, então, ao exame do mérito.

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 montante a ser utilizado como base de cálculo do referido imposto, 'in casu', é o valor da transação do imóvel em condições normais de mercado.

Ademais, só é possível a revisão do valor declarado pelo contribuinte, como sendo o valor da transação do imóvel, mediante procedimento administrativo instaurado pela própria Fazenda Pública, em estrita observância ao princípio da legalidade tributária.

Nesse mesmo sentido, já decidiu esta C. 14ª Câmara de Direito Público:

1061649-52.2021.8.26.0053

PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

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

Relator(a): Silvana Malandrino Mollo

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 19/04/2023

Data de publicação: 19/04/2023

Ementa: REEXAME NECESSÁRIO - Mandado de Segurança - ITBI - Municipalidade de São Paulo - Base de cálculo do ITBI deve ser aquela fornecida pelo contribuinte, considerando o valor efetivo da transação - 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 - Recurso Oficial não provido.

Por outro lado, cumpre destacar que o fato gerador do ITBI corresponde ao registro do título aquisitivo, sendo esse o momento da efetiva transmissão do bem imóvel, de modo que, da transação realizada até a ocorrência de tal fato gerador, aplica-se somente a correção monetária do preço da aquisição, tendo em vista que esta não se caracteriza como encargo moratório, mas como mera recomposição do valor da moeda.

Assim, tratando-se de matéria de ordem pública, observado, ademais, ser pedido subsidiário expresso do Fisco (fl.118), deve ser mantida a procedência do presente remédio constitucional e a consequente concessão da segurança, determinando-se, todavia, que o valor da transação a ser adotado como base de cálculo do ITBI seja atualizado monetariamente até a data do efetivo registro (fato gerador do tributo).

Ainda segundo o entendimento desta C.
Câmara:

1065606-27.2022.8.26.0053

PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

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

Relator(a): Octavio Machado de Barros

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 26/04/2023

Data de publicação: 26/04/2023

Ementa: REEXAME NECESSÁRIO - MANDADO DE SEGURANÇA - ITBI - Sentença que concedeu a segurança para determinar o recolhimento do tributo com base no valor da transação - Base de cálculo definida no REsp 1.937.821 - Tema 1.113, do STJ - Tributo devido com base no valor do negócio jurídico - Incidência de correção monetária desde a formalização do negócio diante da necessidade de reposição do valor da moeda pela perda inflacionária - Recurso desprovido.

1037783-78.2022.8.26.0053

Classe/Assunto: Remessa Necessária Cível / ITBI - 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.

Destarte, acolhe-se o pedido subsidiário da Municipalidade para que o valor de transação do imóvel seja atualizado desde a data da concretização do negócio jurídico até a data do recolhimento do tributo. Inaplicável 'in casu' a majoração de honorários



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

prevista pelo art.85, §11, do CPC, ante a ausência de fixação de tal verba na origem.

Consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Ante o exposto, pelo meu voto, afastada a preliminar do apelo municipal, **DA-SE PROVIMENTO EM PARTE** à Remessa Necessária e ao recurso de apelação.

WALTER BARONE
Desembargador Relator