



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000357934

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1028540-42.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrida SANDRA LUCIA BEVEVINO.

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

O julgamento teve a participação dos Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente sem voto), OCTAVIO MACHADO DE BARROS E WALTER BARONE.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

JOÃO ALBERTO PEZARINI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 48.357

[DIGITAL]

Remessa necessária nº 1028540-42.2024.8.26.0053

Recorrente: Juízo Ex Officio

Interessados: Sandra Lucia Bebevino e Município de São Paulo

Comarca: São Paulo

APELAÇÃO – Mandado de segurança – ITBI - Ordem concedida para afastar o valor de referência, determinando que se observe o valor da negociação - Julgamento extra petita – Pedido do mandamus para recolher o tributo com base no valor venal do IPTU - Ilegalidade do valor de referência adotado pelo Município – Aplicação do Tema 1113 do STJ – Tese fixada pelo STJ no julgamento REsp 1.937.821/SP - Base de cálculo, no caso concreto, que deve ser o valor venal do IPTU, de acordo com os limites do pedido da inicial – Inteligência do art. 492, caput, do CPC - Descabida cobrança de multa e juros moratórios, incidindo apenas correção monetária - Sentença reformada em sede de reexame necessário – Recurso oficial provido em parte.

Remessa necessária da sentença (fls. 98/102) que concedeu segurança, para determinar o pagamento do ITBI tendo por base de cálculo o valor da transação corrigido monetariamente.

Custas *ex lege*. Sem verba honorária por força do art. 25, da Lei nº 12.016/09.

Não houve recursos voluntários (fls. 110).

É o relatório.

A impetrante adquiriu o imóvel descrito na matrícula 253.317, registrada perante o 14º CRI da Comarca de São Paulo/SP (fls. 17/18). O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do referido recurso, definiu a base de cálculo do ITBI e fixou as 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);”

Indevido, portanto, o cálculo do imposto sobre o denominado valor de referência (R\$ 262.563,00 – fls. 8).

Contudo, a aplicação da tese acima, na hipótese dos autos, além de ultrapassar os limites do pedido deduzido na inicial, agravaria a situação do Município.

Isso porque foi postulado na inicial direito ao recolhimento do ITBI com base no valor venal utilizado pela Prefeitura para fins do IPTU (R\$ 204.191,00)¹, porque superior ao valor da transação (R\$ 149.581,11).

Verifica-se, portanto, equívoco da sentença nesse ponto, sendo *extra petita* a sentença, pois determinou o recolhimento com base no valor da transação, que é inferior ao valor do IPTU.

Entretanto, é vedado ao juiz proferir decisão de natureza diversa da pedida, conforme preceito do art. 492, *caput*, do CPC.

De rigor, portanto, o provimento do recurso, para determinar o recolhimento do ITBI com base no valor do IPTU.

Por outro lado, quanto ao momento de ocorrência do fato gerador do ITBI, o Plenário do Supremo Tribunal Federal já reconheceu repercussão geral da questão constitucional, fixando a seguinte tese (Tema nº 1124):

“O fato gerador do imposto sobre transmissão *inter vivos* de bens imóveis (ITBI) somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro.”

¹ Fls. 7.

Com relação aos consectários legais, afigura-se descabida a incidência dos juros e multa, **sendo correto apenas o cômputo da correção monetária**, calculada a partir da data da celebração do negócio até o registro na matrícula do imóvel.

Afinal, o tributo será pago algum tempo depois da realização do negócio jurídico e nesse período haverá perda do poder aquisitivo da moeda.

Nesse sentido, decisão da Corte:

“Apelação. Mandado de segurança. Imposto sobre transmissão *inter vivos* de bens imóveis. Base de cálculo. Valor da arrematação. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. Imposto sobre transmissão *inter vivos* de bens imóveis. Fato gerador. Registro do título translativo da propriedade. Precedente do Superior Tribunal de Justiça. Pretensão de receber juros e multa moratória relativos a período anterior ao fato gerador do tributo. Inadmissibilidade. Incidência apenas de correção monetária. Recurso a que se dá parcial provimento” (Apelação nº 0007992-04.2010.8.26.0053. Relator Geraldo Xavier, v.u, j. 11.09.2014).

Posto isso, reforma-se a sentença e **dá-se provimento parcial** ao recurso oficial.

João Alberto Pezarini
Relator