



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000361854

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1062400-34.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, são recorridos JOÃO BATISTA DE SOUSA ARAUJO e MARIA JOSÉ BARBOSA ARAUJO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente) E RAUL DE FELICE.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

EUTÁLIO PORTO
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 49693

REMESSA NECESSÁRIA CÍVEL Nº 1062400-34.2024.8.26.0053

COMARCA: SÃO PAULO

RECORRENTE: JUÍZO EX OFFICIO

RECORRIDOS: JOÃO BATISTA DE SOUSA ARAUJO E MARIA JOSÉ BARBOSA ARAUJO

INTERESSADOS: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO E SECRETÁRIO DAS FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. REMESSA NECESSÁRIA. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Trata-se de mandado de segurança, proveniente do Município de São Paulo, em que se questiona a exigência do recolhimento do ITBI com base no "valor venal de referência".
2. Os impetrantes pleiteiam o recolhimento do imposto com base no valor da transação.
3. A sentença recorrida concedeu a segurança para aplicar o valor atualizado da transação como base de cálculo do ITBI.

II. Questão em Discussão

1. A questão em discussão consiste em determinar se a base de cálculo do ITBI deve ser o valor de referência fixado pelo Município ou o valor da transação declarado pelo contribuinte.

III. Razões de Decidir

1. A jurisprudência do STJ, no Tema nº 1.113, estabelece que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não vinculada à base de cálculo do IPTU.
2. O valor da transação declarado pelo contribuinte goza de presunção de veracidade, podendo ser afastado apenas mediante processo administrativo próprio, conforme art. 148 do CTN.
3. A atualização monetária da base de cálculo do ITBI é permitida, conforme art. 97, § 2º, do CTN, sem constituir majoração de tributo.

IV. Dispositivo e Tese

1. Remessa necessária desprovida.
2. *Tese de julgamento:* 1. A base de cálculo do ITBI é o valor da transação declarado pelo contribuinte, salvo comprovação em processo administrativo de que não reflete o valor de mercado. 2. A atualização monetária da base de cálculo é permitida sem configurar majoração de tributo.

Legislação Citada:

CTN, art. 148.

Jurisprudência Citada:

STJ, Tema nº 1.113, Primeira Seção, Rel. Ministro Gurgel de Faria, j. 24/02/2022, DJE: 03/03/2022.

STJ, AgRg nos EDcl no REsp nº 1.481.099/RN, Segunda Turma, Rel. Ministro Herman Benjamin, j. 24/03/2015.

RELATÓRIO

Trata-se de mandado de segurança, com pedido de liminar, impetrado por JOÃO BATISTA DE SOUSA ARAÚJO e MARIA JOSÉ BARBOSA ARAÚJO contra ato do SECRETÁRIO DAS FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, consistente na exigência do ITBI com base no “valor venal de referência”, pleiteando o recolhimento do imposto com base no valor da transação.

A liminar foi deferida às fls. 21 para determinar que o recolhimento do ITBI fosse feito com base no valor da transação declarado pelo contribuinte.

A Municipalidade de São Paulo apresentou informações-defesa às fls. 28/34.

O Ministério Público declinou de intervir no feito, conforme manifestação de fls. 40/47.

A sentença de fls. 48/51, proferida pelo MM. Juiz Josué Vilela Pimentel, cujo relatório se adota, concedeu a segurança para que o ITBI referente à transmissão do imóvel descrito na inicial seja calculado sobre o valor atualizado da transação indicado pelo contribuinte.

Decorrido o prazo legal sem a interposição de recurso voluntário pelas partes, os autos do processo foram remetidos a este Tribunal por força da remessa necessária.

A douta Procuradoria Geral de Justiça se absteve de oferecer parecer, consoante manifestação de fls. 72/74.

Este é, em síntese, o relatório.

VOTO

A sentença deve ser mantida.

Preliminarmente, afasta-se a alegação de inadequação da via eleita por ausência de prova pré-constituída, pois o impetrante não pretende que seja fixado o valor venal do imóvel, mas sim o reconhecimento do direito de recolher o ITBI pelo valor venal para fins de cobrança do IPTU, não havendo, para tanto, a necessidade de dilação probatória.

Afasta-se, também, a preliminar de suspensão. Salienta-se que o fato de o REsp nº 1.937.821/SP não ter ainda transitado em julgado não obsta a aplicação desde logo do que restou decidido pelo STJ por ocasião da apreciação do respectivo recurso.

Nesse sentido:

“PROCESSUAL CIVIL. RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM REPERCUSSÃO GERAL E RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. AUSÊNCIA DE TRÂNSITO EM JULGADO. SOBRESTAMENTO. DESNECESSIDADE. 1. A jurisprudência do STF e do STJ é firme no sentido de que é desnecessário aguardar o trânsito em julgado para que os tribunais inferiores apliquem a orientação estabelecida em paradigma formado nos termos do art. 543-B do CPC. Precedentes 2. Agravo Regimental

não provido.”

(Segunda Turma; AgRg nos EDcl no REsp nº 1.481.099/RN; Rel. Ministro Herman Benjamin; j. 24/03/2015).

De sorte que não há que se falar em sobrestamento.

A questão controvertida diz respeito ao fato de o Município de São Paulo utilizar, como base de cálculo para a exigência do ITBI, o valor de referência por ele fixado, e não o valor da transação.

O confronto entre essas duas posições já está solucionado por decisão do Eg. STJ submetida à sistemática dos recursos repetitivos, que deu origem ao Tema nº 1.113, lavrado nos seguintes termos:

- “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.”

(Primeira Seção; Rel. Ministro Gurgel de Faria; j. 24/02/2022; DJE: 03/03/2022).

De sorte que a base de cálculo na qual incide o ITBI deve ser o valor declarado pelo contribuinte, porém esta declaração tem valor relativo, na medida em que a Fazenda Pública tem instrumentos legais para aferir se este valor está lastreado com o valor de mercado e, para tal, o art. 148 do CTN possibilita, mediante processo administrativo, respeitados os princípios do contraditório e da ampla defesa, arbitrar o valor, exigindo, desta feita, a diferença.

No caso em tela, o valor informado pelos impetrantes de R\$ 130.000,00 (fls. 08/11), constitui, desta forma, a base de cálculo do ITBI, sem prejuízo, como destacado, de eventual arbitramento, nos termos do art. 148 do CTN.

Quanto à atualização monetária, é certo que, em virtude do decurso de tempo, a base de cálculo do ITBI deve ser corrigida monetariamente, consoante os termos do art. 97, § 2º, do CTN, *in verbis*: “não constitui majoração de tributo, para os fins do disposto no inciso II deste artigo, a atualização do valor monetário da respectiva base de cálculo”.

A jurisprudência deste Eg. Tribunal de Justiça já se manifestou nesse sentido, consoante à ementa que segue transcrita:

“Reexame necessário em mandado de segurança. ITBI. Fato gerador. Aspecto temporal. Fato Gerador caracterizado pelo registro do título de transmissão no Registro de Imóveis, sendo indevidos os juros moratórios e a multa moratória sobre o imposto quanto ao período anterior ao registro. Precedentes. Incidência

apenas de correção monetária (art. 97, § 2º, CTN) entre a data do negócio entre os particulares e a data do registro imobiliário, a fim de que seja preservado o valor venal real (base de cálculo do ITBI). Reexame necessário que impõe a incidência da atualização monetária sobre a base de cálculo do ITBI desde a data da transação até a data do registro imobiliário da transmissão".

(AP 0000827-83.2014.8.26.0272, Rel. Ricardo Chimenti, Comarca: Itapira, 18ª Câmara de Direito Público, julgado em 27/08/2015).

De sorte que a sentença deve ser mantida tal como foi proferida.

Face ao exposto, nega-se provimento à remessa necessária.

EUTÁLIO PORTO
Relator
(assinado digitalmente)