



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000363905

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1035234-27.2024.8.26.0053/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é embargado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DORIS MARIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. 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), GERALDO XAVIER, JOÃO ALBERTO PEZARINI, OCTAVIO MACHADO DE BARROS E WALTER BARONE.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

ADRIANA CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração Cível nº 1035234-27.2024.8.26.0053/50000

Processo originário nº 1035234-27.2024.8.26.0053

Embargante: Município de São Paulo

Embargado: Condomínio Edifício Doris Maria

Comarca: 16ª Vara da Fazenda Pública - São Paulo

Voto nº 11107

DIREITO TRIBUTÁRIO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ITBI. REJEIÇÃO.

I. Caso em Exame.

1. Embargos de declaração opostos pelo Município de São Paulo contra acórdão que deu parcial provimento ao recurso em mandado de segurança sobre a base de cálculo do ITBI, determinando que o imposto seja calculado sobre o valor do imóvel em condições normais de mercado, conforme Tema 1113 do STJ.

II. Questão em Discussão.

2. A questão em discussão consiste em verificar se o acórdão incorreu em contradição ou omissão ao determinar a base de cálculo do ITBI sobre o valor da aquisição e a exclusão de encargos moratórios antes do registro imobiliário.

III. Razões de Decidir.

3. Os embargos de declaração são cabíveis apenas para sanar obscuridade, contradição, omissão ou erro material, o que não se verifica no caso, pois o acórdão está fundamentado e em conformidade com o Tema 1113 do STJ.

4. Não há julgamento *extra petita*, pois o pedido inicial incluía a exclusão de encargos moratórios, e a decisão está em consonância com o pedido.

IV. Dispositivo.

5. Embargos de declaração rejeitados.

VISTOS.

Trata-se de embargos de declaração opostos pelo **Município de São Paulo** contra o v. acórdão de fls. 157/168, que deu parcial provimento ao recurso, nos seguintes termos:

Embargos de Declaração Cível nº 1035234-27.2024.8.26.0053/50000 -

2

1 - E - Voto nº AC11107

I – REEXAME NECESSÁRIO – Mandado de Segurança – ITBI – Base de cálculo – Adjudicação Compulsória.

II – Imposto que deve ser calculado sobre o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculado à base de cálculo do IPTU – Aplicação das teses fixadas pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp 1.937.821 (Tema 1113) – Ilegalidade de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência estabelecido unilateralmente pelo Município.

III – Termo inicial para recolhimento do imposto que só ocorre com a transferência efetiva da propriedade ou do domínio útil, mediante o registro no Cartório de Imóveis competente – Correção monetária devida por se tratar de mera reposição do valor da moeda – Sentença parcialmente reformada ex officio para adequar ao Tema 1113 do STJ.

Em síntese, sustenta a Municipalidade-embargante que o v. acórdão não observou o disposto nos artigos 141 e 492, *caput*, ambos do CPC, que são expressos no sentido de que Juiz deve decidir a lide nos limites em que foi proposta, sendo-lhe defeso proferir, conhecer e apreciar questões diversas da pedida. No presente caso, alega que o impetrante pleiteou a concessão da segurança para possibilitar o recolhimento do ITBI com base no valor do IPTU, sendo que a sentença concedeu a segurança conforme pleiteado. Contudo, o v. acórdão reformou parcialmente a r. sentença para observar a tese fixada no Tema 1113 do STJ, autorizando o recolhimento do ITBI com base no valor da transação. Afirma ainda que a exclusão dos encargos moratórios (juros e multa) antes do registro imobiliário não foi objeto do pedido deduzido na inicial. Por isso, a parte da decisão que tratou da matéria é nula, porque *extra petita*. Desse modo, requer o acolhimento dos embargos de

declaração para o fim de sanar as contradições apontadas.

Recurso tempestivo.

RELATADO.

PASSO AO VOTO.

Os embargos ficam rejeitados.

De acordo com o disposto no artigo 1.022 do Código de Processo Civil, cabem embargos de declaração quando no acórdão houver obscuridade, ou contradição, ou for omitido ponto sobre o qual devia pronunciar-se o Tribunal, ou ainda para corrigir erro material.

No caso, os argumentos jurídicos que sustentam o resultado do julgado foram expostos com clareza. A decisão está fundamentada e não contém qualquer dos vícios que ensejam a interposição dos embargos de declaração.

No tocante à parte em que foi determinado o recolhimento do ITBI sobre o valor da transação, não há contradição a ser sanada, pois em consonância com a tese fixada no Tema 1113 do STJ, de observância obrigatória, como constou no v. acórdão, conforme trechos que seguem:

*“(...) Recentemente, o Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp nº 1.937.821 sob a sistemática de recursos repetitivos (**Tema 1113**) pacificou a questão e consolidou seu posicionamento sobre a ilegalidade da adoção de valor venal de referência, estabelecendo as seguintes teses de observância obrigatória:*

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.

No Capítulo VIII do Código de Processo Civil, sobre "Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas", encontra-se o disposto no artigo 985, inciso I, do Código de Processo Civil:

Art. 985. Julgado o incidente, a tese jurídica será aplicada:

I – a todos os processos individuais ou coletivos que versem sobre idêntica questão de direito e que tramitem na área de jurisdição do respectivo tribunal inclusive aqueles que tramitem nos juizados especiais do respectivo estado ou região;

(...).

E, nos termos do artigo 927 do Código de Processo Civil, todos os juízes e os tribunais deverão observar as decisões dos Tribunais Superiores.

Cumpre consignar que o acórdão objeto do Tema 1113 foi julgado em 24/02/2022 e publicado no Diário da Justiça Eletrônico em 03/03/2022, com o inteiro teor do acórdão, comportando aplicação antes mesmo do trânsito em julgado, conforme orientação pacífica do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. MULTA DO ART. 475-J. TRÂNSITO EM JULGADO. NECESSIDADE. REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA. APLICAÇÃO TRÂNSITO EM JULGADO. DESNECESSIDADE. NÃO PROVIMENTO.

1. Para a aplicação da multa prevista no art. 475-J do CPC necessário o trânsito em julgado da sentença.

2. **O acórdão proferido em recurso representativo da controvérsia pode ser aplicado aos demais processos que tratam da mesma matéria, antes mesmo do seu trânsito em julgado. Precedentes.**

3. Agravo regimental a que se nega provimento (AgRg no AREsp n. 147.250/PR, relatora Ministra **Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, DJe de 1/6/2015 – negrito não original).

Assim, de rigor a aplicação do v. acórdão proferido em recurso representativo de controvérsia, tratando-se da mesma matéria discutida nesses autos.

Dessarte: em razão das teses fixados no Tema 1113, a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculado

à base de cálculo do IPTU. O Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente. (...)” – fls. 164/165.

De igual modo, não há julgamento *extra petita* em relação à exclusão dos encargos moratórios (juros e multa) antes do registro imobiliário.

Isto porque no pedido final da petição inicial, a impetrante requereu expressamente (sem destaque no original):

(...)

d) ao final, a total procedência do pedido confirmando a liminar, concedendo a segurança para assegurar a impetrante o direito de recolher o ITBI tendo como base de cálculo o valor Venal, sem a incidência de correção monetária, multa e juros; (...).

Não há, portanto, omissão, contradição, obscuridade ou erro material no julgamento, passíveis de alteração ou esclarecimentos suplementares.

Ademais, ressalto que não é necessário o expreso pronunciamento sobre todos os pontos alegados nas razões invocadas pelas partes, sendo injustificável a propositura do presente recurso com o objetivo de atribuir efeito infringente aos embargos.

A pretensão do embargante é a modificação do julgado, o que deve ser buscada por meio do recurso adequado.

Diante do exposto, pelo meu voto, proponho a **REJEIÇÃO**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

dos presentes embargos de declaração.

ADRIANA CARVALHO

Relatora