



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000373500

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1083308-49.2023.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido MOUBARAC KHANJAR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª 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 WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente) E MARCELO L THEODÓSIO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

RICARDO CHIMENTI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto n. 28797
Ano 2025

Reexame necessário n. 1083308-49.2023.8.26.0053

Comarca: São Paulo
Recorrente: Juízo *ex officio*
Recorrido: Moubarac Khanjar
Interessados: Diretor da Divisão de Fiscalização da Transação Imobiliária do Município de São Paulo – DITBI e Município de São Paulo

Mandado de Segurança. ITBI. Compra e venda de imóvel. Discussão acerca da base de cálculo do tributo. Sentença que concedeu a segurança, para determinar que o ITBI do imóvel descrito na inicial seja calculado com base no valor da transação. Ausência de insurgência das partes. Autos remetidos a este Tribunal para o reexame obrigatório. Caso concreto em que o cálculo e o recolhimento do ITBI devem ter como base o valor pelo qual foi adquirido o imóvel, afastado o valor venal de referência. Inteligência do Tema 1113 do STJ. Capítulo da sentença que tratou dos emolumentos cartorários. Pronunciamento que não foi objeto de insurgência, devendo prevalecer o entendimento do juízo a quo. Sentença mantida. Remessa necessária não provida.

I – Relatório

Trata-se de reexame necessário em face da r. sentença de p. 69/76, que, nos autos do Mandado de Segurança impetrado por **Moubarac Khanjar**, concedeu a segurança pretendida, ratificando a liminar, “*para determinar que o ITBI do imóvel descrito na inicial seja calculado com base no valor da transação, vedado o uso de valor venal de referência.*”. Não houve condenação em honorários de sucumbência, nos termos do art. 25 da Lei n. 12.016/2009.

Não foram interpostos recursos voluntários.

A d. Procuradoria Geral de Justiça declinou de sua manifestação nos autos (p. 121/123).

II – Fundamentação

O recurso oficial não comporta provimento.

Prescreve o artigo 156, II, da Constituição Federal de 1988 que compete aos municípios instituir imposto sobre *“transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como de cessão de direitos a sua aquisição”*.

O Código Tributário Nacional, por sua vez, no artigo 35 repete a mesma disposição, ao se referir à instituição de impostos sobre transmissão *inter vivos*, a qualquer título, de bens imóveis.

No que tange à **base de cálculo do ITBI**, estabelece o CTN em seu artigo 38 ser o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

Diante da controvérsia a respeito da possibilidade de cobrança de ITBI fixado tendo como base de cálculo valor venal de referência arbitrado pelo próprio ente tributante, o C. STJ se manifestou quando do julgamento do REsp 1937821/SP (Tema 1113), fixando a seguinte tese:

- “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.” (grifamos)

Tal entendimento possui caráter vinculante, nos termos do artigo 927, III, do CPC, de forma que devida a sua adoção no caso concreto.

Assim, no que tange à adoção do valor da transação como base de cálculo do ITBI, a r. sentença não comporta reparo, pois está em conformidade com a tese fixada quando do julgamento do Tema 1113 pelo C. STJ.

Já em relação ao capítulo da sentença que tratou do pedido referente aos **emolumentos cartorários**, note-se que tal pronunciamento não foi objeto de insurgência. Assim, deve prevalecer o entendimento do juízo *a quo*, no sentido de que a autoridade coatora é parte ilegítima em relação a tal discussão.

Destarte, mais não é preciso dizer e, ausentes motivos para sua reforma, deve ser mantida a r. sentença recorrida, por seus próprios fundamentos, aos quais se acrescentam os expostos neste voto.

A fim de evitar o ritual de passagem estabelecido no artigo 1.025 do CPC/2015, a multiplicação dos embargos de declaração prequestionadores e os prejuízos deles decorrentes, nos termos do artigo 8º (em especial dos princípios da razoabilidade e da eficiência) e do artigo 139, II (princípio da duração razoável do processo), ambos do CPC/2015, para fins de “prequestionamento ficto” desde logo considero incluídos neste acórdão os elementos que cada uma das partes suscitou nas suas razões e nas suas contrarrazões de recurso.

III – Conclusão

Diante do exposto, **nega-se provimento ao reexame necessário.**

RICARDO CHIMENTI
Relator
(Assinatura Eletrônica)