



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Registro: 2025.0000379943

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação / Remessa Necessária nº 1035836-23.2021.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e Recorrente JUÍZO EX OFFICIO, são apelados SILVIO DE ALMEIDA E SOUZA e IDELZI SIMONI DE QUEIRÓZ E SOUZA.

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 de apelação e à Remessa Necessária. 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, 16 de abril de 2025.

WALTER BARONE

RELATOR

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 34.560

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

Apelado(s): Silvio de Almeida e Souza e outro

Comarca: São Paulo - Foro Fazenda Pública / Acidente Trabalho/9ª Vara de Fazenda Pública

Juiz(a): Fabio Alves da Motta

MANDADO DE SEGURANÇA. São Paulo. ITBI. Cobrança com base no valor venal de referência apurado pelo Município. Pretensão de que seja reconhecido como base de cálculo do ITBI o valor da transação do imóvel ou o valor venal para fins de cálculo de IPTU, o que for maior. Segurança concedida para reconhecer o valor da transação como sendo a base de cálculo do tributo. Remessa Necessária e recurso voluntário da parte impetrada. Cabimento em parte. Arguição de decisum 'extra petita' afastada. Base de cálculo do ITBI definida no Recurso Especial nº1.937.827/SP (Tema nº1.113), 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”. Valor venal de referência fixado pela Municipalidade especificamente para a cobrança da exação em tela corretamente afastado na origem. Incidência de correção monetária, porém, desde a formalização do negócio, diante da necessidade de reposição do valor da moeda. Sentença reformada nesse ponto. Recurso de apelação e Remessa Necessária parcialmente providos.

Trata-se de recurso de apelação e de Remessa Necessária da r. sentença que concedeu a ordem pleiteada em Mandado de Segurança, “*para afastar o valor de referência e reconhecer que o recolhimento do ITBI, relativo ao imóvel indicado na inicial, deve-se dar com base no valor da transação, devendo ser considerado o ato de registro da transmissão do bem imóvel como momento de incidência do tributo.*” Custas na forma da lei e sem a condenação em honorários, nos termos do art.25 da Lei nº12.016/09.

Opostos embargos de declaração, estes foram rejeitados (fl.126).

O Município de São Paulo, ora apelante, sustenta, em síntese, que: 1) o C. STJ afetou ao rito dos recursos repetitivos o REsp 1.937.821/SP, determinando a suspensão da tramitação de todos os processos que versam sobre a presente questão; 2) a sentença é nula por ser 'extra petita', na medida em que reconheceu base de cálculo diversa daquela pleiteada pela parte impetrante (valor da transação, e não a base de cálculo do IPTU); 3) a base de cálculo do ITBI foi instituída pela Municipalidade com base no disposto no art.38 do CTN, o qual estabelece que: “*A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos*”; 4) subsidiariamente, pleiteia que seja reconhecido como base de cálculo do ITBI o valor venal do IPTU ou o valor da transação, devidamente atualizados, o que for maior.

Houve resposta.

É o relatório.

A parte impetrante, ora recorrida, impetrou Mandado de Segurança para que fosse reconhecido como base de cálculo do ITBI o valor venal do imóvel para fins de IPTU ou o valor declarado da transação realizada, o que fosse maior.

Sobreveio então a r. sentença ora combatida, a qual concedeu a segurança perseguida, determinando que o ITBI seja calculado tendo somente como base o valor declarado do negócio jurídico realizado, sem a incidência de juros moratórios e multa.

Diante da sujeição da r. sentença a reexame necessário, os autos foram remetidos a esta instância recursal, tendo a Municipalidade, ainda, interposto recurso próprio de apelação.

Preliminarmente, não é o caso de sobrestamento do processo, uma vez que, recentemente, em 26 de maio de 2022, foi publicada a decisão de rejeição dos Embargos de Declaração opostos pelo Município de São Paulo contra o V. Acórdão proferido no REsp nº 1.937.821/SP (Tema Repetitivo 1.113), ficando superada a determinação nesse sentido.

Não há, ademais, qualquer nulidade a ser declarada, ao contrário do que sustenta a parte apelante.

A r. sentença não se configurou como 'extra petita', eis que foi observado o precedente recentemente firmado pelo E. STJ (Tema nº 1113), nos termos do art. 927, III, do CPC. Além disso, a parte impetrante requereu como base de cálculo do imposto o valor venal ou o valor da transação.

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 (1ª Seção, Rel. Min. Gurgel de Faria, j. 24/02/2022), 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 valor a ser utilizado como base de cálculo do referido imposto, 'in casu', é o valor 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.

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, e por haver pedido expresso subsidiário da parte impetrada nesse sentido, 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 do título translativo de propriedade (fato gerador do tributo).

Nesse sentido:

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, reforma-se a r. sentença somente para que o valor de transação do imóvel seja atualizado desde a data da transação até a data do recolhimento do tributo.



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

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

Ante o exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso de apelação e à Remessa Necessária.

WALTER BARONE
Desembargador Relator