



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Registro: 2025.0000379938

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Remessa Necessária Cível nº 1077269-02.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido SMART LEILAO E EMPREENDIMENTO LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram parcial provimento ao reexame necessário. 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 34.638

Recorrente(s): Juízo Ex Officio

Recorrido(s): Smart Leilao e Empreendimento Ltda

Comarca: São Paulo - Foro Fazenda Pública / Acidente Trabalho/1ª Vara de Fazenda Pública

Juiz(a): Luiz Fernando Rodrigues Guerra

MANDADO DE SEGURANÇA. Municipalidade de São Paulo. ITBI. Cobrança de ITBI tendo como base de cálculo o valor venal de referência do imóvel arbitrado pelo Município de São Paulo. Pedido para que se reconheça o valor da arrematação do imóvel como base de cálculo. Segurança concedida. Remessa Necessária. Base de cálculo definida no Recurso Especial nº 1.937.827/SP (Tema nº 1.113), 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. Tema nº 1.113 aplicável 'in casu'. Valor venal de referência fixado pela Municipalidade especificamente para a cobrança da exação em tela corretamente afastado na origem. Fato gerador do ITBI que consiste na efetiva transferência da propriedade, mediante registro do título translativo no Oficial de Registro de Imóveis. Juros moratórios e multa corretamente afastados, sendo possível, tão somente, a incidência de correção monetária. Remessa necessária provida em parte.

Trata-se de reexame necessário da r. sentença que, em Mandado de Segurança, concedeu a ordem para “o fim

declarar como base de cálculo para o recolhimento do ITBI em relação à aquisição de propriedade tratada nos autos o valor da arrematação, considerando como momento do fato gerador a apresentação do título para registro, com afastamento de multa e juros de mora". Descabida a condenação em honorários advocatícios em face do art. 25 da Lei nº12.016/2009.

Ausente interposição de recurso por qualquer das partes, os autos vieram a esta E. Corte em remessa necessária, nos termos do art.14, §1º, da Lei nº12.016/2009.

É o relatório.

A parte ora recorrida impetrou mandado de segurança para que fosse reconhecido como base de cálculo do ITBI o valor da arrematação do imóvel ao invés de seu valor venal de referência, o qual estava sendo utilizado pela Municipalidade de São Paulo para a cobrança do referido imposto.

Sobreveio a r. sentença de fls.59/62, a qual concedeu a segurança para determinar que a base de cálculo para o ITBI seja o valor da negociação.

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, Primeira Seção Relator Ministro GURGEL DE FARIA, j. 24 de fevereiro de 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 é o valor da transação do imóvel declarado pelo contribuinte, 'in casu', o valor da arrematação, o qual goza da presunção de que é condizente com as condições normais de mercado, atualizado monetariamente, tal como consignado pelo D. Juízo de origem.

Por sua vez, no que tange à incidência de juros moratórios e multa, tais encargos apenas são exigíveis se posteriores ao fato gerador do ITBI, correspondente ao registro do título aquisitivo, sendo esse o momento da efetiva transmissão do bem imóvel.

Assim sendo, o Município não poderia constituir o contribuinte em mora em momento temporal diverso ao de tal fato gerador, afastando-se assim a incidência de multa e juros moratórios ao presente caso.

Contudo, insta salientar que, na hipótese dos

autos, correta a incidência de correção monetária conforme pleiteada pela parte impetrada em suas informações às fls.43/51, tendo em vista sua função de recompor o valor original do tributo devido, não se caracterizando como encargo moratório.

Nesse sentido, precedentes desta C. Câmara:

1025204-64.2023.8.26.0053

Classe/Assunto: Remessa Necessária Cível / ITBI - Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Móveis e Imóveis

Relator(a): Octavio Machado de Barros

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 13/09/2023

Data de publicação: 13/09/2023

Ementa: REEXAME NECESSÁRIO – MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI – Integralização de imóveis ao capital social da empresa – Ordem concedida para garantir o recolhimento do imposto sem a incidência de juros de mora antes da efetiva ocorrência do fato gerador – **Fato gerador que se dá com o registro imobiliário – Não incidência de encargos moratórios (juros e multa) em momento anterior.** Reexame necessário desprovido.

1045200-48.2023.8.26.0053

Classe/Assunto: Remessa Necessária Cível / ITBI - Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Móveis e Imóveis

Relator(a): Walter Barone

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 26/07/2024

Data de publicação: 26/07/2024

Ementa: MANDADO DE SEGURANÇA. São Paulo. ITBI tendo como base de cálculo o valor venal de referência do imóvel arbitrado pelo Município. Pretensão de que seja reconhecido como base de cálculo o mesmo valor venal para cálculo do IPTU. Sentença que concedeu a segurança. Remessa Necessária. Descabimento. Base de cálculo definida no Recurso Especial nº 1.937.827/SP (Tema nº 1.113), 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

PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

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. Fato gerador do ITBI que consiste na efetiva transferência da propriedade, mediante registro do título translativo no Oficial de Registro de Imóveis. Art. 35 do CTN. Precedentes do E. STJ e desta C. Câmara. Juros moratórios e multa corretamente afastados, sendo possível, tão somente, a incidência de correção monetária.** Remessa necessária não provida.

De rigor, portanto, a reforma em parte da r. sentença, apenas para que se reconheça a incidência da correção monetária até a data da efetiva transferência da propriedade.

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 PROVIMENTO EM PARTE** à Remessa Necessária.

WALTER BARONE
Desembargador Relator