



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000385747

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1008115-71.2024.8.26.0286, da Comarca de Itu, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido JILMA ADMINISTRADORA DE BENS.

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 recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente sem voto), ERBETTA FILHO E EUTÁLIO PORTO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCOS SOARES MACHADO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 3700 – 15ª Câmara de Direito Público

Reexame Necessário nº 1008115-71.2024.8.26.0286

Recorrente: Juízo *ex officio*

Recorrida: Jilma Adm de Bens Ltda

Origem: Comarca de Itu – 1º Vara Cível

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. REEXAME NECESSÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA TRANSAÇÃO. RECURSO OFICIAL DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Reexame necessário de sentença que concedeu mandado de segurança para determinar que o cálculo do ITBI seja baseado no valor da negociação do bem, afastando a base de cálculo parametrizada com o valor venal de referência instituído pelo Município, afastados encargos moratórios.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em definir se a base de cálculo do ITBI deve ser o valor da transação declarado pelas partes ou o valor venal de referência estabelecido pelo Município, bem assim a ocasião em que se aperfeiçoa o fato gerador.

III. Razões de Decidir

3. O STJ, no julgamento do REsp nº 1.937.821/SP (Tema nº 1.113), estabeleceu que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel em condições normais de mercado, não vinculado ao valor venal do IPTU.

4. O valor declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o mercado, podendo ser afastado apenas mediante processo administrativo próprio.

O fato gerador é a transferência do domínio regularmente registrada perante o CRI.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso oficial desprovido.

Tese de julgamento: 1. A base de cálculo do ITBI deve ser o valor da transação, não o valor venal de referência. 2. O Município pode instaurar procedimento administrativo para apurar a base de cálculo se necessário.

Legislação Citada:

Código Tributário Nacional, art. 148.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp nº 1.937.821/SP, Tema nº 1.113.

TJSP, Agravo de Instrumento 2373612-24.2024.8.26.0000.

TJSP, Remessa Necessária Cível
1070282-47.2024.8.26.0053.

TJSP, Apelação / Remessa Necessária

1055536-77.2024.8.26.0053.

Vistos.

Trata-se de reexame necessário da sentença de fls. 66/70, que concedeu a ordem em mandado de segurança impetrado por JILMA ADMINISTRADORA DE BENS contra SECRETÁRIO DE FINANÇAS DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE ITU/SP, nos seguintes termos:

“Ante o exposto, CONCEDO A SEGURANÇA para determinar que o cálculo do ITBI incidente sobre a transmissão do imóvel descrito na inicial tome por base o valor da negociação do bem, com as observações constantes do corpo desta sentença, corrigido monetariamente pela tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e sem aplicação de juros moratórios e multa, reconhecido o direito do Município de proceder ao arbitramento, desde que observado o disposto no artigo 148 do CTN. Diante desse desfecho, adequo a liminar ao ora decidido, tornando-a definitiva.”

Sem recurso voluntário, os autos subiram ao Tribunal por força do reexame necessário, nos termos do art. 14, §1º da Lei nº 12.016/2009.

É o relatório.

Cuida-se de mandado de segurança objetivando seja a base de cálculo do ITBI o valor da transação (compra e venda), afastando-se a base de cálculo parametrizada com o valor venal de referência instituído pelo Município.

O recurso não viceja.

Com efeito, a questão discutida nos autos foi objeto de recente precedente do STJ, a partir do julgamento do REsp nº 1.937.821/SP, Tema nº 1.113, do regime dos recursos repetitivos, em que assentadas as seguintes premissas:

- “a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base 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.*

Em consonância com a tese, a matéria já foi apreciada por esta Colenda Câmara:

Agravo de Instrumento. ITBI. Ação anulatória de débito fiscal. Município de Mogi Mirim. Integralização. Decisão agravada que indeferiu a tutela provisória de urgência pleiteada pelo agravante com o fim de suspender a exigibilidade do ITBI lançado com base no valor de referência instituído pelo município. Cabimento do recolhimento do imposto com base no valor declarado pelo impetrante na operação de integralização dos imóveis ao capital social, em detrimento do valor venal de referência do município. Teses fixadas pelo STJ no julgamento do REsp nº 1.937.821/SP

(Tema 1113) que afastam o valor venal de referência e desvinculam a base de cálculo do ITBI do valor venal para fins de IPTU, ressalvada a instauração de procedimento administrativo, com espeque no art. 148, do CTN, para apurar a efetiva correspondência com o preço de mercado. Reforma da decisão agravada. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2373612-24.2024.8.26.0000; Relator (a): Marcos Soares Machado; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro de Mogi Mirim - 3ª Vara; Data do Julgamento: 30/01/2025; Data de Registro: 30/01/2025)

*REEXAME NECESSÁRIO. Mandado de segurança. Município de São Paulo. ITBI. Observância do Tema nº 1.133, do regime dos recursos repetitivos. Município que, ao verificar inconsistência no valor adotado entre os contratantes deve instaurar procedimento administrativo próprio (art. 148, do CTN), vedada adoção do valor venal vinculado à base de cálculo do IPTU, ou ainda valor de referência estabelecido de modo unilateral. Sentença mantida
RECURSO OFICIAL NÃO PROVIDO.*

(TJSP; Remessa Necessária Cível 1070282-47.2024.8.26.0053; Relator (a): Marcos Soares Machado; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 3ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 24/01/2025; Data de Registro: 24/01/2025)

REMESSA NECESSÁRIA E APELAÇÃO CÍVEL. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. BASE DE CÁLCULO. Cabimento do recolhimento do imposto com base no valor da transação em detrimento do valor venal de referência do

município. Impossibilidade de aplicação da Lei nº 11.154/91 com redação dada pelas Leis nº 14.125/2005 e 14.256/2006. Valor de referência afastado no julgamento do REsp nº 1.937.821/SP (Tema 1113). Teses fixadas pelo STJ, que afastam o valor venal de referência e desvinculam a base de cálculo do ITBI do valor venal para fins de IPTU, inclusive como piso da tributação, fixando como parâmetro da base de cálculo o valor da transação declarado pelo contribuinte. Precedentes do STJ. Sentença mantida quanto a este tópico. ENCARGOS MORATÓRIOS. Ausência de discussão sobre o momento da ocorrência do fato gerador e incidência de encargos moratórios. Necessidade de afastar a parte do dispositivo que ordena a exclusão dos encargos da mora, de modo a adequá-lo ao pedido inaugural. VALOR DA CAUSA. Impetrante que atribuiu à causa o valor de R\$120.297,48 (suposto valor que o Município pretende cobrar a título de imposto. Valor da causa deve corresponder ao proveito econômico perseguido pela impetrante, qual seja, o valor da diferença do ITBI em discussão, correspondente a R\$87.297,48, conforme art. 292, §3º, do Código de Processo Civil, que deve ser considerado no cálculo do reembolso das custas pela parte vencida. Sentença em parte reformada. Remessa Necessária e Apelação parcialmente providos. (TJSP; Apelação / Remessa Necessária 1055536-77.2024.8.26.0053; Relator (a): Marcos Soares Machado; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 8ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 19/12/2024; Data de Registro: 19/12/2024)

Ademais, igualmente pacífico que o fato gerador do ITBI é o registro da transmissão do domínio perante o CRI, isto é, até



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que o aludido registro se aperfeiçoe não se há falar na contagem de juros e multa moratórios, tirante a atualização monetária nos moldes do art. 97, § 2º, do CTN.

Assim, não resta margem para discussão acerca da base de cálculo do ITBI, que deve obedecer ao paradigma vinculante (valor da transação). Fica sempre ressalvada à administração fazendária a instauração de procedimento para apuração da base de cálculo caso os elementos oferecidos pelo contribuinte sejam omissos ou não mereçam fé, de acordo com o disposto no artigo 148 do Código Tributário Nacional, como ressaltado na tese jurídica perfilhada pela r. sentença.

Posto isso, **nega-se** provimento ao recurso oficial.

MARCOS SOARES MACHADO
Relator