



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Registro: 2025.0000391598

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Remessa Necessária Cível nº 1094646-83.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido IBRAIM BEZERRA JUNIOR.

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, 23 de abril de 2025.

WALTER BARONE

RELATOR

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 34.731

Recorrente(s): Juízo Ex Officio

Recorrido(s): Ibraim Bezerra Junior

Comarca: São Paulo - Foro Fazenda Pública / Acidente Trabalho/3ª Vara de Fazenda Pública

Juiz(a): Antonio Augusto Galvão de França

MANDADO DE SEGURANÇA. SÃO PAULO. ITBI. Cobrança do imposto 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'. Correto o afastamento do valor venal de referência adotado pela municipalidade. Incidência, porém, de correção monetária, conforme pleiteado pelo Fisco, desde a formalização do negócio, diante da necessidade de reposição do valor da moeda. Remessa necessária provida em parte.

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

“determinar à autoridade impetrada que considere o valor declarado da transação como base de cálculo do ITBI.”

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 em hasta pública 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 que julgou procedente em parte o pedido da impetrante e concedeu a segurança nos termos pleiteados, sem, contudo, manifestar-se acerca da atualização monetária do valor do tributo.

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.

Não cabe à Municipalidade, pois, 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.

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. 92/98, tendo em vista sua função de recompor o valor original do tributo devido, não se caracterizando como encargo moratório.

Assim, tratando-se de matéria de ordem pública, observado, ademais, ser pedido expresso do Fisco (fls. 98), 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.

Nesse mesmo sentido já decidiu esta C.

Câmara:

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, acolhe-se o pedido subsidiário da Municipalidade 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.



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

WALTER BARONE
Desembargador Relator