



**PODER JUDICIÁRIO**  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

**Registro: 2025.0000391667**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Remessa Necessária Cível nº 1096582-46.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, são recorridos GABRIEL SANTOS ALBERTO, FELIPE BATISTA SIMÃO DO NASCIMENTO e MAITÊ SANTOS ALBERTO NASCIMENTO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 14ª 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 Exmos. Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente) E GERALDO XAVIER.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

**WALTER BARONE**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**

**VOTO Nº 34.786**

**Recorrente(s):** Juízo Ex Officio

**Recorrido(s):** Gabriel Santos Alberto e outros

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

**Juiz(a):** Fausto Seabra

MANDADO DE SEGURANÇA PREVENTIVO. ITBI. São Paulo. Exigência do tributo tendo como base de cálculo o valor venal de referência do imóvel arbitrado unilateralmente pelo Município. Pedido para que se reconheça o valor da compra e venda do imóvel como base de cálculo e a data do registro da transferência como sendo o fato gerador do tributo. Sentença de procedência. Remessa Necessária. Descabimento. Adequação da via eleita. 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'. Incidência de correção monetária até a data do pagamento do tributo. Sentença mantida. Remessa necessária não provida.

Trata-se de remessa necessária da r. sentença que julgou procedente Mandado de Segurança, concedendo a ordem “*para*

*assegurar à impetrante o recolhimento do ITBI devido em razão do negócio jurídico do imóvel descrito na petição inicial, tendo como base de cálculo o valor do negócio jurídico atualizado, ressalvada apenas a possibilidade de o Fisco Municipal se valer do artigo 148 do Código Tributário Nacional para impugnar o valor indicado, por meio de processo administrativo próprio, respeitando-se o princípio do contraditório e da ampla defesa”.* Não houve a condenação em honorários.

Ausente recurso por qualquer das partes (cf. Certidão de fl.122), os autos subiram a esta instância recursal para Reexame Necessário da r. sentença concessiva do 'mandamus'.

### **É o relatório.**

A parte impetrante, ora recorrida, ingressou com Mandado de Segurança para que fossem declaradas a inconstitucionalidade e a ilegalidade do Decreto nº 55.002/2009 e, por consequência, para que fosse reconhecido que a base de cálculo do ITBI incidente sobre a compra e venda do imóvel descrito na inicial é o valor declarado da transação, sendo tal tributo devido a partir apenas da data de registro da Escritura Pública de Venda e Compra.

Sobreveio a r. sentença de fls.103/107, a qual concedeu a segurança, dando azo à presente Remessa Necessária.

O entendimento sobre a base de cálculo adequada a ser utilizada para fins de cobrança do ITBI foi uniformizado recentemente, em 24 de fevereiro de 2022, pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial nº 1.937.821/SP (Primeira Seção, Rel. Min. Gurgel de Faria), sob a sistemática 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.

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.

Destarte, 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 da promessa de compra e venda do imóvel tributado, sendo esse considerado como o valor de transação do imóvel.

Ademais, conforme decidiu o D. Juízo de origem, aplicável 'in casu' a correção monetária sobre o valor do ITBI devido, até a efetiva data do pagamento (observado que o momento do fato gerador da exação se dá apenas com o registro da transmissão junto ao Registro de Imóveis), tendo em vista sua função de recompor o valor original do tributo, não se caracterizando como encargo moratório.

A esse respeito, 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

## PODER JUDICIÁRIO

### Tribunal de Justiça do Estado de 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.

**1032855-95.2022.8.26.0405**

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

Relator(a): Silvana Malandrino Mollo

Comarca: Osasco

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 31/03/2023

Data de publicação: 31/03/2023

**Ementa:** APELAÇÃO CÍVEL E REEXAME NECESSÁRIO – Mandado de Segurança – ITBI – Base de cálculo do ITBI deve ser aquela fornecida pelo contribuinte, considerando o valor efetivo da transação/arrematação – Defeso ao Município surpreender o contribuinte com outro valor que não reflita essa realidade – Tese fixada pelo E. STJ no julgamento REsp 1.937.821 – Sentença mantida por seus próprios fundamentos – Fato gerador do ITBI é o registro imobiliário da transmissão da propriedade do bem imóvel – Recolhimento do imposto, sem incidência de multa e juros de mora, mas com incidência de correção monetária – Sentença mantida – Recursos Oficial e Voluntário da Municipalidade não providos.

De rigor, portanto, a manutenção da r. sentença.

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



**PODER JUDICIÁRIO**  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE**  
**PROVIMENTO** à Remessa Necessária.

**WALTER BARONE**  
**Desembargador Relator**