



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000396377

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1015806-59.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, são recorridos IZILDA APARECIDA DE LIMA (INVENTARIANTE), JOSE PINTO DE LIMA e VITALINA RESSURERREIÇÃO DE LIMA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **sentença parcialmente alterada**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente sem voto), JOÃO ALBERTO PEZARINI E OCTAVIO MACHADO DE BARROS.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

GERALDO XAVIER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação 1015806-59.2024.8.26.0053

Apelante: Juízo “ex officio”

Apelados: Município de São Paulo

Espólio de José Pinto de Lima

Espólio de Vitalina Ressurreição de Lima

Comarca: São Paulo

Voto 58.897

Reexame necessário. Mandado de segurança. Imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis. Base de cálculo. Valor da adjudicação. Ilegalidade da adoção de valor venal de referência. Precedente do Superior Tribunal de Justiça em julgamento de recurso especial repetitivo (Tema 1.113)

Fato gerador. Registro da carta de adjudicação. Inadmissibilidade da cobrança de multa e juros moratórios relativos a período anterior. Incidência apenas de correção monetária. Sentença parcialmente alterada.

Cuida-se de mandado de segurança impetrado pelo Espólio de José Pinto de Lima e do Espólio de Vitalina Resurreição de Lima contra ato do Secretário da Fazenda do município de São Paulo.

Sustentam os impetrantes o direito líquido e certo e recolher o imposto sobre o valor da adjudicação judicial; argumentam descabida a exigência de pagamento de imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis (ITBI) segundo o valor venal de referência; alegam ilegal incidência de correção monetária, de juros moratórios e de multa sobre o valor do tributo, uma vez que o respectivo fato gerador ocorre quando do registro do título translativo da propriedade; postulam reconhecimento de direito líquido e certo a pagar ITBI segundo o valor da adjudicação e sem aplicação dos encargos legais.

Concedida a segurança, reconheceu-se o direito líquido e certo de os impetrantes recolherem o ITBI com base no valor venal consignado no lançamento do imposto predial e territorial urbano atualizado (folhas 87/92). As partes não apelaram. Cuida-se, agora, de reexame necessário da sentença (artigo 14, § 1º, da Lei 12.016/09).

A douta Procuradoria-Geral de Justiça não se manifestou

Eis, sucinto, o relatório.

A sentença merece pequeno reparo.

Com efeito.

Sempre sustentei, e continuo a fazê-lo, que o mais correto e adequado seria considerar como base de cálculo do imposto sobre transmissão *inter vivos* de bens imóveis o valor venal consignado no último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou o valor da transação atualizado, o que fosse maior. Todavia, com vistas à unificação da jurisprudência (artigo 926 do Código de Processo Civil), curvo-me ao entendimento do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que prevalece o montante da transação declarado pelo contribuinte, nos termos da ementa abaixo transcrita (entendimento que, segundo penso, conduzirá a flagrantes injustiças e a vultosos prejuízos para o erário, diante da tendência do contribuinte de subavaliar a alienação e da impossibilidade prática de o Fisco efetuar a necessária revisão administrativa em todos os casos):

“TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI). BASE DE CÁLCULO. VINCULAÇÃO COM IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU). INEXISTÊNCIA. VALOR VENAL DECLARADO PELO CONTRIBUINTE. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. REVISÃO PELO FISCO. INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO. POSSIBILIDADE. PRÉVIO VALOR DE REFERÊNCIA. ADOÇÃO. INVIABILIDADE.

“1. A jurisprudência pacífica desta Corte Superior é no sentido de que, embora o Código Tributário Nacional estabeleça como base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) o 'valor venal', a apuração desse elemento quantitativo faz-se de formas diversas, notadamente em razão da distinção existente entre os fatos geradores e a modalidade de lançamento desses impostos.

“2. Os arts. 35 e 38 do CTN dispõem, respectivamente, que o fato gerador do ITBI é a transmissão da propriedade ou de direitos reais imobiliários ou a cessão de direitos relativos a tais transmissões e que a base de cálculo do tributo é o 'valor venal dos bens ou direitos transmitidos', que corresponde ao valor considerado para as negociações de imóveis em condições normais de mercado.

“3. A possibilidade de dimensionar o valor dos imóveis no mercado, segundo critérios, por exemplo, de localização e tamanho (metragem), não impede que a avaliação de mercado específica de cada imóvel transacionado oscile dentro do parâmetro médio, a depender, por exemplo, da existência de outras circunstâncias igualmente relevantes e legítimas para a determinação do real valor da coisa, como a existência de benfeitorias, o estado de conservação e os interesses pessoais do vendedor e do comprador no ajuste do preço.

“4. O ITBI comporta apenas duas modalidades de lançamento originário: por declaração, se a norma local exigir prévio exame das informações do contribuinte pela Administração para a constituição do crédito tributário, ou por homologação, se a legislação municipal disciplinar que caberá ao contribuinte apurar o valor do imposto e efetuar o seu pagamento antecipado sem prévio exame do ente tributante.

“5. Os lançamentos por declaração ou por homologação se justificam pelas várias circunstâncias que podem interferir no específico valor de mercado de cada imóvel transacionado, circunstâncias cujo conhecimento integral somente os negociantes têm ou deveriam ter para melhor

avaliar o real valor do bem quando da realização do negócio, sendo essa a principal razão da impossibilidade prática da realização do lançamento originário de ofício, ainda que autorizado pelo legislador local, pois o fisco não tem como possuir, previamente, o conhecimento de todas as variáveis determinantes para a composição do valor do imóvel transmitido.

“6. Em face do princípio da boa-fé objetiva, o valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o valor médio de mercado do bem imóvel transacionado, presunção que somente pode ser afastada pelo fisco se esse valor se mostrar, de pronto, incompatível com a realidade, estando, nessa hipótese, justificada a instauração do procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo, em que deve ser assegurado ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que amparariam o 'quantum' informado (art. 148 do CTN).

“7. A prévia adoção de um valor de referência pela Administração configura indevido lançamento de ofício do ITBI por mera estimativa e subverte o procedimento instituído no art. 148 do CTN, pois representa arbitramento da base de cálculo sem prévio juízo quanto à fidedignidade da declaração do sujeito passivo.

“8. Para o fim preconizado no art. 1.039 do CPC/2015, firmam-se 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.

“9. Recurso especial parcialmente provido.”
(recurso especial 1.937.821/SP, Primeira Seção, relator Ministro Gurgel de Faria).

Assim, deverá prevalecer o valor atribuído ao bem no negócio jurídico.

Nada impede que o Fisco, mediante regular processo administrativo e cumpridos os requisitos do artigo 148 do Código Tributário Nacional, arbitre a base de cálculo de forma diversa, se verificar incompatibilidade entre o montante declarado e o real valor de mercado.

Quanto à incidência de encargos moratórios sobre o valor tributo, certo é que o fato gerador do imposto em comento ocorre com o registro do título de transmissão da propriedade. Tal entendimento conta com o beneplácito do Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO REGIMENTAL. TRIBUTÁRIO. ITBI. FATO GERADOR. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESILIÇÃO CONTRATUAL. NÃO-INCIDÊNCIA. 1. A jurisprudência do STJ assentou o entendimento de que o fato gerador do ITBI é o registro imobiliário da transmissão da propriedade do bem imóvel. Somente após o registro, incide a exação. 2. Não incide o ITBI sobre o registro imobiliário de escritura de resilição de promessa de compra e venda, contrato preliminar que poderá ou não se concretizar em contrato definitivo. 3. Agravo regimental desprovido.” (agravo regimental no agravo de instrumento 448.245/DF, relator Ministro Luiz Fux).

Confira-se, ainda, o ensinamento de Kiyoshi Harada:

“O fato gerador deste imposto é a transmissão, a qualquer título, por ato oneroso, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física (art. 79 do CC). A transmissão da propriedade imobiliária só se opera com o registro do título de transferência no Registro de Imóveis competente, conforme dispõe o art. 1.245 do Código Civil.” (“Direito Tributário Municipal: Sistema Tributário Municipal”, Editora Atlas, São Paulo, terceira edição, página 156).

Assim, não ocorrido o fato gerador do tributo, descabida a pretensão de receber juros e multa moratórios. Legítima, o entanto, a aplicação de correção monetária sobre a base de cálculo até a data do efetivo pagamento do tributo, pois esta não se assenta na punição do devedor em mora,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

mas representa mera reposição de perda do valor da moeda decorrente do processo inflacionário.

Posto isso, em reexame necessário, concede-se a segurança para reconhecer o direito líquido e certo de os impetrantes recolherem o ITBI nos moldes dantes delineados.

Geraldo Xavier
Relator