



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000401181

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1088903-92.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é apelado FRANCISCO JOSE DA C ENG EIRELI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte aos recursos. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente) E RAUL DE FELICE.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

EUTÁLIO PORTO
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 49710

APELAÇÃO / REMESSA NECESSÁRIA Nº 1088903-92.2024.8.26.0053

COMARCA: SÃO PAULO

APELANTE: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

RECORRENTE: JUÍZO EX OFFICIO

APELADO: FRANCISCO JOSE DA C ENG EIRELI

**INTERESSADO: DIRETOR DE DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO DO
CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO E JUDICIAL DICAJ - SECRETARIA DE
FINANÇAS DO M DE SP**

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL E REMESSA NECESSÁRIA. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS.

I. Caso em Exame

1. Trata-se de mandado de segurança, proveniente do Município de São Paulo, em que se questiona a exigência do recolhimento do ITBI com base no "valor venal de referência".
2. A impetrante pleiteia o recolhimento do imposto com base no valor da transação.
3. A sentença recorrida concedeu a segurança para aplicar o valor atualizado da transação como base de cálculo do ITBI.

II. Questão em Discussão

1. A questão em discussão consiste em determinar se a base de cálculo do ITBI deve ser o valor de referência fixado pelo Município ou o valor da transação declarado pelo contribuinte.

III. Razões de Decidir

1. A jurisprudência do STJ, no Tema nº 1.113, estabelece que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não vinculada à base de cálculo do IPTU.
2. O valor da transação declarado pelo contribuinte goza de presunção de veracidade, podendo ser afastado apenas mediante processo administrativo próprio, conforme art. 148 do CTN.
3. A atualização monetária da base de cálculo do ITBI é permitida, conforme art. 97, § 2º, do CTN, sem constituir majoração de tributo.

IV. Dispositivo e Tese

1. Recursos parcialmente providos.
2. *Tese de julgamento:* 1. A base de cálculo do ITBI é o valor da transação declarado pelo contribuinte, salvo comprovação em processo administrativo de que não reflete o valor de mercado. 2. A atualização monetária da base de cálculo é permitida sem configurar majoração de tributo.

Legislação Citada:

CTN, art. 148.

Jurisprudência Citada:

STJ, Tema nº 1.113, Primeira Seção, Rel. Ministro Gurgel de Faria, j. 24/02/2022, DJE: 03/03/2022.

STJ, AgRg nos EDcl no REsp nº 1.481.099/RN, Segunda Turma, Rel. Ministro Herman Benjamin, j. 24/03/2015.

RELATÓRIO

Trata-se de mandado de segurança, com pedido liminar, impetrado por FRANCISCO JOSÉ DA CRUZ ENGENHARIA LTDA. contra ato do DIRETOR DE DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO DO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO E JUDICIAL (DICAJ) DA SECRETARIA DE FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, consistente na exigência do ITBI com base no "valor venal de referência" estabelecido pela Lei Municipal nº 14.256/2006, pugnando pelo recolhimento do imposto com base no valor venal do IPTU.

Liminar concedida às fls. 30/32 para determinar que o cálculo do ITBI seja realizado com base no valor da negociação.

O Município de São Paulo apresentou informações-defesa às fls. 49/56.

A sentença de fls. 66/68, prolatada pelo MM. Juiz José Roberto Leme Alves de Oliveira, cujo relatório se adota, concedeu a segurança para afastar o valor venal de referência e determinar a utilização do valor da transação como base de cálculo do ITBI.

Foram opostos embargos de declaração (fls. 71/72), não conhecidos pela decisão de fls. 80.

Inconformada, a Municipalidade apelou às fls. 83/86, requerendo a reforma parcial da sentença, a fim de que seja determinada a incidência de correção monetária na base de cálculo do ITBI, nos moldes do art. 97, § 2º do CTN.

Recurso tempestivo e isento de preparo, com contrarrazões às fls. 90/92.

Por fim, a douta Procuradoria Geral de Justiça declinou de se manifestar (fls. 102/1004).

Este é, em síntese, o relatório.

VOTO

A sentença deve ser reformada em parte.

Inicialmente, salienta-se que o fato de o REsp nº 1.937.821/SP não ter ainda transitado em julgado não obsta a aplicação desde logo do que restou decidido pelo STJ por ocasião da apreciação do respectivo recurso.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM REPERCUSSÃO GERAL E RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. AUSÊNCIA DE TRÂNSITO EM JULGADO. SOBRESTAMENTO. DESNECESSIDADE. 1. A jurisprudência do STF e do STJ é firme no sentido de que é desnecessário aguardar o trânsito em julgado para que os tribunais inferiores apliquem a orientação estabelecida em paradigma formado nos termos do art. 543-B do CPC. Precedentes 2. Agravo Regimental não provido.

(AgRg nos EDcl no REsp 1481099/RN; Rel. Ministro

Herman Benjamin; Segunda Turma; j. 24/03/2015).

Assim, não há que se falar em sobrestamento.

No mais, a questão controvertida diz respeito ao fato de o Município utilizar, como base de cálculo para exigência do ITBI, o valor de referência por ele fixado, e não o valor da transação.

O confronto entre essas duas posições já está solucionado por decisão do Eg. STJ submetida à sistemática dos recursos repetitivos, que deu origem ao Tema nº 1.113, lavrado nos seguintes termos:

- 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.

(Rel. Ministro GURGEL DE FARIA, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 24/02/2022, DJe 03/03/2022).

De sorte que a base de cálculo na qual incide o ITBI deve ser o valor declarado pelo contribuinte, porém esta declaração tem

valor relativo, na medida em que a Fazenda Pública tem instrumentos legais para aferir se este valor está lastreado com o valor de mercado e, para tal, o art. 148 do CTN possibilita, mediante processo administrativo, respeitados os princípios do contraditório e da ampla defesa, arbitrar o valor, exigindo, desta feita, a diferença.

No caso em tela, o valor informado pela impetrante de R\$ 200.000,00 (fls. 19/20) constitui, desta forma, a base de cálculo do ITBI, sem prejuízo, como destacado, de eventual arbitramento, nos termos do art. 148 do CTN.

Quanto à atualização monetária, é certo que, em virtude do decurso de tempo, a base de cálculo do ITBI deve ser corrigida monetariamente, consoante os termos do art. 97, § 2º, do CTN, *in verbis*: “não constitui majoração de tributo, para os fins do disposto no inciso II deste artigo, a atualização do valor monetário da respectiva base de cálculo”.

A jurisprudência deste Eg. Tribunal de Justiça já se manifestou nesse sentido, consoante ementa que segue transcrita:

“Reexame necessário em mandado de segurança. ITBI. Fato gerador. Aspecto temporal. Fato Gerador caracterizado pelo registro do título de transmissão no Registro de Imóveis, sendo indevidos os juros moratórios e a multa moratória sobre o imposto quanto ao período anterior ao registro. Precedentes. Incidência apenas de correção monetária (art. 97, § 2º, CTN) entre a data do negócio entre os particulares e a data do registro imobiliário, a fim de que seja preservado o

valor venal real (base de cálculo do ITBI). Reexame necessário que impõe a incidência da atualização monetária sobre a base de cálculo do ITBI desde a data da transação até a data do registro imobiliário da transmissão".

(AP nº 0000827-83.2014.8.26.0272, Rel. Ricardo Chimenti, Comarca: Itapira, 18ª Câmara de Direito Público, julgado em 27/08/2015).

Por fim, não há que se falar na cobrança de juros e multa moratória, em razão da inexistência de atraso de pagamento, considerando que o artigo 35 do CTN dispõe que o fato gerador do ITBI é a transmissão da propriedade ou do domínio útil, como definidos na lei civil, de modo que só ocorre com o registro no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do art. 1.227 do CC.

A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que "o fato gerador do imposto de transmissão de bens imóveis ocorre com a transferência efetiva da propriedade ou do domínio útil, na conformidade da Lei Civil, com o registro no cartório imobiliário" (RMS 10.650/DF, 2ª Turma, Rel. Min. Francisco Peçanha Martins, j. 16/06/2000). No mesmo sentido os seguintes julgados: AgRg no REsp nº 1.309.667/RJ, 2ª Turma, Rel. Ministra Diva Malerbi (Desembargadora convocada TRF-3ª Região), julgado em 05/04/2016, DJe 13/04/2016; AgRg nos EDcl no AREsp nº 784.819/SP, 2ª Turma, Rel. Ministro Herman Benjamin, julgado em 17/03/2016, DJe 01/06/2016.

Assim, a sentença deve ser reformada em parte, apenas para consignar a possibilidade de atualização monetária da base de cálculo do ITBI, se o caso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Face ao exposto, dá-se parcial provimento aos recursos, nos termos do acórdão.

EUTÁLIO PORTO
Relator
(assinado digitalmente)