



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000401168

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1013930-69.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, são recorridos PAULO SERGIO MARQUES ANDREO e DULCINÉIA DE LOURDES PODDA ANDREO.

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 reexame necessário. 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 49946

REMESSA NECESSÁRIA CÍVEL Nº 1013930-69.2024.8.26.0053

COMARCA: SÃO PAULO

RECORRENTE: JUÍZO EX OFFICIO

**RECORRIDOS: PAULO SERGIO MARQUES ANDREO E DULCINÉIA DE LOURDES
PODDA ANDREO**

**INTERESSADOS: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO E DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE
RENDAS IMOBILIÁRIAS DA SECRETARIA DE FINANÇAS DA PREFEITURA DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. REMESSA NECESSÁRIA. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA TRANSAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.

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. O impetrante pleiteia o recolhimento do imposto com base no valor da arrematação.
3. A sentença recorrida concedeu a segurança para aplicar o valor da arrematação 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. Remessa necessária desprovida.
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 de liminar, impetrado por PAULO SERGIO MARQUES ANDREO E DULCINÉIA DE LOURDES PODDA ANDREO contra ato do DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS DA SECRETARIA DE FINANÇAS DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, consistente na exigência do ITBI com base no “valor venal de referência”, pleiteando o recolhimento do imposto com base no valor da arrematação.

A liminar foi deferida às fls. 65/66 para determinar que o recolhimento do ITBI, referente à aquisição pelos impetrantes do imóvel de matrícula nº 184.361 do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, fosse feito com base no valor atualizado da transação, declarado pelo contribuinte.

A Municipalidade de São Paulo apresentou informações-defesa às fls. 74/83.

O Ministério Público declinou de intervir no feito, conforme manifestação de fls. 99/102.

A sentença de fls. 103/105, proferida pelo MM. Juiz Adriano Marcos Laroca, cujo relatório se adota, concedeu a segurança para que o ITBI referente à transmissão do imóvel descrito na inicial seja calculado sobre o valor da arrematação, atualizado, inclusive para efeitos de emolumentos cartorários e para declarar o fato gerador do ITBI, a data do registro do título translativo no cartório de registro de imóveis.

Decorrido o prazo legal sem a interposição de recurso

voluntário pelas partes (fls. 115), os autos do processo foram remetidos a este Tribunal por força da remessa necessária.

A douta Procuradoria Geral de Justiça se absteve de oferecer manifestação, consoante parecer de fls. 123/125.

Este é, em síntese, o relatório.

VOTO

A sentença deve ser mantida.

A questão controvertida diz respeito ao fato de o Município de São Paulo utilizar, como base de cálculo para a exigência do ITBI, o valor de referência por ele fixado, e não o valor da arrematação.

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."

(Primeira Seção; Rel. Ministro Gurgel de Faria; j. 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 pelos impetrantes de R\$ 234.823,10 (fls. 02) 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 à 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 devidos 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 0000827-83.2014.8.26.0272, Rel. Ricardo Chimenti, Comarca: Itapira, 18ª Câmara de Direito Público, julgado em 27/08/2015).

De sorte que a sentença deve ser mantida tal como foi proferida.

Face ao exposto, nega-se provimento à remessa necessária.

EUTÁLIO PORTO
Relator
(assinado digitalmente)