



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000415439**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1090963-38.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e Recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é apelado JOÃO BATISTA PALMA BEOLCHI.

**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 aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente) E WALTER BARONE.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

**OCTAVIO MACHADO DE BARROS**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Voto 37.853.**

**Apelação e Reexame Necessário nº 1090963-38.2024.8.26.0053.**

**Apelantes:** Prefeitura Municipal de São Paulo e Juízo *Ex Officio*.

**Apelado:** João Batista Palma Beolchi.

APELAÇÃO E REEXAME NECESSÁRIO – MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI – Sentença que concedeu a segurança para determinar o recolhimento do tributo com base no valor da transação – Preliminares afastadas – Base de cálculo definida no REsp 1.937.821 – Tema 1.113, do STJ – Tributo devido com base no valor do negócio jurídico – Incidência de correção monetária desde a formalização do negócio diante da necessidade de reposição do valor da moeda pela perda inflacionária – Recursos oficial e voluntário da municipalidade desprovidos.

Apelação e Reexame Necessário contra sentença que concedeu a segurança<sup>1</sup> **para afastar o valor de referência e determinar o cálculo do ITBI com base no valor da transação declarado pelo contribuinte, devidamente atualizado. Inconformada, a apelante sustenta, em preliminar, necessidade de sobrestamento do feito diante da decisão de suspensão nacional determinada no bojo do REsp nº 1.937.821, e bem assim nulidade da sentença por julgamento *extra petita*, uma vez que inexistente pedido para afastamento da incidência de encargos moratórios antes do registro. No mérito, defende, em síntese, a legalidade do valor venal de referência adotado como base de cálculo para o ITBI pelo Município de São Paulo, e subsidiariamente pugna pela adoção do valor da transação devidamente atualizado, mantida a incidência de**

---

<sup>1</sup> Valor da causa em novembro de 2024: R\$ 24.000,00.

**correção monetária, daí propugnando pela denegação da ordem.  
Recurso recebido e regulamente processado.**

**Relatado.**

Inicialmente, não prospera eventual pedido de sobrestamento do feito, com base na decisão de suspensão nacional determinada no bojo do REsp nº 1.937.821, pelo Superior Tribunal de Justiça, pois, em sede de recurso repetitivo, a ausência de trânsito em julgado não impede a aplicação do Tema, a partir da publicação do acórdão paradigma, conforme artigos 1.039 e 1.040, do CPC, inclusive por se tratar de acórdão não impugnável por recursos dotados de efeito suspensivo automático (STJ, REsp n. 1.869.867/SC, relator Og Fernandes, Segunda Turma, DJe de 3/5/2021).

Quanto à alegação de nulidade da sentença, por julgamento *extra petita*, de fato, não se admite a incidência de juros e multa moratória antes da ocorrência do fato gerador tributário, sem que seja necessário pedido prévio da parte interessada, pois implícito no pedido principal, constituindo-se decorrência lógica da concessão da ordem, a afastar a preliminar arguida, como já se pronunciou esta 14ª Câmara:

*APELAÇÃO E REEXAME NECESSÁRIO – MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI – Pretensão de que a base de cálculo do ITBI seja o valor venal do imóvel para fins de IPTU ou o valor da transação, o que for maior, afastando o "valor de referência" – Sentença de concessão da segurança – Pleito de reforma – Cabimento em parte – PRELIMINARES – Inadequação da via eleita, ausência de interesse processual e nulidade da r. sentença por ser "ultra petita", alegadas pelo apelante – Afastamento de todas – Ausência de necessidade de dilação probatória no presente mandado de segurança – Interesse processual caracterizado ante a pretensão do apelado de afastar o valor venal de*

*referência, utilizado pelo apelante, sem que seja necessária a avaliação do bem pelo apelado – Não incidência de multa e juros de mora – Matéria cognoscível de ofício – Não se pode cobrar multa e juros de mora antes da data em que efetiva o registro, tendo em vista que o fato gerador do tributo somente ocorre com a transferência efetiva da propriedade ou do domínio útil e com o registro do ato no Cartório de Registro de Imóveis – MÉRITO – Tese fixada em sede de IRDR nº 2243516-62.2017.8.26.0000, julgado por este TJ/SP, de que o valor a ser utilizado como base de cálculo para o ITBI é o valor venal do imóvel ou o valor da transação, prevalecendo aquele que for maior – Impossibilidade de aplicação do valor venal de referência estipulado pelo apelante, que deve ser utilizado apenas como parâmetro para eventual discordância quanto ao valor declarado pela apelada – Correção monetária que deve seguir a legislação municipal, desde que não ultrapasse os percentuais estabelecidos pela União, para o mesmo fim – Sentença reformada em parte – APELAÇÃO e REEXAME NECESSÁRIO providos em parte, apenas para determinar a incidência de correção monetária, com a utilização do IPCA, sobre o valor venal para fins de IPTU, desde que não ultrapasse o índice estabelecido na Taxa SELIC*

(Apelação / Remessa Necessária 1056821-47.2020.8.26.0053; Relator KLEBER LEYSER DE AQUINO; Julgamento: 20/05/2021 - grifado).

Assim, aplica-se a decisão do Superior Tribunal de Justiça, que, no julgamento do REsp nº 1.937.821 – Tema 1.113, estabeleceu, com eficácia vinculante, na forma do art. 985, inciso I, do CPC, que a base de cálculo do ITBI é o valor da transação do imóvel, sem vincular à base de cálculo do IPTU ou ao valor de referência arbitrado previamente, prevalecendo a veracidade do valor declarado pelo contribuinte, que só pode ser afastado pelo Fisco por meio de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN):

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 (REsp 1937821/SP, Rel. Ministro GURGEL DE FARIA, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 24/02/2022 - grifado).*

Portanto, o ITBI deve ser calculado com base no valor da negociação, monetariamente atualizado desde a formalização do negócio jurídico, por se tratar de mera reposição do valor da moeda.

Daí por que, **nega-se provimento aos recursos**, assegurada ao Fisco a possibilidade de afastar o valor declarado pelo contribuinte mediante a instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN) em que seja assegurada a ampla defesa.

*OCTAVIO MACHADO DE BARROS*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Relator