



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000421540

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1023463-52.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido D'LUCA PARTICIPAÇÕES LTDA.

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

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

São Paulo, 30 de abril de 2025.

JOÃO ALBERTO PEZARINI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 49.117 [DIGITAL]

Remessa necessária nº 1023463-52.2024.8.26.0053

Recorrente: Juízo ex *Officio*

Recorrida: D'Luca Participações Ltda

Interessado: Diretor da Divisão de Acompanhamento do Contencioso

Administrativo e Judicial DICAJ e Município de São Paulo

Comarca: São Paulo

REMESSA NECESSÁRIA. Mandado de segurança - ITBI. Ordem concedida para afastar a aplicação do valor de referência e determinar o cálculo com base no valor da adjudicação compulsória. Ilegalidade do valor adotado pelo Município, conforme tese fixada no REsp 1.937.821/SP (Tema 1113). Correção monetária devida. Recurso oficial não provido.

Remessa necessária de sentença (fls. 85/89) que concedeu segurança¹ para afastar a aplicação do valor venal de referência, determinando que o ITBI do imóvel descrito na inicial seja calculado sobre o valor do negócio jurídico.

Não houve recurso voluntário (fls. 101).

É o relatório.

A sentença não merece reforma.

O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento recurso especial nº 1937821 (Tema 1.113), definiu a base de cálculo do ITBI e fixou as seguintes teses jurídicas:

“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

¹ Valor em 08/04/2024: R\$ 15.074,10.

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);

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.”

Indevido, portanto, o cálculo com base no valor venal de referência.

Por outro lado, quanto ao momento de ocorrência do fato gerador do ITBI, o Plenário do Supremo Tribunal Federal já reconheceu repercussão geral da questão constitucional, fixando a seguinte tese (Tema nº 1124):

“O fato gerador do imposto sobre transmissão *inter vivos* de bens imóveis (ITBI) somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro.”

Assim, afigura-se descabida a incidência dos juros e multa, sendo correto apenas o cômputo da correção monetária, **a partir da data do negócio jurídico** até o registro na matrícula do imóvel.

Posso isso, **nega-se provimento** ao recurso oficial.

João Alberto Pezarini
Relator