



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000423737

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1075608-90.2021.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido MAURO DEL CIELLO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram 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 48.322

[DIGITAL]

Remessa necessária nº 1075608-90.2021.8.26.0053

Recorrente: Juízo Ex Officio

Interessados: Mauro Del Cielo e Município de São Paulo

Comarca: São Paulo

APELAÇÃO – Mandado de segurança – ITBI - Ordem concedida para afastar o valor de referência, determinando que se observe o valor da negociação – Julgamento extra petita – Pedido do mandamus para recolher o tributo com base no valor venal do IPTU - Ilegalidade do valor de referência adotado pelo Município – Aplicação do Tema 1113 do STJ – Tese fixada pelo STJ no julgamento REsp 1.937.821/SP - Base de cálculo, no caso concreto, que deve ser o valor venal do IPTU, de acordo com os limites do pedido da inicial – Inteligência do art. 492, caput, do CPC - Descabida cobrança de multa e juros moratórios, incidindo apenas correção monetária.

Determinação de ofício para utilização do valor da transação para cálculo dos emolumentos cartorários e custas – Impossibilidade - Exigência realizada pelo titular do Tabelionato de Registro de Imóveis, que, na qualidade de delegatário de serviço público, detém personalidade jurídica própria e não faz parte do polo passivo do mandamus - Sentença reformada em sede de reexame necessário – Recurso oficial provido em parte.

Remessa necessária da sentença (fls. 54/59), declarada às fls. 84/89, que concedeu segurança, para determinar o pagamento do ITBI tendo por base de cálculo o valor da transação, assim como para os emolumentos e custas cartorárias, afastados os encargos moratórios (multa e juros) corrigido monetariamente.

Custas *ex lege*. Sem verba honorária por força do art. 25, da Lei nº 12.016/09.

Não houve recurso voluntário (fls. 97).

É o relatório.

O impetrante arrematou por hasta pública do Tribunal Regional do Trabalho de São Paulo 50% do imóvel localizado Rua Traipú, 568, ap. 41, Bloco A, São Paulo – SP, cadastrado sob nº 020.083.0061-7, objeto da matrícula 73.422 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de SP. O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do referido recurso, 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 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);”

Indevido, portanto, o cálculo do imposto sobre o denominado valor de referência ($R\$ 3.134.803,00/2 = R\$ 1.567.401,50$)¹.

Contudo, a aplicação da tese acima, na hipótese dos autos, além de ultrapassar os limites do pedido deduzido na inicial, agravaria a situação do Município.

Isso porque foi postulado na inicial direito ao recolhimento do ITBI com base no valor venal utilizado pela Prefeitura para fins do IPTU ($R\$ 2.077.081,00/2 = R\$ 1.038.540,50$)², porque superior ao valor da transação (**R\$ 620.000,00**)

Verifica-se, portanto, equívoco da sentença nesse ponto, sendo *extra petita* a sentença, pois determinou o recolhimento com base no valor da transação, que é inferior ao valor do IPTU.

Entretanto, é vedado ao juiz proferir decisão de natureza diversa da pedida, conforme preceito do art. 492, *caput*, do CPC.

De rigor, portanto, o provimento do recurso, para determinar o recolhimento do ITBI com base no valor do IPTU.

¹ R\$ 3.134.803,00 – fls. 17.

² Fls. 18.

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.”

Com relação aos consectários legais, afigura-se descabida a incidência dos juros e multa, **sendo correto apenas o cômputo da correção monetária**, calculada a partir da data da celebração do negócio até o registro na matrícula do imóvel.

Afinal, o tributo será pago algum tempo depois da realização do negócio jurídico e nesse período haverá perda do poder aquisitivo da moeda.

Nesse sentido, decisão da Corte:

“Apelação. Mandado de segurança. Imposto sobre transmissão *inter vivos* de bens imóveis. Base de cálculo. Valor da arrematação. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. Imposto sobre transmissão *inter vivos* de bens imóveis. Fato gerador. Registro do título translativo da propriedade. Precedente do Superior Tribunal de Justiça. Pretensão de receber juros e multa moratória relativos a período anterior ao fato gerador do tributo. Inadmissibilidade. Incidência apenas de correção monetária. Recurso a que se dá parcial provimento” (Apelação nº 0007992-04.2010.8.26.0053. Relator Geraldo Xavier, v.u, j. 11.09.2014).

Por fim, com relação aos emolumentos cartorários também merece reforma a sentença.

Isso porque, o mandado de segurança foi impetrado somente em face do Secretário da Fazenda do Município. E, tais valores são exigidos pelo titular do Tabelionato de Registro de Imóveis, que, na qualidade de delegatário de serviço público, detém personalidade jurídica própria e não constou do polo passivo da demanda.

Logo, nessas condições não pode prevalecer o determinado na sentença quanto à estipulação da base de cálculo dos emolumentos cartorários.

Posto isso, **dá-se provimento parcial** ao recurso oficial.

João Alberto Pezarini
Relator