



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Registro: 2025.0000426954

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1003862-26.2025.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, são apelados FELIPE FANTOCCI SALGADO (E SUA MULHER) e ROBERTA DIAS GOMES.

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 Exmos. Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente) E GERALDO XAVIER.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

WALTER BARONE

RELATOR

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 34.639

Apelante(s): Município de São Paulo

Apelado(s): Felipe Fantocci Salgado e outro

Comarca: São Paulo - Foro Fazenda Pública / Acidente Trabalho/15ª Vara da Fazenda Pública

Juiz(a): Kenichi Koyama

MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. Cobrança do imposto tendo como base de cálculo o valor venal de referência do imóvel arbitrado pelo Município de São Paulo. Pedido para que se reconheça o valor da transação do imóvel como base de cálculo. Segurança concedida. Remessa Necessária e recurso voluntário da Fazenda Pública. Descabimento. Arguição de decisum 'extra petita' afastada. Base de cálculo definida no Recurso Especial nº 1.937.827/SP (Tema nº 1.113), sob o rito dos recursos repetitivos, que fixou 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. Tema nº 1.113 aplicável 'in casu'. Multa e juros moratórios corretamente afastados, visto que o fato gerador somente ocorre com o registro do título translativo da propriedade. Incidência de correção monetária. Sentença mantida. Remessa necessária e apelação não providas, afastada a preliminar de nulidade do 'decisum'.

Trata-se de recurso de apelação interposto

pelo Município e de Remessa Necessária da r. sentença que, em mandado de segurança, concedeu a ordem *“determinando que o recolhimento do ITBI tanto quanto emolumentos e demais consectários cobrados, seja realizado com base de cálculo no valor do negócio de transmissão, ainda que menor que o valor venal para fins de IPTU, sem aplicação de multas ou juros, mas corrigido desde quando firmado o negócio jurídico em relação aos imóveis descritos no instrumento particular de promessa de compra e venda firmado”*. Sem condenação em honorários advocatícios, nos termos do art. 25 da Lei 12.016/09.

O Município, ora apelante, sustenta, em síntese, que: 1) a r. sentença apresenta nulidade ante o julgamento 'extra petita', uma vez que a impetrante não formulou pedido de exclusão dos encargos moratórios antes do registro imobiliário; 2) a incidência do ITBI ocorre, invariavelmente, no momento em que a manifestação de vontade revela uma figura jurídica do direito civil pertinente à circulação de bens imóveis ou direitos reais a eles pertinentes e da qual resulte uma transmissão imobiliária, sendo inegável, do ponto de vista jurídico-tributário, que a celebração do negócio imobiliário é o fator desencadeante da transferência dos bens imóveis e dos poderes inerentes ao seu domínio, sendo absolutamente irrelevante, para efeitos fiscais, sua averbação perante o Registro de Imóveis; 3) é legítima a exigência do ITBI no momento estabelecido pela lei municipal, sendo correta não apenas a incidência de correção monetária, mas também dos encargos moratórios (juros e multa).

Houve resposta (fls.144/148).

É o relatório.

A parte ora recorrida impetrou mandado de segurança para que fosse reconhecido como base de cálculo do ITBI, e consequentemente das custas e emolumentos devidos a título da escrituração e registro do imóvel, o valor da transação do imóvel ao invés de seu valor venal de referência, o qual estava sendo utilizado pela Municipalidade de São Paulo para a cobrança do referido imposto.

Sobreveio a r. sentença de fls.106/115, a qual concedeu a segurança para determinar que a base de cálculo para o ITBI seja o valor da negociação, sem aplicação de multas ou juros, mas corrigido desde quando firmado o negócio jurídico.

Os autos subiram a esta instância recursal para reexame necessário da r. sentença, tendo o Município ainda apelado do r. 'decisum' de concessão da segurança.

Preliminarmente, não há qualquer nulidade a ser declarada, ao contrário do que sustenta a Municipalidade apelante.

A r. sentença não se configurou como 'extra petita', já que reconheceu que a base de cálculo do ITBI é o valor da transação do imóvel, sendo necessário, por conseguinte, esclarecer que não cabe a aplicação de juros e multa moratória antes do momento do registro do respectivo título aquisitivo.

Em outras palavras, a análise da controvérsia relativa aos juros e à multa decorreu logicamente da alteração da base de cálculo do ITBI, independentemente, portanto, de pedido expresso nesse sentido, não havendo que se falar em violação aos princípios da congruência e da adstrição.

Passa-se, então, ao exame do mérito.

O entendimento sobre a base de cálculo

adequada a ser utilizada para fins de cobrança do ITBI foi uniformizado recentemente pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial nº 1.937.821/SP, sob a sistemática dos recursos repetitivos, Primeira Seção Relator Ministro GURGEL DE FARIA, j. 24 de fevereiro de 2022, que fixou 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.

Portanto, não cabe à Municipalidade arbitrar previamente o valor venal do imóvel, sendo descabida a utilização do valor venal de referência como base de cálculo do ITBI.

Em conformidade com o entendimento do C. STJ, o montante a ser utilizado como base de cálculo do referido imposto, 'in casu', é o valor da transação do imóvel em condições normais de mercado.

Nesse mesmo sentido já decidiu esta C. Câmara:

1060204-28.2023.8.26.0053

Classe/Assunto: Apelação / Remessa Necessária / ITBI - Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Móveis e Imóveis

Relator(a): Walter Barone

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 31/01/2024

PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Data de publicação: 31/01/2024

Ementa: MANDADO DE SEGURANÇA - ITBI. Cobrança de ITBI tendo como base de cálculo o valor venal de referência do imóvel arbitrado pelo Município de São Paulo. Pedido para que se reconheça o valor da transação do imóvel como base de cálculo. Segurança concedida. Remessa Necessária e recurso voluntário da Fazenda Pública. Descabimento. Arguição de decum 'extra petita' afastada. Sentença que determinou a adoção do valor da transação do bem imóvel declarado pelo contribuinte como base de cálculo do ITBI, não comportando reparo. Base de cálculo definida no Recurso Especial nº 1.937.827/SP (Tema nº 1.113), sob o rito dos recursos repetitivos, que fixou 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. Tema nº 1.113 aplicável 'in casu'. Sentença mantida. Majoração dos honorários advocatícios de sucumbência que não se aplica, pela ausência de fixação de tal verba na origem. Recurso de apelação e remessa necessária não providos.

1061649-52.2021.8.26.0053

Classe/Assunto: Remessa Necessária Cível / ITBI - Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Móveis e Imóveis

Relator(a): Silvana Malandrino Mollo

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 19/04/2023

Data de publicação: 19/04/2023

Ementa: REEXAME NECESSÁRIO - Mandado de Segurança - ITBI - Municipalidade de São Paulo - Base de cálculo do ITBI deve ser aquela fornecida pelo contribuinte, considerando o valor efetivo da transação - Defeso ao Município surpreender o contribuinte com outro valor que não reflita essa realidade - Tese fixada pelo E. STJ no julgamento REsp 1.937.821 - Sentença mantida por seus próprios fundamentos - Recurso Oficial não provido.

Por fim, consigne-se que apenas o registro imobiliário constitui meio hábil à transmissão da propriedade imóvel, de modo que mera formalização da transação não configura termo inicial do prazo para recolhimento do ITBI, sendo indevida a incidência de multa e juros de mora antes do efetivo registro da transmissão no Cartório de Registro de Imóveis.

Em contrapartida, incide a atualização monetária desde a celebração do negócio jurídico, tal como constou no 'decisum', por se tratar de mera reposição do valor da moeda.

De rigor, portanto, a manutenção da r. sentença.

Inaplicável 'in casu' a majoração de honorários prevista pelo art.85, §11, do CPC, ante a ausência de fixação de tal verba na origem.

Consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Ante o exposto, pelo meu voto, afastada a preliminar do apelo municipal, **NEGA-SE PROVIMENTO** à Remessa Necessária e ao recurso de apelação.

WALTER BARONE
Desembargador Relator