



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Registro: 2025.0000427153

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Remessa Necessária Cível nº 1001851-24.2025.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido FERNANDO AUGUSTO ZAMPERIN PENNA.

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 em parte à remessa necessária. 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 34.925

Recorrente(s): Juízo Ex Officio

Recorrido(s): Fernando Augusto Zamperin Penna

Comarca: São Paulo - Foro Fazenda Pública / Acidente Trabalho/14ª Vara de Fazenda Pública

Juiz(a): **Randolfo Ferraz de Campos**

MANDADO DE SEGURANÇA. São Paulo. ITBI tendo como base de cálculo o valor venal de referência do imóvel arbitrado pelo Município. Pretensão para que seja reconhecido como base de cálculo do tributo o valor da transação declarado pelo contribuinte. Segurança concedida. Remessa Necessária. 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'. Correto o afastamento do valor venal de referência adotado pela municipalidade. Incidência, porém, de correção monetária, conforme pleiteado pelo Fisco, desde a formalização do negócio, diante da necessidade de reposição do valor da moeda. Remessa necessária provida em parte.

Trata-se de reexame necessário da r.

sentença que, em Mandado de Segurança, concedeu a ordem *“para o fim de autorizar a parte impetrante a recolher o ITBI relativamente à transação de que cuidam os documentos exibidos com a petição inicial, tomando como sua base de cálculo o valor da transação, afastando-se, pois, o valor venal de referência”*.

Ausente interposição de recurso por qualquer das partes, os autos vieram a esta E. Corte em remessa necessária, nos termos do art.14, §1º, da Lei nº12.016/2009.

É o relatório.

A parte impetrante, ora recorrida, ajuizou o presente mandado de segurança para que fosse reconhecido como base de cálculo do ITBI o valor da transação do imóvel, ao invés do valor venal de referência arbitrado pela Municipalidade especificamente para a cobrança do referido imposto.

Sobreveio a r. sentença, a qual concedeu a segurança pleiteada, ressaltando *“ao Fisco paulistano a possibilidade de arbitramento do valor do(s) imóvel(is) para fins de recolhimento do ITBI a fim de indicar eventual diferença de valor de tributo a ser objeto de lançamento complementar, desde que respeitados sejam os princípios do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa, de modo que, sem prejuízo da ordem ora concedida, reconhece-se assistir ao Fisco municipal o direito de lançar eventual diferença apurada em processo administrativo nos termos do artigo 24 da Lei Municipal n. 11.154/91 c/c artigo 148 do C.T.N.”*.

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 valor a ser utilizado como base de cálculo do referido imposto, 'in casu', é o valor da transação do imóvel em condições normais de mercado.

Ademais, só é possível a revisão do valor declarado pelo contribuinte, como sendo o valor da transação do imóvel, mediante procedimento administrativo instaurado pela própria Fazenda Pública, em estrita observância ao princípio da legalidade tributária.

Por outro lado, cumpre destacar que o fato gerador do ITBI corresponde ao registro do título aquisitivo, sendo esse o momento da efetiva transmissão do bem imóvel, de modo que, da

transação realizada até a ocorrência de tal fato gerador, aplica-se somente a correção monetária do preço da aquisição, tendo em vista que esta não se caracteriza como encargo moratório, mas como mera recomposição do valor da moeda.

Assim, tratando-se de matéria de ordem pública, observado, inclusive, ser pedido subsidiário expresso do Fisco (fls.80/81), deve ser mantida a procedência do presente remédio constitucional e a consequente concessão da segurança, determinando-se, todavia, que o valor da transação a ser adotado como base de cálculo do ITBI seja atualizado monetariamente até a data do efetivo registro (fato gerador do tributo).

Nesse mesmo sentido já decidiu esta C.

Câmara:

1042015-36.2022.8.26.0053

Classe/Assunto: Remessa Necessária Cível / 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: 29/05/2024

Data de publicação: 29/05/2024

Ementa: MANDADO DE SEGURANÇA. São Paulo. ITBI tendo como base de cálculo o valor venal de referência dos imóveis arbitrado pelo Município. Pretensão de que seja reconhecido como base de cálculo o valor da transação. Segurança concedida. Remessa Necessária. 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

PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente. **Tema nº 1.113 aplicável 'in casu'. Incidência de correção monetária, conforme pleiteado pelo Fisco, desde a formalização do negócio diante da necessidade de reposição do valor da moeda.** Remessa necessária provida em parte.

1037783-78.2022.8.26.0053

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

Relator(a): Rezende Silveira

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 16/01/2023

Data de publicação: 16/01/2023

Ementa: REEXAME NECESSÁRIO - MANDADO DE SEGURANÇA - MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - ITBI - Pretendido recolhimento do tributo com base no valor da arrematação do imóvel – Sentença concessiva da segurança – Arrematação que deve servir de base para o cálculo do ITBI - Fato gerador, ademais, que somente ocorre no momento do registro da carta de arrematação – Impossibilidade de incidência de encargos moratórios antes do registro – **Correção monetária que, no entanto, não se trata de encargo moratório, mas mera correção da moeda, devendo ser aplicada para atualização do valor da arrematação, uma vez que entre a arrematação e o registro pode haver tempo considerável** – Sentença mantida – Recurso improvido.

Destarte, acolhe-se o pedido subsidiário da Municipalidade para que o valor de transação do imóvel seja atualizado desde a data da celebração do negócio jurídico até a data do recolhimento do tributo.

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

Ante o exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO EM PARTE** à remessa necessária.



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

WALTER BARONE
Desembargador Relator