



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Registro: 2025.0000427521

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Remessa Necessária Cível nº 1001161-92.2025.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido JOSE HILTON NUNES DE QUEIROZ.

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 reexame necessário. 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 34.994

Recorrente(s): Juízo Ex Officio

Recorrido(s): Jose Hilton Nunes de Queiroz

Comarca: São Paulo - Foro Fazenda Pública / Acidente Trabalho/7ª Vara de Fazenda Pública

Juiz(a): Evandro Carlos de Oliveira

MANDADO DE SEGURANÇA. SÃO PAULO. 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 arrematação do imóvel como base de cálculo. 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'. Sentença mantida. Remessa necessária não provida.

Trata-se de reexame necessário da r. sentença que concedeu a ordem em Mandado de Segurança para *“determinar que o ITBI seja calculado sobre o valor da arrematação do*

bem (corrigido monetariamente pela tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo a partir da arrematação, sem a incidência de juros de mora e multa), extinguindo o processo com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do CPC.”.

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 nº 12.016/2009.

É o relatório.

A parte ora recorrida impetrou mandado de segurança para que fosse reconhecido como base de cálculo do ITBI o valor da arrematação 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 que julgou procedente o pedido do impetrante e concedeu a segurança nos termos pleiteados, manifestando-se, ainda, acerca da correção monetária do valor do tributo.

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

PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

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.

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 é o valor da transação do imóvel declarado pelo contribuinte, 'in casu', o valor da arrematação, o qual goza da presunção de que é condizente com as condições normais de mercado, atualizado monetariamente.

Nesse mesmo sentido já decidiu esta C.

Câmara:

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



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

atualização do valor da arrematação, uma vez que entre a arrematação e o registro pode haver tempo considerável – Sentença mantida – Recurso improvido.

Destarte, deve ser mantida a r. sentença apelada.

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

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** à remessa necessária.

WALTER BARONE
Desembargador Relator