



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000436030

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1089735-28.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido ZAVIT SPECIAL OPPORTUNITIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª 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 Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente) E BEATRIZ BRAGA.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

MARCELO L THEODÓSIO

Relator

Assinatura Eletrônica

18ª Câmara de Direito Público

Remessa Necessária Cível nº 1089735-28.2024.8.26.0053

Recorrente: Juízo Ex Officio

Recorrido: Zavit Special Opportunities - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Interessados: Município de São Paulo e Diretor do Departamento de Rendas Imobiliárias da Secretaria de Finanças do Município de São Paulo/sp

Comarca: São Paulo

Voto nº 31489

DIREITO TRIBUTÁRIO. ITBI. MANDADO DE SEGURANÇA. RECURSO OFICIAL DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Mandado de segurança impetrado por Zavit Special Opportunities - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Ltda contra ato do Diretor do Departamento de Rendas Imobiliárias da Secretaria de Finanças do Município de São Paulo. Alega-se que o cálculo do ITBI está sendo feito com base no valor de referência da municipalidade, em vez do valor da transação do imóvel.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se o ITBI deve ser calculado com base no valor de referência da municipalidade ou no valor da transação do imóvel.

III. Razões de Decidir

3. O STJ, no REsp 1.937.821/SP (Tema 1113), decidiu que os municípios não podem arbitrar valores venais de referência para o cálculo do ITBI, devendo respeitar as declarações do contribuinte, salvo se houver elementos que justifiquem o arbitramento.

4. O valor da transação presume-se condizente com o valor de mercado, conforme o princípio da boa-fé objetiva, e só pode ser afastado mediante processo administrativo.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso oficial desprovido.

Tese de julgamento: 1. A base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado. 2. O valor da transação declarado pelo contribuinte goza de presunção de veracidade, afastável apenas por processo administrativo.

Legislação Citada:

CTN, art. 148.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp nº 1.937.821/SP, Rel. Min. Gurgel de Faria, Primeira Seção, DJe 03/03/2022.

TJSP, Apelação / Remessa Necessária 1007862-74.2022.8.26.0053, Rel. Beatriz Braga, 18ª Câmara de

Direito Público, j. 28/06/2022.

Trata-se de mandado de segurança com pedido liminar impetrado por **ZAVIT SPECIAL OPPORTUNITIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LTDA** contra ato do **DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIARIAS DA SECRETARIA DE FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, alegando, em síntese, que adquiriu imóvel(is) por determinado valor e que no cálculo do ITBI está sendo indevidamente levado em conta o valor de referência da municipalidade. Requer a concessão da segurança para ver assegurado o recolhimento do ITBI levando-se em conta o valor da transação.

Liminar deferida (fls. 212/214).

Informações às fls. 231/240, sustentando, em suma, a legalidade da cobrança e da base de cálculo.

O Ministério Público entendeu que não era o caso de intervir no feito (fls. 261/263).

A sentença de fls. 264/267 concedeu a segurança. Custas e despesas na forma da lei. Sem condenação em verba honorária. Anotou o reexame necessário.

Não houve interposição de recurso voluntário (certidão – fls. 275).

Há apenas o reexame necessário.

É O RELATÓRIO.

O recurso oficial não comporta provimento.

Sobre a matéria ora debatida nos autos, recentemente o E. STJ julgou o REsp 1.937.821/SP (Tema 1113), pacificando de vez a questão, quando se decidiu que os Municípios podem calcular o ITBI com base em valores venais distintos daqueles adotados para o cálculo do IPTU, diferença que - ainda conforme o STJ - deriva da diversidade dos fatos geradores e das modalidades de lançamento

em cada caso: de ofício, no caso do IPTU; por declaração ou homologação, no caso do ITBI.

Por esse mesmo motivo, contudo, o STJ também decidiu que os Municípios não podem simplesmente arbitrar valores venais de referência para o cálculo do ITBI, pois isso configuraria indevido lançamento de ofício, por mera estimativa, em desconconsideração às declarações dadas pelo contribuinte, autorizando-se o arbitramento apenas na hipótese em que estas não mereçam fé, nos termos do art. 148 do CTN, todavia, jamais como método *a priori*.

Consequentemente, na falta de elementos fáticos que permitam afastar as declarações dadas pelo contribuinte, o ITBI deve ser calculado sobre o valor da transação, valor este que, em respeito ao princípio da boa-fé objetiva, presume-se condizente com o valor médio de mercado do bem transacionado.

Confira-se a ementa do referido julgado do STJ:

“TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI). BASE DE CÁLCULO. VINCULAÇÃO COM IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU). INEXISTÊNCIA. VALOR VENAL DECLARADO PELO CONTRIBUINTE. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. REVISÃO PELO FISCO. INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO. POSSIBILIDADE. PRÉVIO VALOR DE REFERÊNCIA. ADOÇÃO. INVIABILIDADE. 1. A jurisprudência pacífica desta Corte Superior é no sentido de que, embora o Código Tributário Nacional estabeleça como base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) o "valor venal", a apuração desse elemento quantitativo faz-se de formas diversas, notadamente em razão da distinção existente entre os fatos geradores e a modalidade de lançamento desses impostos. 2. Os arts. 35 e 38 do CTN dispõem, respectivamente, que o fato gerador do ITBI é a transmissão da propriedade ou de direitos reais imobiliários ou a cessão de direitos relativos a tais transmissões e que a base de cálculo do tributo é o "valor venal dos bens ou direitos transmitidos", que corresponde ao valor considerado para as negociações de imóveis em condições normais de mercado. 3. A possibilidade de dimensionar o valor dos imóveis no mercado, segundo critérios, por exemplo, de localização e tamanho (metragem), não impede que a avaliação de mercado específica de cada imóvel transacionado oscile dentro do parâmetro

médio, a depender, por exemplo, da existência de outras circunstâncias igualmente relevantes e legítimas para a determinação do real valor da coisa, como a existência de benfeitorias, o estado de conservação e os interesses pessoais do vendedor e do comprador no ajuste do preço. 4. O ITBI comporta apenas duas modalidades de lançamento originário: por declaração, se a norma local exigir prévio exame das informações do contribuinte pela Administração para a constituição do crédito tributário, ou por homologação, se a legislação municipal disciplinar que caberá ao contribuinte apurar o valor do imposto e efetuar o seu pagamento antecipado sem prévio exame do ente tributante. 5. Os lançamentos por declaração ou por homologação se justificam pelas várias circunstâncias que podem interferir no específico valor de mercado de cada imóvel transacionado, circunstâncias cujo conhecimento integral somente os negociantes têm ou deveriam ter para melhor avaliar o real valor do bem quando da realização do negócio, sendo essa a principal razão da impossibilidade prática da realização do lançamento originário de ofício, ainda que autorizado pelo legislador local, pois o fisco não tem como possuir, previamente, o conhecimento de todas as variáveis determinantes para a composição do valor do imóvel transmitido. 6. Em face do princípio da boa-fé objetiva, o valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o valor médio de mercado do bem imóvel transacionado, presunção que somente pode ser afastada pelo fisco se esse valor se mostrar, de pronto, incompatível com a realidade, estando, nessa hipótese, justificada a instauração do procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo, em que deve ser assegurado ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que amparariam o quantum informado (art. 148 do CTN). 7. A prévia adoção de um valor de referência pela Administração configura indevido lançamento de ofício do ITBI por mera estimativa e subverte o procedimento instituído no art. 148 do CTN, pois representa arbitramento da base de cálculo sem prévio juízo quanto à fidedignidade da declaração do sujeito passivo. 8. Para o fim preconizado no art. 1.039 do CPC/2015, firmam-se 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. 9. Recurso especial parcialmente provido". (REsp n. 1.937.821/SP, Rel. Ministro Gurgel de Faria, Primeira Seção, DJe 03/03/2022)

No mesmo sentido, precedentes desta E. 18ª Câmara de Direito Público:

"Mandado de Segurança. Apelação cível e reexame necessário. Discussão sobre a base de cálculo do ITBI. Controvérsia acerca da legalidade do chamado "valor venal de referência" adotado pela Municipalidade tributante. A sentença concedeu a ordem para assegurar à impetrante o direito de recolher o ITBI incidente sobre a aquisição imobiliária retratada na inicial, utilizando como base de cálculo o valor venal lançado para fins de cobrança do IPTU. A decisão em questão deve ser mantida em seu cerne meritório, diante da ausência de juridicidade da utilização, pela Municipalidade paulistana, do chamado "valor venal de referência". Inconstitucionalidade das normas que permitem a estimativa prévia e unilateral do valor venal, reconhecida pelo Órgão Especial deste Tribunal (incidente nº 0056693-19.2014.8.26.0000 - artigos 7º-A e 7º-B da LM 11.154/91). Cabe à Administração proceder ao previsto no art. 148 do CTN caso discorde das declarações prestadas pelo contribuinte. Julgamento pelo STJ do REsp 1.937.821/SP em fevereiro de 2022, Tema 1113, Tese: "A base de cálculo do ITBI deve corresponder ao valor da transação, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN)". Na hipótese retratada nos autos o negócio jurídico apresentou montante inferior ao valor venal utilizado como parâmetro para a cobrança do IPTU. Verifica-se, portanto, a impossibilidade de reformar-se a sentença, neste ponto, para que a Fazenda Pública não seja prejudicada em sede de reexame necessário. Acrescenta-se, em complemento, que o momento da ocorrência do fato gerador do ITBI é a transferência da propriedade imobiliária, a qual se perfaz com o registro do título translativo junto ao competente Cartório do Registro de Imóveis, nos termos dos artigos 35 do CTN e 1.245 do CC. Consequentemente, segundo o princípio da legalidade tributária estrita, não há ensejo à cobrança de multa e juros antes da realização do registro. A atualização da base de cálculo, no entanto, é devida, pois esta não constitui encargo moratório, na medida em que apenas evita a corrosão do valor da moeda. Sob essa perspectiva, é necessário atualizar o valor da base de cálculo pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até o efetivo ato registrário. Nega-se provimento ao apelo fazendário e dá-se parcial provimento ao

recurso oficial (reexame necessário) apenas para, nos termos do acórdão, determinar-se a incidência de atualização monetária sobre o valor da base de cálculo tributária pela Tabela Prática do TJSP". (TJSP; Apelação / Remessa Necessária 1007862-74.2022.8.26.0053; Relator (a): Beatriz Braga; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Data do Julgamento: 28/06/2022; Data de Registro: 28/06/2022).

"APELAÇÃO E REMESSA NECESSÁRIA - Mandado de segurança - ITBI - Base de cálculo - Adoção de valor venal de referência distinto do valor venal utilizado para o cálculo do IPTU - Necessidade de se distinguir os valores venais empregados em cada caso, afastado, contudo, o arbitramento puro e simples de valor venal de referência, em desrespeito ao art. 148 do CTN - REsp repetitivo 1.937.821 do STJ - Fixação das 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); c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente." - Impossibilidade, todavia, de se agravar a condenação imposta à Fazenda Pública em remessa necessária, nos termos da Súmula 45 do STJ - Sentença mantida neste ponto - Momento da ocorrência do fato gerador - Registro do título translativo no cartório de registro de imóveis - Indevida a cobrança de multa e juros anteriormente ao registro, ressalvada a correção monetária - Sentença mantida também neste ponto - RECURSO E REMESSA NECESSÁRIA DESPROVIDOS". (TJSP; Apelação / Remessa Necessária 1051378-18.2020.8.26.0053; Relator (a): Henrique Harris Júnior; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Data do Julgamento: 23/06/2022; Data de Registro: 23/06/2022).

Ressalte-se que, nos termos do art. 927, III, do CPC, os juízes e os tribunais deverão observar os acórdãos do STJ e do STF em julgamento de recursos especial e extraordinário repetitivos, descabendo maiores considerações sobre o mérito de suas decisões.

No tocante ao aspecto temporal do fato gerador do ITBI, deve-se reconhecer, em conformidade com a jurisprudência majoritária do STJ e deste TJSP, que a hipótese de incidência do ITBI somente se aperfeiçoa com o

registro da transmissão da propriedade do imóvel no competente cartório de registro de imóveis.

Nesse sentido:

“TRIBUTÁRIO. RECURSO ORDINÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. FATO GERADOR. CTN, ART. 35 E CÓDIGO CIVIL, ARTS. 530, I, E 860, PARÁGRAFO ÚNICO. REGISTRO IMOBILIÁRIO. 1. O fato gerador do imposto de transmissão de bens imóveis ocorre com a transferência efetiva da propriedade ou do domínio útil, na conformidade da Lei Civil, com o registro no cartório imobiliário. 2. A cobrança do ITBI sem obediência dessa formalidade ofende o ordenamento jurídico em vigor. 3. Recurso ordinário conhecido e provido”. (STJ, RMS 10.650/DF, Rel. Ministro FRANCISCO PEÇANHA MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/06/2000, DJ 04/09/2000).

“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”. (TJSP; Apelação / Reexame Necessário 0011928-71.2009.8.26.0053; Relator (a): Geraldo Xavier; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Data do Julgamento: 08/05/2014; Data de Registro: 12/05/2014).

No mesmo sentido, desta E. 18ª Câmara de Direito Público:

“APELAÇÃO - MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI – Imóvel adquirido em hasta pública - Insurgência do impetrado contra a decisão que determinou a base de cálculo e o aspecto temporal do fato gerador do respectivo tributo em desfavor de seus interesses - Desacolhimento - Base de cálculo que deve corresponder ao valor da arrematação judicial do bem - Fato gerador que apenas ocorre com o registro do título translativo da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis competente - Exegese dos artigos 1227 e 1245, caput e § 1º, ambos do Código Civil - Vastos precedentes jurisprudenciais a respeito - Manutenção da r. sentença de primeiro grau que se impõe - Recursos ex officio e voluntário desprovidos”. (TJSP; Apelação / Reexame Necessário 0031090-13.2013.8.26.0053; Relator (a):Wanderley

José Federighi; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Data do Julgamento: 08/05/2014; Data de Registro: 12/05/2014).

Dessa forma, não se admite a cobrança de juros e multa de mora antes do registro, sendo possível, unicamente, o cômputo da correção monetária.

Significa dizer que, o fato gerador ocorre quando do registro no competente cartório de registro de imóveis, consoante art. 1.245 do Código Civil, razão pela qual, antes do registro, não incidem juros e multa de mora, mas tão somente correção monetária.

Portanto, correto o entendimento do juízo *a quo*, ao conceder a segurança.

Consigne-se que, para fins de prequestionamento, estar o julgado em consonância com os dispositivos legais e constitucionais mencionados nas razões recursais.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso oficial.

MARCELO L THEODÓSIO

Relator