



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000442026

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1037651-50.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é apelado ERICKSON DE OLIVEIRA RUIZ.

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 recurso do Município e mantiveram a sentença em sede de 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 sem voto), HENRIQUE HARRIS JÚNIOR E RICARDO CHIMENTI.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

BEATRIZ BRAGA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 46601

Comarca: São Paulo

Recorrentes: Município de São Paulo (**assistente litisconsorcial passivo das autoridades impetradas**) e Juízo Ex Officio

Recorridos: Erickson de Oliveira Ruiz (**impetrante**) e Subsecretaria da Receita Municipal de São Paulo e Chefe do Departamento de Fiscalização da Subsecretaria da Receita Municipal de São Paulo (**impetrados**)

Juíza sentenciante: Juliana Brescansin Demarchi Molina

Ementa: Mandado de Segurança. ITBI. A sentença concedeu a segurança para determinar a incidência do imposto sobre o valor da transação, observando como fato gerador o momento em que o título translativo fosse apresentado para registro, afastando, por conseguinte, a incidência dos encargos moratórios (multa e juros). Manutenção de rigor.

A base de cálculo do ITBI deve ser calculada sobre o preço de comercialização no mercado, conforme tese fixada no recente entendimento do STJ, exarado no Tema 1.113 de sua jurisprudência, no qual foi assentado que a base de cálculo do ITBI deve ser o valor da transação.

No mais, vale registrar que o momento da ocorrência do fato gerador do ITBI se dá na transferência da propriedade imobiliária que se perfaz com o registro cartorial, consequentemente, não há ensejo à cobrança de multa e juros antes deste. No entanto, há incidência de correção monetária, que não é encargo moratório e não altera o valor real devido e serve apenas para atualizar o valor da base de cálculo desde a data do ato de arrematação ou da transação até a data do registro imobiliário. Desse modo, de rigor a atualização monetária pela Tabela Prática do TJSP (IPCA-e). Referida consideração é necessária a fim de manter-se o valor real da operação e, assim, evitar-se o enriquecimento sem causa do contribuinte em detrimento do Fisco.

Nesse contexto, vale registrar que o pronunciamento do juízo de 1º grau acerca da impossibilidade de incidência de juros e multa de mora antes da ocorrência do fato gerador

do ITBI não caracteriza qualquer tipo de mácula na sentença. Para tanto, basta inferir que estes se inserem nas hipóteses acerca das quais o julgador pode tecer pronunciamento de ofício, pois matérias de ordem pública. Desse modo, também não há se falar em julgamento extra petita, quiçá em nulidade do julgamento por essa razão. Nega-se provimento ao recurso e mantém-se a sentença em sede de reexame necessário, nos termos do acórdão.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença concessiva da ordem de fls. 72/76, proferida nos autos do mandado de segurança impetrado por **Erickson de Oliveira Ruiz** contra ato praticado pela **Subsecretária da Receita Municipal de São Paulo e Chefe do Departamento de Fiscalização da Subsecretaria da Receita Municipal de São Paulo**.

Referida sentença concedeu a segurança para **determinar que a autoridade coatora autorizasse o recolhimento do ITBI com base no valor declarado da transação de compra e venda do bem imóvel, observando como fato gerador o momento em que o título translativo fosse apresentado para registro, afastando, por conseguinte, a incidência dos encargos moratórios (multa e juros).**

Inconformado, apela o Município (fls. 91/101). Alega a nulidade da sentença nulidade ante o julgamento extra petita, uma vez que o impetrante não formulou pedido de exclusão dos encargos moratórios antes do registro imobiliário, limitando-se a reclamar apenas sobre o aspecto quantitativo relacionado ao valor da base de cálculo do tributo. No mais, sustenta que o fato gerador do tributo em questão é instantâneo (realiza-se com a

transmissão do bem, independentemente de registro). Requer, dessarte, a anulação da sentença por ser *extra petita* ou a denegação da ordem.

Não houve apresentação de contrarrazões.

Diante da concessão da ordem, há reexame necessário da matéria (art.14, §1º da Lei 12.016/09).

É o relatório.

Nos termos do art. 1.010 do CPC, estão preenchidos os pressupostos de admissibilidade. Quanto ao preparo, o apelante é isento.

Primeiramente, pontue-se a desnecessidade de suspensão do feito por ser despiciendo aguardar-se o trânsito em julgado do RESP 1.937.821/SP (Tema 1113), que versa sobre a mesma questão – legitimidade da cobrança do ITBI com base no valor venal de referência –, para a aplicação da tese firmada em seu julgamento, cujo acórdão foi publicado em 03/03/2022.

A propósito, esse é o entendimento da própria Corte Superior:

“A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que não é necessário aguardar o trânsito em

julgado para a aplicação do paradigma firmado em recurso repetitivo ou com repercussão geral. Precedentes” (AgInt. no PUIL. n. 1.494/RS, 1ª Seção, j. 1/9/2020, rel. Ministro HERMAN BENJAMIN).

Outrossim, não há inadequação da via eleita, pois a matéria em debate é unicamente de direito e não comporta dilação probatória.

Também não há que se falar em nulidade ou reforma da decisão recorrida.

Explica-se.

Cinge-se a questão à análise dos critérios para aferição da base de cálculo do ITBI, imposto incidente sobre as operações de aquisições imobiliárias retratadas nos autos, de modo especial, a legalidade do denominado “valor venal de referência” adotado pelo Município tributante.

Como se sabe, o artigo 38 do CTN estabelece que a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

No caso dos autos, a Lei Municipal nº 11.154/1991, com a redação dada pelas leis 14.125/05 e 14.256/06, ao dispor

sobre o ITBI, estabelece:

“Art. 7º - Para fins de lançamento do Imposto, a base de cálculo é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, assim considerado o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado.

§ 1º Não serão abatidas do valor venal quaisquer dívidas que onerem o imóvel transmitido.

§ 2º Nas cessões de direitos à aquisição, o valor ainda não pago pelo cedente será deduzido da base de cálculo.

Art. 7º A - A Secretaria Municipal de Finanças tornará públicos os valores venais atualizados dos imóveis inscritos no Cadastro Imobiliário Fiscal do Município de São Paulo. Parágrafo Único - A Secretaria Municipal de Finanças deverá estabelecer a forma de publicação dos valores venais a que se refere o "caput" deste artigo.

Art. 7º B - Caso não concorde com a base de cálculo do imposto divulgada pela Secretaria Municipal de Finanças, nos termos de regulamentação própria, o contribuinte poderá requerer avaliação especial do imóvel, apresentando os dados da transação e os fundamentos do pedido, na forma prevista em portaria da Secretaria Municipal de Finanças, que poderá, inclusive, viabilizar a formulação do pedido por meio eletrônico”.

Provocado a se manifestar sobre a validade do aludido dispositivo legal, o Órgão Especial deste Tribunal de

Justiça, no incidente de inconstitucionalidade nº 0056693-19.2014.8.26.0000, concluiu pela constitucionalidade do art. 7º e seus parágrafos.

Constou do voto condutor, de início, que a base de cálculo do ITBI não se confunde, necessariamente, com a que serve de parâmetro para o cálculo do IPTU.

Consignou-se que o artigo 38 do Código Tributário Nacional estabelece como base de cálculo do ITBI o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, sendo exatamente nesse mesmo sentido a redação original do artigo 7º da Lei Municipal nº 11.154/91.

A redação do referido artigo foi modificada com a superveniência das Leis Municipais 14.125/2005 e 14.256/2006 para considerar como valor venal o valor de mercado do imóvel, ou seja, o preço pelo qual seria negociado à vista, em condições normais de transação.

Nesse contexto, importante destacar que, na ocasião, também foram analisados os artigos 7º-A e 7º-B da norma em referência, de modo que foi pronunciada a inconstitucionalidade de ambos.

O órgão colegiado assinalou a falta de juridicidade da apuração de valores venais por meio de pesquisa e coleta de

amostras no mercado imobiliário (7º-A), assim como o ônus imposto ao contribuinte de impugnar a avaliação prévia, em caso de discordância (7º-B).

Asseverou-se ainda que os artigos padeciam de vícios de inconstitucionalidade, por afrontarem o artigo 150, inciso I, da Constituição Federal, bem como o princípio da segurança jurídica.

Posteriormente, em observância ao decidido no incidente de inconstitucionalidade em referência, o 7º Grupo de Direito Público deste Tribunal de Justiça, no julgamento do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 2243516-62.2017.8.26.0000 (Tema nº 19), estabeleceu que o ITBI deveria ter como base de cálculo valor venal do imóvel para fins de IPTU ou o valor da transação, prevalecendo o que fosse maior. Confira-se:

“INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS ITBI BASE DE CÁLCULO - Deve ser calculado sobre o valor do negócio jurídico realizado ou sobre o valor venal do imóvel para fins de IPTU, aquele que for maior, afastando o "valor de referência" - Ilegalidade da apuração do valor venal previsto em desacordo com o CTN - Ofensa ao princípio da legalidade tributária, artigo 150, inciso I da CF Precedentes IRDR PROVIDO PARA FIXAR A TESE JURÍDICA DA BASE DE CÁLCULO DO ITBI, DEVENDO CORRESPONDER AO

VALOR VENAL DO IMÓVEL OU AO VALOR DA TRANSAÇÃO PREVALECENDO O QUE FOR MAIOR.”
(TJSP; *Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas* 2243516-62.2017.8.26.0000; Relator (a): Burza Neto; Órgão Julgador: 7º Grupo de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 9ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 23/05/2019; Data de Registro: 26/07/2019).

Contudo, atualmente, não cabe apenas afastar-se a utilização do valor venal de referência para os fins de ITBI, mas, também, o valor venal do IPTU, de modo a prevalecer o preço pago pelo imóvel.

É o que se extrai do recente precedente do STJ, a partir do julgamento do REsp. nº. 1.937.821/SP – Tema 1.113, no qual foram assentadas as seguintes teses quanto ao correto critério a ser utilizado como base de cálculo do ITBI:

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.

Logo, no que concerne aos critérios para aferição da base de cálculo do ITBI, é forçoso concluir-se que a tese fixada no IRDR nº 19/TJSP foi superada pela orientação firmada pelo STJ no âmbito do Tema nº 1.113/STJ, de modo que deve ser utilizado o valor da transação imobiliária para base de cálculo do referido imposto, afastando-se não somente a utilização do “valor venal de referência”, como também do “valor venal do IPTU” quando adotado pela Prefeitura.

Dessa forma, irretocável a sentença, eis que considerou o valor do negócio jurídico descrito na inicial como o critério correto a ser utilizado na base de cálculo do imposto em voga.

Acrescente-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 Cartório do Registro de Imóveis, nos termos dos artigos 35 do Código Tributário Nacional e 1.245 do Código Civil.

Consequentemente, segundo o princípio da legalidade tributária estrita, não há ensejo à cobrança de multa e juros de mora antes 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 monetário.

Desse modo, de rigor a atualização monetária da base de cálculo do ITBI desde a data do ato de arrematação ou da transação até a data do registro imobiliário, pela Tabela Prática do TJSP (IPCA-e). Referida consideração é necessária a fim de manter-se o *valor real* da operação e, assim, evitar-se o enriquecimento sem causa do contribuinte em detrimento do Fisco.

No mesmo sentido é a posição desta Câmara:
(Remessa Necessária Cível 1056431-14.2019.8.26.0053; Relator (a): Roberto Martins de Souza; 18ª Câmara de Direito Público; 14/09/2020).

Nesse contexto, vale registrar que o pronunciamento do juízo de 1º grau acerca da impossibilidade de incidência de juros e multa de mora antes da ocorrência do fato gerador do ITBI não caracteriza qualquer tipo de mácula na sentença. Para tanto, basta inferir que estes se inserem nas hipóteses acerca das quais o julgador pode tecer pronunciamento de ofício, pois matérias de ordem pública.

Desse modo, também não há se falar em julgamento *extra petita*, quiçá em nulidade do julgamento por essa razão.

E para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no acórdão, como de fato ocorreu, sendo “desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais”.

Por derradeiro, atentem-se as partes para o cabimento de embargos declaratórios nas estreitas hipóteses delineadas no artigo 1.022, sob pena de eventual aplicação das multas processuais previstas nos §§ 2º e 3º do artigo 1.026, ambos dispositivos do Código de Processo Civil. Assinale-se que esta medida está em consonância com a atual jurisprudência dos Tribunais Superiores sobre o tema.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso do Município e mantém-se a sentença em sede de reexame necessário.**

BEATRIZ BRAGA
Desembargadora Relatora