Registro: 2026.0001022461

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1008635-80.2026.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, são apelados LUIS CARLOS DE OLIVEIRA e CARLOS AUGUSTO HORWATH.

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 aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores OCTAVIO MACHADO DE BARROS (Presidente), MARCOS PIMENTEL TAMASSIA E GERALDO XAVIER.

São Paulo, 22 de outubro de 2026.

OCTAVIO MACHADO DE BARROS
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 45.739.

Apelação e Reexame Necessário nº 1008635-80.2026.8.26.0053.

Apelantes: **Prefeitura Municipal de São Paulo e Juízo *Ex Officio.***

Apelados: **Luís Carlos de Oliveira e outro.**

APELAÇÃO E REEXAME NECESSÁRIO − MANDADO DE SEGURANÇA PREVENTIVO − ITBI − Sentença que concedeu a segurança para determinar o recolhimento do ITBI e dos emolumentos cartorários com base no valor atualizado da transação, afastando-se o valor venal de referência − Base de cálculo definida no REsp 1.937.821 − Tema 1.113, do STJ − Tributo devido, a princípio, com base no valor do negócio jurídico − Adoção da mesma base de cálculo para os emolumentos cartorários − Possibilidade, contudo, de o Fisco afastar o valor declarado pelo contribuinte, mediante instauração de processo administrativo próprio (CTN, art. 148) − Superveniência da LC nº 227/2006 que não possui natureza interpretativa e deve observar os princípios da irretroatividade e anterioridades nonagesimal e anual − Fato gerador que se dá com o registro imobiliário − Não incidência de encargos moratórios antes do registro da transação − Incidência de correção monetária desde a formalização do negócio diante da necessidade de reposição do valor da moeda pela perda inflacionária − Precedentes do STF, STJ e desta Corte. **Recursos desprovidos.**

Apelação e Reexame Necessário contra sentença que concedeu a segurança[1] **para determinar o recolhimento do ITBI e dos emolumentos cartorários com base no valor atualizado da transação. Inconformada, a apelante alega, em síntese, que o Tema 1.113 perdeu a eficácia vinculante, sendo superado pelo advento da** Lei Complementar nº 227/2026, que alterou o artigo 38, do CTN, cuja natureza interpretativa atrai a incidência do art. 106, inciso I, do CTN,

[1] Valor da causa em janeiro de 2026: R$4.149,06.

tornando regular a sistemática de apuração do ITBI adotada pelo Município, de maneira que a presunção que antes favorecia o valor declarado pelo contribuinte passou a favorecer o Fisco, cabendo ao sujeito passivo o ônus de desconstituir o valor estimado. Daí pugnando pela reforma da sentença, com a denegação da ordem e o reconhecimento da legalidade e legitimidade do valor venal de referência estabelecido pela legislação municipal. Recursos recebidos e regulamente processados com resposta.

Relatado.

Os recursos não comportam provimento.

Com efeito, aplica-se a decisão do Superior Tribunal de Justiça, que, no julgamento do REsp nº 1.937.821 – Tema 1.113, estabeleceu, com eficácia vinculante, na forma do art. 985, inciso I, do CPC, que a base de cálculo do ITBI é o valor da transação do imóvel, sem vincular à base de cálculo do IPTU ou ao valor de referência arbitrado previamente, prevalecendo a veracidade do valor declarado pelo contribuinte, que só pode ser afastado pelo Fisco por meio de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN):

> *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 ampariam 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 1937821/SP, Rel. Ministro GURGEL DE FARIA, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 24/02/2022 - grifado).

O mesmo raciocínio deve ser aplicado quanto aos emolumentos cartorários, até porque consequência lógica do acolhimento do pedido, sem que seja coerente a utilização de base de cálculo diversa para a cobrança do imposto.

A propósito, as alterações promovidas pela LC nº 227/2026 no art. 38, do CTN, não têm o condão de afastar a aplicação das teses definidas pelo STJ, em sede de recursos repetitivos, especialmente porque reafirmam o definido no Tema 1.113, ao determinar que as administrações tributárias dos Municípios e do Distrito Federal deverão divulgar os critérios utilizados para estimar o valor venal, o qual poderá ser contestado pelo contribuinte mediante a apresentação de avaliação contraditória em procedimento específico, nos termos da legislação municipal ou distrital.

Inclusive, denota-se que a nova redação conferida

ao art. 38, do CTN, não tem caráter meramente interpretativo, o que afasta a incidência do art. 106, inciso I, do CTN, pois cria novos critérios no procedimento de arbitramento, ao determinar que, para a estimativa da base de cálculo do ITBI, o ente tributante deverá observar pelo menos um dos elementos técnicos indicados nos incisos do §2º, exigindo inclusive a divulgação prévia dos critérios eleitos por meio de legislação local, a inviabilizar a aplicação retroativa, ante o dever de observância aos princípios da anterioridade anual e nonagesimal.

Assim, ao contrário do que defende a apelante não restaram superadas as teses firmadas no Tema 1.113, do STJ, tampouco foi convalidada metodologia prevista na legislação municipal anterior, cujos principais dispositivos que tratavam da sistemática do valor venal de referência no Município de São Paulo foram declarados inconstitucionais pelo Órgão Especial deste Tribunal de Justiça no Incidente de Inconstitucionalidade nº 009998335-50.2006.8.26.0000, julgado em 16/06/2010.

Portanto, ainda que haja aparente discrepância entre o valor do negócio e o valor de mercado do bem, remanesce o direito líquido e certo da impetrante em ver afastado o "valor de referência", procedendo ao recolhimento do imposto com base no valor declarado na transação, ressalvada a possibilidade de o Fisco afastá-lo, mediante regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148, do CTN), desde que, por óbvio, sejam garantidos o contraditório e a ampla defesa e, acaso comprovada a diferença e não operada a decadência, proceder ao lançamento complementar.

No mais, inexigível o recolhimento do tributo antes

do fato gerador, *ex vi* do artigo 156, inciso II, da Constituição Federal, pois a incidência do ITBI decorre da efetiva transmissão da propriedade imóvel, a qualquer título, salvo eventuais direitos reais de garantia ou cessão de direitos, como estabelece o artigo 35, do Código Tributário Nacional, dispondo que a transmissão da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis constitui o fato gerador do ITBI, exceto quanto aos direitos de garantia e a cessão de direitos relativos às transmissões já referidas, cuja incidência somente se opera com o devido registro da escritura pública perante o Cartório de Registro de Imóveis competente (grifado - CC, arts. 1.227 e 1.245), consoante jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e do Supremo Tribunal Federal:

> *PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DO BEM ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA. TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE. REGISTRO DO IMÓVEL NO CARTÓRIO COMPETENTE. ACÓRDÃO RECORRIDO QUE APLICOU A ORIENTAÇÃO DO STJ. SÚMULA 83/STJ. 1. A interpretação dada ao art. 38 do CTN pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo é consoante à do Superior Tribunal de Justiça, porquanto a base de cálculo do ITBI "é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos." Nas hipóteses de alienação judicial do imóvel, seu valor venal corresponde ao valor pelo qual foi arrematado em hasta pública, inclusive para fins de cálculo do ITBI.* ***2. O fato gerador do imposto de transmissão é a transferência da propriedade imobiliária, que somente se opera mediante registro do negócio jurídico no cartório competente****. Aplicação da Súmula 83/STJ. 3. Agravo conhecido para não se conhecer do Recurso Especial* (AREsp 1542296/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 22/10/2019, DJe 29/10/2019).

> *DIREITO TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. ITBI. FATO GERADOR: REGISTRO DA TRANSFERÊNCIA EFETIVA DA PROPRIEDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO ALINHADO COM A JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL.*

> *PRECEDENTES. 1.* ***Nos termos da jurisprudência da Corte, o fato gerador do ITBI somente ocorre com a transferência efetiva da propriedade no cartório de registro de imóveis.*** *Precedentes. 2. Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, fica majorado em 25% o valor da verba honorária fixada anteriormente, observados os limites legais do art. 85, §§ 2º e 3º, do CPC/2015. 3. Agravo interno a que se nega provimento, com aplicação da multa prevista no art. 1.021, §4º, do CPC/2015* (ARE 934091 AgR, Relator(a): ROBERTO BARROSO, Primeira Turma, julgado em 18/11/2016, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-258 DIVULG 02-12-2016 PUBLIC 05-12-2016).

Desse modo, a mera formalização do negócio não pode ser considerada como termo inicial do prazo para recolhimento do tributo, a afastar a incidência de encargos moratórios antes do respectivo registro junto ao CRI. Em contrapartida, deve incidir a atualização monetária por se tratar de mera reposição do valor da moeda.

Sobre a matéria, julgados das Câmaras Especializadas em Tributos Municipais do TJSP:

> *DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. NÃO ACOLHIMENTO. I. Caso em Exame 1. O Município de São Paulo opõe embargos de declaração em face de acórdão que negou provimento ao recurso oficial, mantendo sentença concessiva de mandado de segurança para que o ITBI incidente sobre o imóvel seja calculado com base no valor da transação, afastando o valor venal de referência e a incidência de multa e juros anteriores ao registro. Sustenta omissão quanto à superveniência da Lei Complementar nº 227/2026, que teria alterado o art. 38 do CTN e superado o Tema 1.113 do STJ. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar se a superveniência da norma implica superação do Tema 1.113 do STJ para fatos geradores anteriores à sua vigência. III. Razões de Decidir 3. A Lei Complementar nº 227/2026, ao conferir nova redação ao art. 38 do CTN, introduz inovação legislativa – com novos critérios técnicos, requisitos formais e procedimento administrativo próprio – , que não foram*

cumpridos pela Municipalidade. IV. Dispositivo e Tese 4. Embargos de declaração rejeitado. Tese de julgamento: "1. A Lei Complementar nº 227/2026, ao alterar o art. 38 do CTN, não supera o Tema Repetitivo nº 1.113 do STJ nem legitima a adoção do valor venal de referência como base de cálculo do ITBI." Legislação Citada: CTN, arts. 38 (com a redação dada pela Lei Complementar nº 227/2026) e 106, I (Embargos de Declaração Cível 1095107-21.2025.8.26.0053; Relator (a): MARCOS SOARES MACHADO; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 8ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 09/06/2026).

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. REMESSA NECESSÁRIA DESPROVIDA. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. VALOR DE REFERÊNCIA. INOCORRÊNCIA DE OMISSÃO, OBSCURIDADE OU CONTRADIÇÃO. REJEIÇÃO DOS EMBARGOS. I. Caso em Exame 1. Embargos de declaração opostos pelo Município de São Paulo contra acórdão que negou provimento à remessa necessária, mantendo sentença que determinou o cálculo do ITBI com base no valor da transação declarado pela contribuinte. II. Questão em Discussão 1. A questão em discussão consiste em verificar se a superveniência da Lei Complementar nº 227/2026, que alterou a base de cálculo do ITBI, afeta a eficácia vinculante do Tema no 1.113 do STJ e se suas disposições se aplicam retroativamente. III. Razões de Decidir 1. Os embargos de declaração são cabíveis apenas em casos de obscuridade, contradição, omissão ou erro material, conforme art. 1.022 do CPC. 2. A Lei Complementar nº 227/2026 introduziu inovações legislativas, não possuindo natureza interpretativa que permita aplicação retroativa, conforme art. 106, I, do CTN. 3. O caso em questão refere-se a fato gerador anterior à nova legislação, aplicando-se a tese do Tema 1.113 do STJ. IV. Dispositivo e Tese 1. Embargos de declaração rejeitados. 2. Tese de julgamento: 1. A superveniência de nova legislação que altera a base de cálculo do ITBI não afeta a eficácia vinculante de tese firmada em recursos repetitivos para fatos geradores anteriores. 2. A aplicação retroativa de nova legislação tributária depende de sua natureza interpretativa, o que não se verifica no caso da Lei Complementar nº 227/2026. Legislação Citada: CTN, art. 38, 106, I; CPC, art. 1.022. Jurisprudência Citada: STJ, Tema 1.113 (Embargos de Declaração Cível

1082445-25.2025.8.26.0053; Relator (a): EUTÁLIO PORTO; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 13ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 29/05/2026).

APELAÇÃO – Ação anulatória - ITBI – Auto de infração lavrado, mediante arbitramento da base de cálculo, para cobrança de valores recolhidos a menor. Sentença de procedência. Alegada superação do entendimento consolidado no Tema 1113 do STJ pela superveniência da LC 227/2026, que alterou o art. 38 do CTN estabelecendo critérios técnicos para disciplinar a base de cálculo. Modificação legislativa que, embora tenha disciplinado de forma mais detalhada a estimativa do valor venal, bem como admitido impugnação pelo contribuinte, não afasta a necessidade de participação do sujeito passivo em regular processo de arbitramento, com observância do contraditório de ampla defesa. Precedentes desta Corte. Recurso não provido (Apelação Cível 1014239-95.2021.8.26.0053; Relator (a): JOÃO ALBERTO PEZARINI; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 6ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 23/05/2026).

Daí por que, **nega-se provimento ao recurso voluntário da Municipalidade e ao reexame necessário.**

OCTAVIO MACHADO DE BARROS

Relator