



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000001526

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1012274-48.2022.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido JOÃO MARCOS CAVICHIOLI FEITEIRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso oficial, único interposto. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAUL DE FELICE (Presidente) E EUTÁLIO PORTO.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

SILVA RUSSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 41357

Reexame Necessário nº 1012274-48.2022.8.26.0053

Comarca de São Paulo

Recorrente: Juízo *ex officio*

Recorrido: João Marcos Cavichioli Feiteiro

MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI – Município de São Paulo – Imóvel arrematado em leilão extrajudicial – Segurança concedida em primeiro grau - Garantido ao impetrante o direito ao recolhimento do aludido imposto, com base no valor da arrematação - Entendimento consolidado do E. STJ – Tributo que só poderá ser cobrado a partir do registro do título no Cartório de Imóveis e não da arrematação - Precedentes do E. STJ - Sentença mantida - Recurso oficial, único interposto, improvido.

Cuida-se recurso oficial tirado contra a r. sentença de fls. 80/82, a qual concedeu a segurança postulada na presente ação mandamental, para que a autoridade se abstenha de exigir o ITBI calculado sobre o valor venal de referência, para a arrematação do imóvel da matrícula nº 251.373, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, vedada a exigência de juros e multa em data anterior ao registro.

Recurso oficial, único interposto e remetido a este Tribunal.

É o relatório, adotado, no mais, o da r. sentença.

O r. *decisum* não comporta reparo.

Assim é, porque a base de cálculo do ITBI, neste caso, - em que a aquisição é decorrência de arrematação em leilão extrajudicial - é o valor da própria arrematação do bem, conforme já decidido pelo E. Superior Tribunal de Justiça:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. ITBI. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA ARREMATAÇÃO. FATO GERADOR. REGISTRO DA TRANSMISSÃO DO BEM IMÓVEL. SÚMULA 83/STJ. NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO. [...] 2. O entendimento aplicado pela Corte paulista está de acordo com o do STJ, o qual afirma que, nas hipóteses de alienação judicial do imóvel, seu valor venal corresponde àquele pelo qual foi arrematado em hasta pública, inclusive para fins de cálculo do ITBI. [...] 4. Ademais, o fato gerador do imposto de transmissão é a transferência da propriedade imobiliária, que somente se opera mediante registro do negócio jurídico. Incide, portanto, a regra da Súmula 83/STJ. 5. Recurso Especial não conhecido. (REsp 1803169/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 23/04/2019, DJe 29/05/2019).

“TRIBUTÁRIO. BASE DE CÁLCULO PARA A INCIDÊNCIA DO ITBI. ARREMATAÇÃO EM HASTA PÚBLICA. VALOR ARREMATADO. MOMENTO DO FATO GERADOR. REGISTRO DO IMÓVEL. I - O Superior Tribunal de Justiça possui jurisprudência pacífica no sentido de que o valor venal para fins de composição da base de cálculo do ITBI é aquele consignado no próprio ato de arrematação. Precedentes: AgRg no AREsp 818.785/SP, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 03/05/2016, DJe 13/05/2016; AgRg no Resp. 1565195/MG, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 03/12/2015, DJe 14/12/2015; AgRg no AREsp 630.603/PR, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 10/03/2015, DJe 13/03/2015. II - Com relação ao aspecto temporal do fato gerador, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é uniforme no sentido de que o fato gerador



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do ITBI é a transferência da propriedade imobiliária, que somente se opera mediante registro do negócio jurídico no ofício competente. Precedentes: Resp. 1673866/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 17/08/2017, DJe 13/09/2017; Resp. 1236816/DF, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 15/03/2012, DJe 22/03/2012. III - Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial. (AREsp 1425219/SP, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, SEGUNDA TURMA, julgado em 21/02/2019, DJe 01/03/2019 - destaquei)”

Por fim, o fato gerador para a incidência deste tributo é o momento em que há a efetiva transmissão do direito real sobre o bem imóvel, o que significa dizer, no momento em que há o registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis, conforme os artigos 1.277 e 1.245 do Código Civil, além de remansoso entendimento jurisprudencial sobre o tema, conforme destacado.

Destarte, a concessão da segurança era medida imperiosa e resta mantida, inclusive, por seus próprios fundamentos.

Por tais motivos, nega-se provimento ao recurso oficial, único interposto.

SILVA RUSSO
RELATOR