



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000004987

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1048160-40.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido ARON NORDON.

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 Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente), GERALDO XAVIER E JOÃO ALBERTO PEZARINI.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

REZENDE SILVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

RECURSO Nº: 1048160-40.2024.8.26.0053

RECORRENTE: JUÍZO EX OFFICIO

RECORRIDO: ARON NORDON

COMARCA: SÃO PAULO

VOTO Nº 35294

REEXAME NECESSÁRIO - MANDADO DE SEGURANÇA - 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 - Julgamento pelo STJ, em 24.02.2022, do Tema 1.113 (Resp. nº 1.937.821/SP) fixando 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” – Sentença mantida – Remessa improvida.

Vistos.

Trata-se de reexame necessário da sentença de fls. 79/83 que concedeu a ordem para assegurar ao impetrante o direito de recolher o ITBI tomando como base de cálculo o valor da arrematação do bem.

É o relatório.

A remessa não merece provimento.

Tratando-se de imóvel arrematado, a base para cálculo de apuração do ITBI é o valor da arrematação.

Nessa linha, já se posicionou esta 14ª Câmara de Direito Público:

“REEXAME NECESSÁRIO - Mandado de Segurança - ITBI. Arrematação. Base de cálculo. Valor da arrematação do imóvel em hasta pública. Sentença mantida”. (TJSP – 14ª Câmara de Direito Público, Remessa Necessária nº 1011403-97.2020.8.26.8.26.0405, Rel. Desembargador João Alberto Pezarini, 19.01.2022).

“MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI sobre transmissão de imóvel adquirido em hasta pública – Fato gerador que se dá com o registro do título, nos termos do art. 156, inc. II, da CF/88 e art. 1.245 do CC/2002 – Nos casos de alienação judicial, o preço da arrematação é que deve integrar a base de cálculo do imposto, excluindo-se a utilização de qualquer outro valor venal para esse fim – Precedentes do STJ – Sentença mantida – Recurso oficial desprovido”. (TJSP – 14ª Câmara de Direito Público, Remessa Necessária nº 1031393-29.2021.8.26.0053, Rel. Desembargadora Mônica Serrano, j. em 16.12.2021).

“REEXAME NECESSÁRIO - MANDADO DE SEGURANÇA - ITBI - Imóvel arrematado em hasta pública - Inaplicabilidade do entendimento firmado no IRDR nº 2243516-62.2017.8.26.0000 - Base de cálculo que corresponde ao valor da arrematação - Fato gerador que se dá com o registro imobiliário - Não incidência de encargos moratórios antes do registro da carta de arrematação - Correção monetária - Mera reposição do valor da moeda - Incidência desde a arrematação - Precedentes do STJ e do TJSP - Reexame necessário desprovido”. (TJSP – 14ª Câmara de Direito Público, Remessa Necessária nº 1011892-60.2019.8.26.0053, Rel. Desembargador Octavio Machado de Barros, j. em 02.12.2021).

E esse entendimento segue exatamente o que vem decidindo o STJ:

“TRIBUTÁRIO. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO A DISPOSITIVO DE CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL. INTERPRETAÇÃO DE NORMAS LOCAIS. SÚMULA 280/STF. IMÓVEL ALIENADO JUDICIALMENTE. VALOR VENAL CORRESPONDENTE AO VALOR DA ARREMATAÇÃO. CRITÉRIO PARA CÁLCULO DO

ITBI. VALOR DA ARREMATAÇÃO. PRECEDENTES.

1. O exame da controvérsia sob o enfoque da alegação de afronta ao art. 183 do Código Tributário do Município de Londrina é pretensão insuscetível de ser apreciada em recurso especial, ante o óbice previsto na Súmula 280/STF ("Por ofensa a direito local não cabe recurso extraordinário"). 2. 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, conforme entendimento pacífico deste STJ. Precedentes: AgRg no AREsp 155.019/MG, Rel. Ministro ARI PARGENDLER, PRIMEIRA TURMA, DJe 08/04/2014 e AgRg no REsp 1.386.560/MG, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, DJe 13/05/2014. 3. Agravo regimental a que se nega provimento" (AgRg no AREsp 630.603/PR, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 10/03/2015, DJe 13/03/2015).

Por sua vez, no julgamento ocorrido em 24.02.2022, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema 1.113 (Resp. nº 1.937.821/SP) definiu três teses, a saber:

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.

Em face desta decisão, de acatamento imediato e obrigatório dado o seu caráter vinculante, tem-se que a tese fixada no incidente de resolução de demandas repetitivas (IRDR) nº 2243516-62.2017.8.26.0000 (Tema 19 do TJSP) foi parcialmente superada, prevalecendo apenas como base de cálculo do ITBI o valor da transação, que no caso corresponde à arrematação, mas assegurado o direito da Fazenda Municipal de adotar o procedimento previsto no artigo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

148 do Código Tributário Nacional, garantindo-se o direito ao contraditório em procedimento administrativo, que não pode ser prévio.

Dessa forma, de rigor a manutenção da sentença.

Diante do exposto, meu voto nega provimento ao reexame necessário.

REZENDE SILVEIRA
Relator