



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000290656

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1083519-51.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido FERNANDO PACHECO MUNIZ DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Mantiveram a sentença reexaminada. 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, 26 de março de 2025.

BEATRIZ BRAGA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto 45794

Comarca: São Paulo

Recorrente: Juízo Ex Officio

Recorrido : Fernando Pacheco Muniz dos Santos

Juiz sentenciante: *Kenichi Koyama*

Ementa: Reexame necessário. Mandado de segurança. Art. 14, §1º da Lei 12.016/09. Concessão da ordem. Reconhecimento do direito líquido e certo do impetrante em recolher o ITBI tendo como base de cálculo o valor da arrematação do imóvel (hasta pública), nos termos do entendimento consolidado do STJ e jurisprudência deste Tribunal de Justiça. De igual modo, a sentença consignou que a data do fato gerador, consoante jurisprudência unânime, é a data da transmissão da propriedade, que se materializa com o registro do título (artigo 1245 do Código Civil) e não com a arrematação, adjudicação ou remissão do bem. Por fim, ressaltou que não há se falar em encargos moratórios, sendo devida apenas a correção monetária. Mantém-se a sentença reexaminada.

Trata-se de reexame necessário de sentença concessiva da ordem pleiteada por **Fernando Pacheco Muniz dos Santos** contra ato praticado pelo **Diretor do Departamento de Rendas Imobiliárias da Secretaria de Finanças da Prefeitura do Município de São Paulo** (fls 55/61).

A decisão em referência concedeu a segurança para que o impetrante recolha o valor do ITBI sobre o valor da arrematação e considerou a data do registro do título como o momento do fato gerador, afastando, por conseguinte, a incidência dos encargos moratórios (multa e juros); entretanto, determinou a aplicação da devida atualização monetária.

Não houve condenação em honorários, visto tratar-se de ação mandamental (Lei 12.016/06, artigo 25).

Os autos foram remetidos para o reexame necessário, conforme disposição do artigo 14, §1ª da Lei nº 12.016/09.

É o relatório.

A sentença corretamente considerou como base de cálculo do ITBI o valor da arrematação do imóvel em hasta pública e não o aplicado unilateralmente pela Municipalidade.

Com efeito, a base de cálculo do ITBI e do IPTU, segundo o Código Tributário Nacional, é o valor venal do imóvel (art. 33 e 38), ou seja, a importância pela qual este seria negociado no mercado em condições normais. Dessarte, nos casos de arrematação, considera-se como base de cálculo o valor pago na arrematação.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e deste Tribunal:

Tributário. Imposto sobre transmissão de bens imóveis. Incidência sobre bem arrematado em hasta pública. Base de cálculo. O entendimento de ambas as Turmas da Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI incidente sobre bens arrematados em hasta pública é o valor da arrematação. Agravo regimental desprovido. (STJ, Primeira Turma, AgRg no AREsp 155.019/MG, Rel. Ministro Ari

Pargendler, J. 27/03/2014, DJe 08/04/2014).

MANDADO DE SEGURANÇA - ITBI - Imóvel adquirido em hasta pública - Base de cálculo do tributo que deve corresponder ao valor da arrematação judicial do bem (real valor de aquisição) - Vastos precedentes jurisprudenciais a respeito - Interesse de agir da impetrante constatado - Concessão da segurança que se impõe - Sentença reformada Recurso provido. (TJSP, Ap. 1002945-85.2016.8.26.0032, 18ª Câmara de Direito Público, Rel. Des. Wanderley José Federighi, DJ 24/01/2019).

De igual modo, a data do fato gerador, consoante jurisprudência unânime, é a data da transmissão da propriedade, que se materializa com o registro do título (artigo 1245 do Código Civil) e não com a arrematação, adjudicação ou remissão do bem. Nessa senda, não há se falar em encargos moratórios.

Assim, não pode ser cobrado o ITBI antes da efetiva transmissão do direito real sobre o bem imóvel, sendo indevidos os encargos moratórios e passível a incidência, tão somente, de atualização monetária a partir da data da carta de arrematação até o seu registro, pela Tabela Prática do TJ/SP, lembrando que a atualização monetária não é encargo, mas mera manutenção do valor econômico.

Sobre o tema já se pronunciou o STJ em caso análogo:

“Tributário. ITBI. Fato gerador. Ocorrência. Registro de transmissão do bem imóvel. 1. O fato gerador do imposto de

transmissão é a transferência da propriedade imobiliária, que somente se opera mediante registro do negócio jurídico no ofício competente. 2. Agravo Regimental não provido. “(AgRg nos EDcl no AREsp 784.819/SP, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 17/03/2016, DJe 01/06/2016).

“Tributário. ITBI. Fato gerador. Ocorrência. Registro de transmissão do bem imóvel. 1. O Tribunal a quo foi claro ao dispor que o fato gerador do ITBI é o registro imobiliário da transmissão da propriedade do bem imóvel. A partir daí, portanto, é que incide o tributo em comento. 2. O fato gerador do imposto de transmissão (art. 35, I, do CTN) é a transferência da propriedade imobiliária, que somente se opera mediante registro do negócio jurídico no ofício competente. 3. Recurso Especial não provido”. (REsp 1504055/PB, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 17/03/2015, DJe 06/04/2015).

O caso demanda, portanto, seja ratificado o julgado recorrido, nos termos facultados pelo artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça. O dispositivo faculta às relatorias recursais da segunda instância a manutenção integral das decisões recorridas quando suficientemente motivadas aquiescerem com estas e seus respectivos fundamentos.

Ante o exposto, **mantém-se a sentença reexaminada.**

BEATRIZ BRAGA
Relatora