



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000301850

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1039537-55.2022.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido LUIS CLAUDIO F MAGALHAES SILVA.

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

O julgamento teve a participação dos Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente sem voto), EUTÁLIO PORTO E RAUL DE FELICE.

São Paulo, 28 de março de 2025.

SILVA RUSSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 41924

Reexame Necessário nº 1039537-55.2022.8.26.0053

Comarca de São Paulo

Recorrente: Juízo *ex officio*

Recorrido: Luis Claudio F Magalhaes Silva

MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI – Município de São Paulo – Imóvel arrematado em hasta pública – Sentença concessiva de segurança - Incidência de ITBI sobre o valor da alienação do imóvel em leilão judicial – Entendimento consolidado do E. STJ – Fato gerador - Tributo que só poderá ser cobrado a partir do registro do título no Cartório de Imóveis e não da arrematação – Precedentes desta C. 15ª Câmara de Direito Público – Sentença mantida - Recurso oficial, único interposto, improvido.

Cuida-se recurso oficial tirado contra a r. sentença de fls. 69/71, a qual concedeu a segurança postulada na presente ação mandamental, garantindo ao impetrante o direito ao recolhimento do ITBI referente ao imóvel objeto da matrícula nº 50.190, do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, com base no valor da arrematação, corrigido monetariamente, sem o acréscimo de multa e juros.

Recurso oficial, único interposto e remetido a este E. 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 hasta pública, é o valor da própria arrematação do bem, sendo o valor de mercado utilizado para aquisições de relação negocial entre as partes, como a compra e venda de um imóvel, este entendimento está firmado no E. Superior Tribunal de Justiça, conforme julgados transcritos, na parte que interessa:

“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 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)”

E quanto ao fato gerador para a incidência deste tributo, tem-se que 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 1.227 e 1.245 do Código Civil.

Veja-se que o que a Lei Municipal pretende é definir hipótese de incidência em momento anterior à ocorrência do fato gerador deste tributo, ofendendo ao artigo 110 do Código Tributário Nacional.

Portanto, antes do registro do título no

cartório competente não são exigíveis multa e juros de mora, embora a correção monetária - que representa apenas a mera reposição da moeda - deva ser contada a partir da arrematação até o efetivo registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Neste sentido, também, é o entendimento desta 15ª Câmara de Direito Público, confira-se:

*“APELAÇÃO – REPETIÇÃO DO INDÉBITO - ITBI – Município de Jundiaí - Arrematação que deve servir de base para o cálculo do ITBI - Fato gerador, ademais, que somente ocorre no momento do registro da carta de arrematação – **Impossibilidade de incidência de encargos moratórios antes do registro – Correção monetária que, no entanto, não se trata de encargo moratório, mas mera correção da moeda, devendo ser aplicada para atualização do valor da arrematação, uma vez que entre a arrematação e o registro pode haver tempo considerável**- Sentença reformada para excluir da condenação a restituição do valor da correção monetária e fixar a data do trânsito em julgado como termo inicial para contagem dos juros de mora sobre os valores a serem restituídos, em razão do disposto no art. 161, § 1º do CTN e Súmula 188 do STJ - Devolução dos autos à Turma Julgadora, para eventual adequação da fundamentação e/ou manutenção da decisão, nos termos do que dispõe o art. 1.040, inciso II do CPC, considerando o julgamento de mérito do REsp nº 1.492.221/PR, Tema nº 905, STJ, DJe 30.10.2019 - Manutenção do resultado do julgamento. (TJSP; Apelação Cível 1019508-31.2018.8.26.0309; Relator (a): Rezende Silveira; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro de Jundiaí - Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 14/07/2020; Data de Registro: 14/07/2020 - destaquei)”*

“REEXAME NECESSÁRIO em MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI –

*Arrematação - Base de cálculo que deve corresponder ao valor da arrematação – Ementa: APELAÇÃO CÍVEL/REEXAME NECESSÁRIO - Mandado de Segurança - ITBI sobre imóveis adjudicados. 1) A base de cálculo para efeito de ITBI, à luz do que dispõe o art. 38 do CTN, é o valor dos bens ou direitos transmitidos, que se encontra revelado no valor da adjudicação - Precedentes do STJ. 2) Pretendida cobrança do tributo com base no valor "venal de referência" instituído Impossibilidade da cobrança de encargos moratórios, pois o fato gerador do ITBI só ocorre com a transferência efetiva da propriedade, com o registro no Cartório de Registro de Imóveis - **Incidência somente de correção monetária a partir da data da arrematação até o registro da carta no CRI competente** - Precedentes do STJ e desta Corte – REEXAME NECESSÁRIO IMPROVIDO. (TJSP; Remessa Necessária Cível 1006339-95.2020.8.26.0053; Relator (a): Rodrigues de Aguiar; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 14ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 22/07/2020; Data de Registro: 22/07/2020 - destaquei)”*

*“REEXAME NECESSÁRIO – Mandado de Segurança – ITBI – São Paulo – Imóvel arrematado em hasta pública – Municipalidade que exige o recolhimento do imposto com base no valor venal de referência do imóvel - Base de cálculo do ITBI que deve corresponder ao valor da aquisição do imóvel - Precedentes do STJ e desta C. Câmara de Direito Público – **Correção monetária incidente desde a data da arrematação até a data do registro da transferência do bem imóvel no Cartório de Registro de Imóveis** - Sentença mantida. RECURSO OFICIAL IMPROVIDO (TJSP; Remessa Necessária Cível 1012114-91.2020.8.26.0053; Relator (a): Fortes Muniz; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 6ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 20/07/2020; Data de Registro: 20/07/2020 - destaquei)”*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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