



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312779

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1000305-65.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido CHIAVE INCORPORADORA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **REALIZARAM O REEXAME NECESSÁRIO, MANTENDO A SENTENÇA V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente), ERBETTA FILHO E SILVA RUSSO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

EURÍPEDES FAIM

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DECISÃO MONOCRÁTICA Nº: 32806
REEXAME NECESSÁRIO Nº: 1000305-65.2024.8.26.0053
COMARCA DE SÃO PAULO
RECORRIDO: CHIAVE INCORPORADORA LTDA.
INTERESSADO: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
JUIZ DE 1º GRAU: JOSE EDUARDO CORDEIRO ROCHA

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. REEXAME NECESSÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. SENTENÇA MANTIDA.

I. Caso em Exame

Reexame necessário da sentença que concedeu mandado de segurança à CHIAVE INCORPORADORA LTDA. contra ato do Secretário do Departamento de Finanças e Rendas Imobiliárias e do Diretor do Departamento de Rendas Imobiliárias da Secretaria de Finanças do Município de São Paulo, determinando que o ITBI seja calculado sobre o valor da arrematação dos imóveis.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em determinar a base de cálculo correta para o ITBI em casos de arrematação de imóveis em hasta pública.

III. Razões de Decidir

O valor venal do imóvel para fins de ITBI não coincide necessariamente com o valor adotado para o IPTU, sendo o valor da arrematação em hasta pública o correto para a base de cálculo do ITBI.

A transmissão do imóvel, e consequentemente o fato gerador do ITBI, ocorre com o registro da propriedade no cartório competente, não sendo devidos encargos moratórios antes desse momento, mas apenas correção monetária.

IV. Dispositivo e Tese

Reexame necessário realizado, mantido o dispositivo.

Tese de julgamento: 1. O valor da arrematação em hasta pública deve ser utilizado como base de cálculo do ITBI. 2. O fato gerador do ITBI ocorre com o registro da propriedade, não sendo devidos encargos moratórios antes disso, mas apenas correção monetária.

Legislação Citada: Código Tributário Nacional, arts. 33, 38, 142, 144, 148, 150, § 4º, 173, I; Código Civil, art. 1.245.

Jurisprudência Citada: TJ/SP, 15ª Câmara de Direito Público, Apel. 4002063-21.2013.8.26.0568, Rel. Eutálio Porto, J. 04/09/2014; STJ, REsp nº 1199964/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, J. 03/09/2013; STF, ARE 805859 AgR, Rel. Min. Roberto Barroso, J. 10/02/2015.

Trata-se de reexame necessário da respeitável sentença 95/99, cujo relatório se adota e que concedeu a ordem ao mandado de segurança impetrado por **CHIAVE INCORPORADORA LTDA.** contra ato praticado pelo **SECRETÁRIO DO DEPARTAMENTO DE FINANÇAS E RENDAS IMOBILIÁRIAS** e pelo **DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS DA SECRETARIA DE FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, para determinar que o ITBI seja calculado sobre o valor da arrematação dos imóveis.

Não foi interposto recurso voluntário.

Este é o relatório.

Passa-se ao reexame da r. sentença.

DA BASE DE CÁLCULO DO ITBI.

O Código Tributário Nacional dispõe de modo semelhante no que tange à base de cálculo do IPTU e do ITBI.

Com relação ao IPTU consta:

Art. 33. A base do cálculo do imposto é o **valor venal** do imóvel.

Quanto ao ITBI se vê:

Art. 38. A base de cálculo do imposto é o **valor venal** dos bens ou direitos transmitidos.

O conceito de valor venal não é definido pelo Código Tributário Nacional, mas Aliomar Baleeiro deu uma definição para valor venal que se tornou clássica, dizendo:

“valor venal é aquele que o imóvel alcançará para compra e venda a vista, segundo as condições usuais do mercado de imóveis” (BALEEIRO, Aliomar. “Direito Tributário Brasileiro.” 10ª Edição revista e atualizada por Flávio Bauer Novelli. Rio de Janeiro, Forense, 1986, p. 157)

O valor de mercado é um valor que se altera no tempo, assim a questão que se precisa responder para se definir o correto valor venal seria o valor venal de qual momento se deve usar.

O Código Tributário Nacional responde essa questão quando trata do lançamento, ocasião em que o Fisco determina a matéria tributável, ou seja, a base de cálculo, como se vê no art. 142. Logo em seguida estabelece o Código:

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 144. O lançamento reporta-se à **data da ocorrência do fato gerador** da obrigação e rege-se pela lei então vigente, ainda que posteriormente modificada ou revogada. [...]

§ 2º O disposto neste artigo **não se aplica aos impostos lançados por períodos certos de tempo**, desde que a respectiva lei fixe expressamente a **data em que o fato gerador se considera ocorrido**. (grifo nosso)

O IPTU segue a regra do parágrafo segundo e normalmente as leis fixam sua ocorrência no dia 1º de janeiro de cada ano.

Já o fato gerador do ITBI ocorre na data da transmissão, por isso ele só poderá coincidir com o valor venal do IPTU se ocorrer nas proximidades do dia fixado pela lei para a ocorrência do fato gerador desse tributo, do contrário os valores serão naturalmente diversos.

Nesse sentido decidiu esta C. Câmara:

APELAÇÃO CÍVEL - Mandado de Segurança - ITBI - Insurgência contra a base de cálculo do tributo. 1) Pretendido recolhimento do tributo com base no valor venal do imóvel utilizado para fins de IPTU - Impossibilidade - **As bases de cálculo do IPTU e ITBI não se confundem** - Inexistência de vinculação entre uma e outra - Precedentes do STJ - Inteligência do art. 38 do CTN - Atualização do valor de mercado do imóvel - Possibilidade - Existência de dispositivo legal que autoriza referida atualização - Ausência de decisão definitiva na esfera administrativa acerca da impugnação por parte do contribuinte - A ocorrência do fato gerador do ITBI se dá com o registro da escritura de compra e venda - Precedentes do STJ - Sentença reformada - Recursos oficial e voluntário da Municipalidade providos. (TJ/SP, 15ª Câmara de Direito Público, Apel. 4002063-21.2013.8.26.0568, Rel. Eutálio Porto, J. 04/09/2014, V. U.)

Assim também se firmou o Superior Tribunal de Justiça:

TRIBUTÁRIO. ITBI. IPTU. BASES DE CÁLCULO. VALOR VENAL. IDENTIDADE NECESSÁRIA. INEXISTÊNCIA. 1. **O valor venal do imóvel apurado para fins de ITBI não coincide, necessariamente, com aquele adotado para lançamento do IPTU.** Precedentes: AgRg no REsp 1.226.872/SP, Rel. Ministro Castro Meira, DJe 23.4.2012; AgRg no AREsp 36.740/RS, Rel. Ministro Humberto Martins, DJe 22.11.2011; AgRg no Ag 1.120.905/SP, Rel. Ministro Herman Benjamin, DJe 11.9.2009. 2. [...] 3. Recurso Especial provido. (STJ, REsp nº 1199964/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, J. 03/09/2013) (grifo nosso)

O ITBI tem o seu lançamento realizado por homologação:

ITBI. [...] TRIBUTO SUJEITO A LANÇAMENTO POR HOMOLOGAÇÃO. REGRA DO ARTIGO 150, § 4º, C/C 173, I, DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL. IDENTIFICAÇÃO DE DOLO, FRAUDE OU SIMULAÇÃO POR PARTE DO SUJEITO PASSIVO. [...] 2. O prazo decadencial nos tributos sujeitos a lançamento por homologação, caso tenha havido dolo, fraude ou simulação por parte do sujeito passivo, só tem início no primeiro dia do ano seguinte ao qual poderia o tributo ter sido lançado. Inteligência do art. 150, § 4º, c/c o art. 173, I, do Código Tributário Nacional. 3. Em sede de recurso especial, é

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

inviável o reexame dos fatos que levaram o Tribunal a quo reconhecer a ocorrência de comportamento doloso do sujeito passivo. 4. Recurso especial não conhecido. (STJ, REsp 950.004/SP, Rel. Ministro Castro Meira, j. 04/09/2007, DJ 18/09/2007) (grifo nosso)

Portanto, o valor monetário da transmissão é normalmente declarado primeiro pelo contribuinte. Se, por acaso, o valor declarado pelo contribuinte no lançamento do ITBI não merecer fé, o Fisco igualmente pode arbitrá-lo, por meio de regular procedimento administrativo, nos termos do art. 148, do Código Tributário Nacional.

Da mesma forma, o contribuinte pode apresentar impugnação ao valor apresentado pelo Fisco e provar que o valor monetário do imóvel é inferior àquele que o Fisco lançou. Tal impugnação pode ser administrativa ou judicial, como já decidiu o Superior Tribunal de Justiça:

[...] Isso demonstra que valor venal real é uma grandeza que não se confunde, necessariamente, com [...] declaração do contribuinte, no que se refere ao ITBI. Nas duas hipóteses cabe à parte prejudicada (contribuinte ou Fisco) questionar a avaliação realizada e demonstrar que o valor de mercado (= valor venal) é diferente. (STJ, REsp nº 1199964/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, J. 03/09/2013)

Na hipótese de hasta pública, a jurisprudência do STJ e desta C. Câmara é pacífica no sentido de que o preço da arrematação (e não o da avaliação) reflete o valor venal do imóvel e, portanto, deve ser adotado como base de cálculo do ITBI:

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) (grifo nosso)

ITBI Base de cálculo - Município de Carapicuíba - **Mandado de segurança impetrado com vistas a determinar a incidência do ITBI sobre o valor da arrematação do imóvel - Ordem concedida** - Precedentes jurisprudenciais - Recursos não providos. (TJ/SP, 15ª Câmara de Direito Público, Apel. nº 0005844-55.2011.8.26.0127, Rel. Erbetta Filho, J. 12/02/2015, V. U.) (grifo nosso)

REEXAME NECESSÁRIO E APELAÇÃO - MANDADO DE SEGURANÇA - ITBI - Município de São Paulo - **Arrematação judicial em hasta pública - Base de Cálculo: Valor obtido com a arrematação - Momento da exigência do imposto: Transcrição no Cartório de Registro de imóveis - Impossibilidade de vincular o valor venal do imóvel apurado para fins de ITBI com aquele adotado para lançamento de IPTU, dada a diversidade de apuração da base de cálculo e de modalidade de lançamento** - Precedentes do STJ - REEXAME NECESSÁRIO NÃO CONHECIDO, RECURSO DO MUNICÍPIO IMPROVIDO E PARCIALMENTE PROVIDO O DO IMPETRANTE. (TJ/SP, 15ª Câmara de Direito Público, Apel. nº 0000860-22.2012.8.26.0053, Rel. Rodrigues de Aguiar, J. 25/09/2014)

(grifo nosso)

Assim, o valor a ser utilizado como base de cálculo do ITBI em casos de hasta pública é o valor da arrematação.

Embora este relator não concorde totalmente com essa orientação jurisprudencial, em respeito ao princípio da economia processual e ao princípio da razoável duração do processo, ela fica acatada.

No que diz respeito ao momento da ocorrência do fato gerador do ITBI, a jurisprudência pátria já pacificou o entendimento de que a transmissão do imóvel tributável somente se realiza com a transferência da propriedade, conforme já decidido pelo Supremo Tribunal Federal:

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. **IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS. FATO GERADOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMPOSSIBILIDADE. A obrigação tributária surge a partir da verificação de ocorrência da situação fática prevista na legislação tributária, a qual, no caso dos autos, deriva da transmissão da propriedade imóvel.** Nos termos da legislação civil, a transferência do domínio sobre o bem torna-se eficaz a partir do registro. Assim, pretender a cobrança do ITBI sobre a celebração de contrato de promessa de compra e venda implica considerar constituído o crédito antes da ocorrência do fato imponible. Agravo regimental a que se nega provimento. (STF, ARE 805859 AgR, Relator(a): Min. ROBERTO BARROSO, Primeira Turma, julgado em 10/02/2015, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-044 DIVULG 06-03-2015 PUBLIC 09-03-2015) (grifo nosso)

Nos termos do artigo 1.245 do Código Civil, a transferência da propriedade só se concretiza, juridicamente, mediante o registro do respectivo título no cartório competente.

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel. (grifo nosso)

Consequentemente, antes do registro ainda não existe o fato gerador do ITBI, tampouco sua atinente obrigação, certo que nem promessa ou contrato de compra e venda, nem cessão de direito e nem mesmo escritura de compra e venda, apesar de quitados, irrevogáveis e irrevogáveis, autorizam por si sós, a exação em debate.

Neste sentido já consignou o Superior Tribunal de Justiça:

TRIBUTÁRIO. ITBI. FATO GERADOR. OCORRÊNCIA. REGISTRO DE TRANSMISSÃO DO BEM IMÓVEL. 1. Rechaço a alegada violação do art. 458 do CPC, pois 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. Precedentes do STJ. 3. Agravo Regimental não provido. (STJ, Segunda Turma, AgRg no AREsp 215.273/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, J. 02/10/2012, DJe 15/10/2012, V. U.) (grifo nosso)

Outro não é o entendimento desta C. Câmara:

MANDADO DE SEGURANÇA - **ITBI** - Município de São Paulo - **Imóvel arrematado em hasta pública** - Sentença que concedeu a segurança - Recurso questionando o momento do fato gerador e a consequente incidência de multa e juros de mora - Validade da incidência de ITBI na alienação do imóvel - **Exigência cabível a partir do registro do imóvel no Cartório de Imóveis e não na arrematação** - Sentença mantida - Recursos, oficial e voluntário da municipalidade, improvidos. (TJ/SP 15ª Câmara de Direito Público, Apel. 0005284-73.2013.8.26.0053, Rel. Silva Russo, J. 14/05/2015, V.U.) (grifo nosso)

Portanto, não há que se falar em incidência de encargos moratórios antes da efetiva transferência da propriedade.

Já a atualização monetária não está abrangida pelo tratamento dado aos encargos moratórios, uma vez que consiste na mera recomposição do valor da moeda.

Com isso, o transcurso do tempo entre a transação e o registro imobiliário faz surgir a necessidade de recomposição dos valores devidos, sendo o caso de se reconhecer a incidência de correção monetária.

Nesse sentido, precedentes desta C. Câmara:

APELAÇÃO CÍVEL / REEXAME NECESSÁRIO - Mandado de Segurança - ITBI sobre imóvel arrematado em leilão judicial. 1) Cobrança do tributo com base no valor "venal de referência" instituído pela Lei Municipal nº 14.256/2006 - Impossibilidade - Declaração de inconstitucionalidade dos artigos 7º -A, 7º-B e 12, da Lei nº 11.154/91, do Município de São Paulo, pelo Órgão Especial do Tribunal de Justiça - Base de cálculo que deve corresponder ao valor venal do imóvel para fins de IPTU ou ao valor da transação, prevalecendo o que for maior - Tese fixada em IRDR pelo 7º Grupo de Câmaras de Direito Público - Sentença reformada em parte para determinar o cálculo do ITBI sobre o valor venal do imóvel utilizado para o lançamento do IPTU, em razão deste ser superior ao valor da transação. 2) Impossibilidade da cobrança de multa e juros, pois o fato gerador do ITBI só ocorre com a transferência efetiva da propriedade, com o registro no Cartório de Registro de Imóveis - Precedentes do STJ. 3) **Incidência de correção monetária, em virtude do transcurso de tempo entre transação e o registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis** - Inteligência do art. 97, § 2º, do CTN - Sentença parcialmente reformada - Recurso oficial provido e voluntário do impetrante improvido. (TJSP, 15ª Câmara de Direito Público, Apelação / Remessa Necessária nº 1018584-75.2019.8.26.0053, Rel. Eutálio Porto, j. 07/05/2020, V. U.)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - Omissão - Ocorrência - Acórdão que deixou de se manifestar acerca da incidência de atualização



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

monetária – Admissibilidade – **Atualização monetária que não é encargo moratório – Embargos acolhidos para reconhecer a possibilidade de incidência de atualização monetária.** (TJSP, 15ª Câmara de Direito Público, Embargos de Declaração Cível nº 1043888-81.2016.8.26.0053, Rel. Rezende Silveira, j. 13/08/2018, V. U.)

Assim, é devida a incidência de correção monetária.

Dessa forma, a r. sentença deve ser mantida.

Por derradeiro, considera-se questionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se jurisprudência consagrada, inclusive no Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que para fins de interposição de recursos extremos às cortes superiores é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. Bem por essa razão eventuais embargos declaratórios não se prestariam à eventual supressão de falta de referência a dispositivos de lei (STJ, EDcl no RMS 18.205/SP, Rel. Ministro Felix Fischer, Quinta Turma, DJ 08/05/2006).

Reexame necessário realizado, mantido o dispositivo.

EURÍPEDES FAIM
RELATOR