



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000323365

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1002050-20.2024.8.26.0073, da Comarca de Avaré, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrida JONALI FRANCINE FOGAÇA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente) E WALTER BARONE.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

OCTAVIO MACHADO DE BARROS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 37.720.

Reexame Necessário nº 1002050-20.2024.8.26.0073.

Recorrente: Juízo *Ex Officio*.

Recorrido: Jonali Francine Fogaça.

Interessada: Prefeitura Municipal de Avaré.

REMESSA NECESSÁRIA – MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI – Imóvel arrematado em hasta pública – 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. Recurso parcialmente provido.

Remessa Necessária contra sentença que concedeu a segurança¹ para determinar à autoridade impetrada que permita o recolhimento do ITBI tendo por base de cálculo o valor da arrematação, afastando o valor venal de referência. Não houve recurso voluntário das partes. Reexame necessário regularmente recebido e processado.

Relatado.

Com efeito, a propriedade imobiliária se adquire pelo registro do título respectivo junto ao cartório de registro de imóveis competente (CC, art. 1.245), cuja transferência está sujeita ao recolhimento de ITBI com base no valor venal do bem que, no caso, corresponde ao valor da arrematação levada a efeito em hasta pública, conforme entendimento prevalente no Superior Tribunal de Justiça:

¹ Valor da causa em abril/2024: R\$ 2.719,75.

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DO BEM ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA. TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE. REGISTRO DO IMÓVEL NO CARTÓRIO COMPETENTE. ACÓRDÃO RECORRIDO QUE APLICOU A ORIENTAÇÃO DO STJ. SÚMULA 83/STJ. 1. A interpretação dada ao art. 38 do CTN pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo é consoante à do Superior Tribunal de Justiça, porquanto a base de cálculo do ITBI "é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos." 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. 2. O fato gerador do imposto de transmissão é a transferência da propriedade imobiliária, que somente se opera mediante registro do negócio jurídico no cartório competente. Aplicação da Súmula 83/STJ. 3. Agravo conhecido para não se conhecer do Recurso Especial (AREsp 1542296/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 22/10/2019, DJe 29/10/2019 - grifado).

No mais, inexigível o recolhimento do tributo antes do fato gerador, ex vi do artigo 156, inciso II, da Constituição Federal, pois a incidência do ITBI decorre da efetiva transmissão da propriedade imóvel, a qualquer título, salvo eventuais direitos reais de garantia ou cessão de direitos, como estabelece o artigo 35, do Código Tributário Nacional, dispondo que a transmissão da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis constitui o fato gerador do ITBI, exceto quanto aos direitos de garantia e a cessão de direitos relativos às transmissões já referidas, cuja incidência somente se opera com o devido registro da escritura pública perante o Cartório de Registro de Imóveis competente (grifado - CC, arts. 1.227 e 1.245), consoante jurisprudência do Supremo Tribunal Federal:

DIREITO TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. ITBI. FATO GERADOR: REGISTRO DA TRANSFERÊNCIA EFETIVA DA PROPRIEDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO ALINHADO COM A JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. PRECEDENTES. 1. Nos termos da jurisprudência da Corte, o fato gerador do ITBI somente ocorre com a transferência efetiva da propriedade no cartório de registro de imóveis. Precedentes. 2. Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, fica majorado em 25% o valor da verba honorária fixada anteriormente, observados os limites legais do art. 85, §§ 2º e 3º, do CPC/2015. 3. Agravo interno a que se nega provimento, com aplicação da multa prevista no art. 1.021, §4º, do CPC/2015 (ARE 934091 AgR, Relator(a): ROBERTO BARROSO, Primeira Turma, julgado em 18/11/2016, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-258 DIVULG 02-12-2016 PUBLIC 05-12-2016 - grifado).

Portanto, a mera formalização do negócio não pode ser considerada como termo inicial do prazo para recolhimento do tributo, antes do fato gerador tributário, sendo indevida a incidência de encargos moratórios antes do registro imobiliário da carta de arrematação. Em contrapartida, incide a atualização monetária desde a celebração do negócio jurídico (arrematação), por tratar-se de mera reposição do valor da moeda.

Daí por que, **dá-se parcial provimento ao reexame necessário** para determinar a incidência de correção monetária desde a arrematação.

OCTAVIO MACHADO DE BARROS



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Relator