



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000329116

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1079611-20.2023.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido JOSÉ AUGUSTO FERREIRA DOS SANTOS PEREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª 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 WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente sem voto), RICARDO CHIMENTI E MARCELO L THEODÓSIO.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

HENRIQUE HARRIS JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 31406/2025

18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

REMESSA NECESSÁRIA Nº 1079611-20.2023.8.26.0000

RECORRENTE: JUÍZO EX OFFICIO

RECORRIDO: JOSÉ AUGUSTO FERREIRA DOS SANTOS PEREIRA

REEXAME NECESSÁRIO – Mandado de segurança – ITBI – Arrematação do imóvel em hasta pública – Base de cálculo – Valor da arrematação do bem, e não o valor venal de referência – Fato gerador – Obrigação tributária que nasce com o registro do título translativo da propriedade no cartório de imóveis – Indevidos encargos moratórios anteriores ao registro, sendo devida apenas a correção monetária – REEXAME DESPROVIDO.

Trata-se de mandado de segurança impetrado por JOSÉ AUGUSTO FERREIRA DOS SANTOS PEREIRA contra ato praticado pelo SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA DE SÃO PAULO objetivando a concessão da segurança para afastar a exigência do valor venal de referência e garantir o direito de recolher o ITBI considerando como base de cálculo o valor da arrematação, sem a incidência de encargos moratórios.

Sobreveio a sentença de fls. 63/65 que concedeu a segurança *“para que a parte impetrante recolha o ITBI com base no valor da transação imobiliária (arrematação), atualizado, afastando-se o valor de referência, inclusive para efeito de emolumentos cartorários, sob as penas da lei; e para declarar o fato gerador do ITBI como a data do registro do título translativo no cartório de registro de imóveis. Em razão da sucumbência, condeno a parte impetrada ao pagamento das despesas processuais. Sem verba honorária, por força de lei.”*

Não houve interposição de recursos voluntários pelas

partes.

Feito submetido à remessa necessária, nos termos do art. 14, § 1º, da Lei 12.016/09.

É o relatório.

O reexame necessário não merece provimento.

Os limites da lide versam sobre o recolhimento do ITBI referente a imóvel adquirido por arrematação e sobre o aspecto temporal do fato gerador do tributo, para fins de incidência dos consectários legais.

Com efeito, por força do comando inserto no inciso II do art. 156 da Constituição Federal, foi atribuída ao Município a competência para instituir o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), que tem como fato gerador a *“transmissão intervivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição”*, conforme também disposto no art. 35 do CTN.

Por sua vez, à luz do art. 35, inciso I, do Código Tributário Nacional, o fato gerador do ITBI é a *“transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física, como definidos na lei civil”*.

Nesse sentido, é ponto pacífico que, no caso de imóvel arrematado em hasta pública, a base de cálculo do ITBI deve corresponder ao preço obtido na arrematação.

Nesse sentido, confira-se a jurisprudência deste TJSP:

Apelação. Ação cautelar inominada. Ação declaratória de base de cálculo do imposto sobre transmissão "inter vivos" de bens imóveis. Arrematação do bem em hasta pública. Base de cálculo. Valor da arrematação. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. Decisão que se há de vincular aos limites do pedido, pena de julgamento "extra petita". Pleito de que se adote o valor da avaliação judicial do imóvel como base de cálculo do imposto. Acolhimento. Recurso provido. (TJSP; **Apelação 0191560-56.2008.8.26.0000; Rel. Des. Geraldo Xavier; j. em 27/09/2012**)

No mesmo sentido, confira-se o entendimento do STJ:

TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. DIREITO LÍQUIDO E CERTO. VERIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. ITBI. ARREMATAÇÃO JUDICIAL. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA ARREMATAÇÃO, E NÃO DO VALOR VENAL.

1. Inexistente a alegada violação do art. 535 do CPC pois a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, como se depreende da leitura do acórdão recorrido, que enfrentou os temas abordados no recurso de apelação.

2. Não procede a alegação de ofensa aos arts. 165 e 458, incisos II e III, do Código de Processo Civil, pois o Tribunal de origem não pecou na fundamentação do acórdão vergastado, pois decidiu a matéria de direito valendo-se dos elementos que julgou aplicáveis e suficientes para a solução da lide. Assim, manifestou-se de maneira clara e fundamentada sobre as questões colocadas a julgamento, não obstante tenha entendido o julgador de segundo grau em sentido contrário ao posicionamento defendido pelo recorrente.

3. A iterativa jurisprudência desta Corte é no sentido de que avaliar os critérios adotados pela instância ordinária, que entendeu pela ocorrência ou não de direito líquido e certo, requer reexame dos elementos probatórios, o que não é possível em recurso especial dado o óbice do enunciado 7 da Súmula desta Corte.

4. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que "a arrematação corresponde à aquisição do bem vendido judicialmente, é de se considerar como valor venal do imóvel aquele atingido em hasta pública. Este, portanto, é o que deve servir de base de cálculo do ITBI." (REsp 863.893/PR, Rel. Min. Francisco Falcão, Primeira Turma). Precedentes. Súmula 83/STJ. Agravo regimental improvido. (STJ, AgRg nos EDcl no Ag 1391821/MG, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, j. em 28/06/2011, DJe 01/07/2011). (grifei)

Vencida essa questão, já no tocante ao aspecto temporal do fato gerador do ITBI, deve se reconhecer, em conformidade com a jurisprudência majoritária do STJ e deste TJSP, que a **hipótese de incidência do ITBI somente se aperfeiçoa com o registro da transmissão da propriedade do imóvel no competente cartório de registro de imóveis.**

Nesse sentido:

TRIBUTÁRIO. RECURSO ORDINÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. FATO GERADOR. CTN, ART. 35 E CÓDIGO CIVIL, ARTS. 530, I, E 860, PARÁGRAFO ÚNICO. REGISTRO IMOBILIÁRIO.

1. O fato gerador do imposto de transmissão de bens imóveis

ocorre com a transferência efetiva da propriedade ou do domínio útil, na conformidade da Lei Civil, com o registro no cartório imobiliário.

2. A cobrança do ITBI sem obediência dessa formalidade ofende o ordenamento jurídico em vigor.

3. Recurso ordinário conhecido e provido.

(STJ, RMS 10.650/DF, Rel. Ministro FRANCISCO PEÇANHA MARTINS, SEGUNDA TURMA, j. em 16/06/2000, DJ 04/09/2000, p. 135).

APELAÇÃO - MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI Imóvel adquirido em hasta pública Insurgência do impetrado contra a decisão que determinou a base de cálculo e o aspecto temporal do fato gerador do respectivo tributo em desfavor de seus interesses Desacolhimento Base de cálculo que deve corresponder ao valor da arrematação judicial do bem - Fato gerador que apenas ocorre com o registro do título translativo da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis competente Exegese dos artigos 1227 e 1245, caput e § 1º, ambos do Código Civil - Vastos precedentes jurisprudenciais a respeito Manutenção da r. sentença de primeiro grau que se impõe Recursos ex officio e voluntário desprovidos. **(TJSP; Apelação / Reexame Necessário 0031090-13.2013.8.26.0053; Rel. Des. Wanderley José Federighi; j. em 08/05/2014).**

Dessa forma, **não se admite a cobrança de juros e multa de mora antes do registro da carta de arrematação, sendo possível, unicamente, o cômputo da correção monetária.**

Apelação. Mandado de segurança. Imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis. Base de cálculo. Valor da arrematação. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. Imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis. Fato gerador. Registro do título translativo da propriedade. Precedente do Superior Tribunal de Justiça. **Pretensão de receber juros e multa moratória relativos a período anterior ao fato gerador do tributo. Inadmissibilidade. Incidência apenas de correção monetária.** Recurso a que se dá parcial provimento. **(TJSP; Apelação / Reexame Necessário 0011928-71.2009.8.26.0053; Rel. Des. Geraldo Xavier; j. em 08/05/201). (grifei).**

Portanto, de acordo com a jurisprudência amplamente majoritária, **no caso de arrematação de bem imóvel em hasta pública, o ITBI deve ser calculado com base no preço obtido na arrematação. Já o fato gerador ocorre quando do registro da carta de arrematação no competente cartório de registro de imóveis, consoante art. 1.245 do Código Civil, visto que, antes do registro, não incidem juros e multa de**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

mora, mas tão somente correção monetária.

Para fins de acesso aos Tribunais Superiores, consideram-se prequestionados todos os artigos legais e constitucionais mencionados pelos litigantes, ressalvando-se que o V. acórdão não está obrigado a rebater todos os argumentos por eles suscitados, nem a discorrer sobre os dispositivos de lei invocados, se encontrou razões suficientes para fundamentar a decisão.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao reexame necessário.

HENRIQUE HARRIS JÚNIOR

Relator