



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000337613

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1000787-50.2024.8.26.0073, da Comarca de Avaré, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido PAULO CESAR CARDOSO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª 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 REZENDE SILVEIRA (Presidente) E WALTER BARONE.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

OCTAVIO MACHADO DE BARROS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto 37.280.

Reexame Necessário nº 1000787-50.2024.8.26.0073.

Recorrente: Juízo *Ex Officio*.

Recorrido: Paulo Cesar Cardoso.

REEXAME NECESSÁRIO – MANDADO DE SEGURANÇA PREVENTIVO – 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 do STJ e do TJSP – Reexame necessário desprovido.

Reexame necessário em face da sentença que concedeu a segurança para garantir o recolhimento do ITBI com base no valor da arrematação e declarar como momento do fato gerador a data do registro do título translativo no cartório de registro de imóveis, afastando os encargos moratórios antes do registro do título, com incidência apenas de correção monetária. Não houve recurso voluntário. Reexame necessário regularmente recebido e processado.

Relatado.

O ato do registro imobiliário é condição para a transmissão da propriedade e fato gerador do ITBI (CTN, art. 35), cuja alíquota incide sobre o valor do negócio jurídico, no caso, o valor da arrematação.

Em consonância com o entendimento prevalente no

Superior Tribunal de Justiça:

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).

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ITBI. ALIENAÇÃO JUDICIAL DO IMÓVEL. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA ARREMATAÇÃO. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. O recurso especial é destinado tão somente à uniformização da interpretação do direito federal, não sendo, assim, a via adequada para a análise de eventual ofensa às disposições da legislação local (Lei Municipal 11.154/91), haja vista o óbice contido na Súmula 280/STF, in verbis: "Por ofensa a direito local não cabe recurso extraordinário." 2. O acórdão a quo encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte no sentido de que 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. Precedentes: AgRg no AREsp 630.603/PR, Rel. Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe 13/3/2015; AgRg no AREsp 462.692/MG, Rel. Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, DJe 23/9/2015; AgRg no AREsp 777.959/RS, Rel. Ministra Diva Malerbi (Desembargadora Convocada TRF 3ª Região), Segunda Turma, DJe

17/12/2015; AgRg no AREsp 348.597/MG, Rel. Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, DJe 16/3/2015. 3. Agravo regimental não provido (AgRg no AREsp 818.785/SP, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 03/05/2016, DJe 13/05/2016).

Efetivamente, não se justifica o recolhimento antes do fato gerador (CF, art. 156, inciso II), pois a incidência do ITBI se dá com a transmissão da propriedade de imóvel, a qualquer título, salvo eventuais direitos reais de garantia ou cessão de direitos (CTN, art. 35 e 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 PUBLICO - 05-12-2016).

Portanto, a formalização do negócio não pode ser considerada como termo inicial do prazo para recolhimento do tributo, antes de operar-se o fato gerador tributário como estatui a legislação municipal e, portanto, indevida a incidência de encargos moratórios antes do registro imobiliário da respectiva carta de arrematação, em contrapartida, a atualização monetária incide desde a celebração do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

negócio jurídico (arrematação), visto se tratar de mera reposição do valor da moeda.

Daí porque, **nega-se provimento ao reexame necessário.**

OCTAVIO MACHADO DE BARROS

Relator