



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000344537

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1047640-80.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido FELLIPI & PEDRO ADMINISTRACAO E ASSESSORIA A EMPRESA LTDA.

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

O julgamento teve a participação dos Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente sem voto), JOÃO ALBERTO PEZARINI E OCTAVIO MACHADO DE BARROS.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

GERALDO XAVIER
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação 1047640-80.2024.8.26.0053

Apelante: Juízo “ex officio”

Apelados: Município de São Paulo

Feliipi & Pedro Administração e Assessoria a Empresa Limitada

Comarca: São Paulo

Voto 59.038

Reexame necessário. Mandado de segurança. 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. Ordem concedida. Sentença mantida.

Cuida-se de mandado de segurança impetrado por Feliipi & Pedro Administração e Assessoria a Empresa Limitada contra ato do Diretor do Departamento de Rendas Imobiliárias da Secretaria Municipal de Finanças do município de São Paulo.

Sustenta a impetrante adquirido o imóvel por meio de arrematação em hasta pública; argumenta descabida a exigência de pagamento de imposto sobre transmissão *inter vivos* de bens imóveis (ITBI) segundo o valor venal de referência; postula reconhecimento de direito líquido e certo a pagar ITBI segundo o valor da arrematação.

Concedida a segurança ao reconhecer o direito do impetrante ao recolhimento do ITBI sobre o valor da arrematação, as partes não apelaram. Cuida-se, agora, de reexame necessário da sentença (artigo 14, § 1º, da Lei 12.016/09).

Eis, sucinto, o relatório.

A base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos adquiridos ou transmitidos, nos termos do artigo 38 do Código

Tributário Nacional. É certo, ainda, que no caso de arrematação de imóvel em hasta pública a base de cálculo deve corresponder ao valor de sua aquisição judicial. Eis, a pelo, o que já decidiu o Superior Tribunal de Justiça:

“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.” (agravo regimental nos embargos de declaração no agravo de instrumento 1.391.821, relator Ministro Humberto Martins).

“TRIBUTÁRIO. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DO BEM. VALOR DA AVALIAÇÃO JUDICIAL. VALOR DA ARREMATAÇÃO.

I - O fato gerador do ITBI só se aperfeiçoa com o registro da transmissão do bem imóvel. Precedentes: AgRg no Ag nº 448.245/DF, Rel. Min. LUIZ FUX, DJ de 09/12/2002, REsp nº 253.364/DF, Rel. Min. HUMBERTO GOMES DE BARROS, DJ de 16/04/2001 e RMS nº 10.650/DF, Rel. Min. FRANCISCO PEÇANHA MARTINS, DJ de 04/09/2000. Além disso, já se decidiu no âmbito desta Corte que o cálculo daquele imposto “há de ser feito com base no valor alcançado pelos bens na arrematação, e não pelo valor da avaliação judicial” (REsp. n.º 2.525/PR, Rel. Min. ARMANDO ROLEMBERG, DJ de 25/6/1990, p. 6027). Tendo em vista 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. II - Recurso especial provido.” (recurso especial 863.893, relator Ministro Francisco Falcão).

Cumpra agora perquirir se correta, ou não, a incidência de multa e de juros moratórios sobre o valor tributo.

O fato gerador do imposto em comento não ocorre com a celebração do negócio jurídico ou a arrematação do bem em hasta pública, mas no momento do registro do título de transmissão da propriedade. Tal entendimento conta com o beneplácito do Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO REGIMENTAL. TRIBUTÁRIO. ITBI. FATO GERADOR. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESILIÇÃO CONTRATUAL. NÃO-INCIDÊNCIA. 1. A jurisprudência do STJ assentou o entendimento de que o fato gerador do ITBI é o registro imobiliário da transmissão da propriedade do bem imóvel. Somente após o registro, incide a exação. 2. Não incide o ITBI sobre o registro imobiliário de escritura de resilição de promessa de compra e venda, contrato preliminar que poderá ou não se concretizar em contrato definitivo. 3. Agravo regimental desprovido.” (agravo regimental no agravo de instrumento 448.245/DF, relator Ministro Luiz Fux).

Confira-se, ainda, o ensinamento de Kiyoshi Harada:

“O fato gerador deste imposto é a transmissão, a qualquer título, por ato oneroso, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física (art. 79 do CC). A transmissão da propriedade imobiliária só se opera com o registro do título de transferência no Registro de Imóveis competente, conforme dispõe o art. 1.245 do Código Civil.” (“Direito Tributário Municipal: Sistema Tributário Municipal”, Editora Atlas, São Paulo, terceira edição, página 156).

Assim, não ocorrido o fato gerador do tributo, descabida a pretensão de receber juros e multa moratórios. Legítima, o entanto, a aplicação de correção monetária sobre a base de cálculo até a data do efetivo pagamento do tributo, pois esta não se assenta na punição do devedor em mora, mas representa mera reposição de perda do valor da moeda decorrente do processo inflacionário.

Posto isso, em reexame necessário mantém-se a sentença.

Geraldo Xavier
Relator