



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000344538

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1021925-36.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é apelada PEDRO MAGDALENA.

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 recurso. 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 1021925-36.2024.8.26.0053

Apelante: Município de São Paulo

Apelado: Pedro Magdalena

Comarca: São Paulo

Voto 59.041

Apelação. Reexame necessário. Mandado de segurança. Imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis (ITBI). Sentença. Nulidade. Não configuração. Adstrição ao pedido. Observância do disposto no artigo 492, “caput”, do Código de Processo Civil.

Imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis (ITBI). Arrematação do bem em hasta pública. Base de cálculo. Valor da arrematação. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. Recurso denegado.

Cuida-se de mandado de segurança impetrado por Pedro Magdalena contra ato do Secretário da Secretaria de Finanças do município de São Paulo.

Sustenta o 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, sobrevém tempestivo apelo do município: sustenta-se nula a sentença, porque “ultra petita”; insiste na legitimidade do lançamento e requer inversão do resultado do julgamento.

Recebido e processado, o recurso não foi contrariado. A douta Procuradoria-Geral de Justiça não se manifestou.

A hipótese comporta reexame necessário da sentença nos termos do artigo 14, § 1º, da Lei 12.016/09.

Eis, sucinto, o relatório.

O apelo não comporta provimento.

Com efeito.

Imperioso reconhecer hígida a sentença por ausência de vício que se lhe imputa. O decisório atacado, a despeito de mencionar em seus fundamentos que o fato gerador do tributo ocorre no momento do registro do título de transmissão da propriedade, em seu dispositivo, limitou-se a conceder a segurança para “afastar o valor venal de referência para fins de cálculo do ITBI do imóvel indicado na inicial e determinar que seja fixado o valor da transação imobiliária/ arrematação.” (folhas 64). Assim, não há falar em decisão “ultra petita”, que adstrita ao pedido formulado no “mandamus” (artigo 492, “caput”, do Código de Processo Civil).

Tecidas as vestibulares considerações supra, passa-se ao reexame do mérito do litígio.

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. nº 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).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em suma: ao decisório “a quo” não se pode por emenda.

Posto isso, nega-se provimento ao apelo e mantém-se, qual lançada, a sentença.

Geraldo Xavier

Relator