



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000357933

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1077992-21.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrida ANA LUCIA PEREIRA TOLENTINO.

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), OCTAVIO MACHADO DE BARROS E WALTER BARONE.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

JOÃO ALBERTO PEZARINI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 48653

Reexame necessário nº 1077992-21.2024.8.26.0053

Recorrente: Juízo *Ex Officio*

Recorrido(a): Ana Lucia Pereira Tolentino

Interessado(a): Município de São Paulo

Comarca: São Paulo

REEXAME NECESSÁRIO – Mandado de Segurança - ITBI. Imóvel adquirido em hasta pública. Segurança concedida, determinando que o imposto seja recolhido sobre o valor da transação ou daquele considerado para o cálculo do IPTU, acrescido apenas de correção monetária. Julgamento ultra petita configurado. Base de cálculo que não é objeto do writ. Possibilidade de redução aos limites do pedido, sem decretação de nulidade. Fato gerador. Registro da carta de arrematação, título translativo da propriedade. Indevida cobrança de multa e juros moratórios. Incidência apenas de correção monetária. Sentença reformada apenas para ajustá-la aos limites do pedido. Recurso oficial não provido.

Reexame necessário de sentença (fls. 71/73) que concedeu segurança para determinar que a base de cálculo do ITBI incidente sobre aquisição judicial de imóvel é o valor da arrematação ou o valor venal considerado para o cálculo do IPTU, o que for maior, atualizado monetariamente, confirmando a liminar deferida.

Não houve recurso voluntário.

É o relatório.

Inicialmente, verifica-se a matéria cinge-se ao momento em que ocorrido o fato gerador do ITBI e, conseqüentemente, a legalidade da incidência de juros, multa e correção monetária.

Assim, não se discutiu o valor da base de cálculo que, como ressaltou o Município em suas informações, na hipótese, é aquele pelo qual arrematado o imóvel.

A sentença, portanto, é *ultra petita*.

Tal vício, contudo, não implica decretação de nulidade decisão, tendo em vista possibilidade de ajustá-la aos limites da pretensão inicial.

A segurança foi concedida para reconhecer indevida a imposição da multa e dos juros moratórios, mantendo apenas a correção monetária.

E nesse ponto, não merece reparo.

O fato gerador do imposto discutido não ocorre com a arrematação do bem, mas com o registro do título de transmissão da propriedade, como aponta 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.”¹.

Veja-se, também:

“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.”².

Assim, afigura-se descabida a incidência dos juros e multa,

¹ Direito Tributário Municipal: Sistema Tributário Municipal”, Editora Atlas, São Paulo, terceira edição, página 156.

² AgRg no AI nº 448.245/DF, relator Ministro Luiz Fux.

sendo devido apenas o cômputo da correção monetária, calculada a partir da data da arrematação, até o registro da carta.

Afinal, o tributo será pago algum tempo depois da arrematação do imóvel e nesse período haverá perda do poder aquisitivo da moeda.

Nesse sentido, decisão da Corte:

“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” (Apelação nº 0007992-04.2010.8.26.0053. Relator Geraldo Xavier, v.u, j. 11.09.2014).

Nesse quadro, de rigor a manutenção da sentença, ajustando-a aos limites do pedido.

Posto isso, **nega-se provimento** ao recurso oficial.

João Alberto Pezarini
Relator