



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000369695

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2058700-61.2025.8.26.0000, da Comarca de Porto Ferreira, em que é agravante APOLLO FOMENTO COMERCIAL LTDA. EPP., são agravados MUNICIPIO DE PORTO FERREIRA e SECRETÁRIO DE FAZENDA E PLANEJAMENTO DO MUNICÍPIO DE PORTO FERREIRA,.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente) E MARCELO L THEODÓSIO.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 11337

Agravo de Instrumento nº 2058700-61.2025.8.26.0000

Comarca: Porto Ferreira

Agravante: Apollo Fomento Comercial Ltda. Epp. (impetrante)

Agravados: Secretário de Finanças da Prefeitura de Sorocaba (impetrado)

Interessado: Prefeitura Municipal de Porto Ferreira

Ementa: Agravo de Instrumento – Mandado de Segurança – ITBI – Município de Porto Ferreira – Decisão indeferindo o pedido liminar – Insurgência da impetrante – Cabimento – Base de cálculo do ITBI que é da transação/arrematação, conforme a tese jurídica firmada pelo C. STJ no tema de recursos repetitivos nº 1.113 (REsp. nº 1.937.821-SP, rel. Min. Gurgel de Faria, j. 24/02/2022) – Inviabilidade da Administração desconsiderar o valor da arrematação do bem imóvel efetuada em leilão judicial, sem procedimento administrativo próprio que respeite o contraditório e a ampla defesa, exigir o pagamento do imposto sobre um valor venal fixado unilateralmente pelo fisco – Incidência, contudo, de correção monetária sobre os valores a serem recolhidos a título de ITBI, pela tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo no período de arrematação do bem até o mês do efetivo recolhimento do tributo – Precedentes – Recurso provido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto pelo impetrante **Apollo Recuperadora de Créditos e Administradora de Bens Ltda.** no curso do mandado de segurança nº1000371-15.2025.8.26.0472 impetrado contra ato do **Secretário de Fazenda e Planejamento do Município de Porto Ferreira** e que tem por objeto, em síntese, a concessão da segurança para recolher o ITBI tendo por base o valor da arrematação efetuada em leilão judicial do imóvel de Matrícula nº9,664 do 1º CRI local, nos autos do Processo nº0002555-68.2019.8.26.0472. Sustentou, em resumo, que após adquirir o imóvel em leilão judicial, pelo lance vencedor no valor de R\$242.455,87, com pagamento integral no ato da arrematação, que foi homologada em 18/12/2024, a r. Decisão judicial estabeleceu o recolhimento de ITBI e pagamento das demais despesas da arrematação após o transcurso do prazo a que

alude o §3º do art. 903 do CPC, como condição para expedição da carta de arrematação e mandado de imissão. De tal sorte que, vencido tal lapso, foi acessado o portal da Municipalidade para obtenção da guia para recolhimento do ITBI, sendo gerada pela Secretaria com os dados informados no portal da Prefeitura, sem possibilidade de alteração, utilizando como base de cálculo do imposto o valor venal de contribuinte, o de R\$404.093,11, ao invés do mencionado valor de arrematação (R\$242.455,87). Dessa forma, resta claro que a base de cálculo utilizada para a cobrança do imposto de transmissão encontra-se incorreta, pois não se baseou no valor do negócio jurídico de fato realizado, o de arrematação, o que contraria o já decidido pelo E. TJSP, bem como a tese já firmada pelo C. STJ, no Tema Repetitivo nº 1.113 (REsp 1937821/SP). Requereu, liminarmente, a autorização do recolhimento do ITBI sobre o valor da arrematação (R\$242.455,87) (fls.1/9). Juntou documento (fls.10/37).

Naqueles autos da ação mandamental, o pedido liminar foi indeferido pelo Juízo de primeiro grau (fls.38/39).

O impetrante opôs embargos de declaração (fls.45/47), os quais foram acolhidos pelo juízo de primeiro grau, mas apenas para manter "o indeferimento do pedido da liminar ora apresentado, em virtude da ausência dos requisitos essenciais à sua concessão e a natureza dos fatos apresentados que demonstra a necessidade de colher as informações da indigitada autoridade coatora" (fls.50/51).

Discordando da r. Decisão de fls.38/39, complementada pela de fls.50/51, o impetrante interpôs recurso, em resumo, reiterando os argumentos e fundamentos jurídicos já declinados no mandado de segurança, em especial para o direito ao recolhimento de ITBI tendo por base de cálculo o valor da arrematação. Requereu, liminarmente, possibilitar o pronto recolhimento do ITBI com base no valor do negócio jurídico efetuado (arrematação) e, ao final, reformar a r. decisão que indeferiu a liminar pleiteada, tornando definitiva a antecipação dos efeitos da tutela recursal, nos termos do art. 1.019, inc. I, do CPC (fls.1/10 do agravo).

Foi deferido o pedido liminar “para determinar a autoridade impetrada que proceda a expedição da guia de recolhimento do ITBI, no prazo de até 48 horas, tendo por base de cálculo o valor da arrematação (R\$242.455,87) do imóvel de Matrícula nº9.664 do 1º CRI local.” (fls.14/19).

Contraminuta (fls.31/36).

Recurso tempestivo e preparado (fls.11/12 e 23/25).

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, recebo o recurso de fls.1/10.

Conforme já pontuado no despacho que concedeu o pedido liminar:

“Inicialmente observo que a aferição da presença dos requisitos autorizadores para antecipação da tutela recursal ou do deferimento do efeito suspensivo ativo ao recurso, mesmo que em parte, exige apenas uma cognição sumária, reservada a cognição exauriente para o momento do julgamento do mérito recursal.

E, tratando-se de pedido liminar de efeito ativo ao recurso, ou seja, antecipação da tutela de urgência, temos:

'Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

§ 1º - Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.'

Consequentemente, nos termos do artigo 932, II, do CPC, para a apreciação de tutela, seja provisória, seja de urgência, caberá

examinar se está demonstrada, a princípio, a plausibilidade do direito invocado, especialmente sob o enfoque do disposto no artigo 1º da LMS – *'Conceder-se-á mandado de segurança para proteger direito líquido e certo ...'*, bem como o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo e, finalmente, se há perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão ao erário municipal, nos termos do §3º do artigo 300 do CPC.

Nessa esteira, cinge-se a controvérsia recursal APENAS quanto ao deferimento do pedido liminar PRINCIPAL apresentado na ação mandamental, para autorizar o recolhimento de ITBI calculado com base no valor da arrematação do bem imóvel.

Para tanto, o impetrante apresentou cópia dos autos de arrematação (fls.25/26) e de homologação (fls.27/30), bem como a guia expedida pelo Sistema de recolhimento de tributos da Municipalidade em que é apontado como base de cálculo do ITBI o valor de R\$404.093,21 (fls.33).

Nessa esteira, tratando-se de ITBI, oportuno apontar o recente julgamento do C. STF e a tese firmada em sede de recurso repetitivo no REsp nº1.937.821/SP, o TEMA 1113 – *'a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação; b) o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN); c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.'*

Então, versando a ação principal sobre aquisição de imóvel por arrematação, a jurisprudência é pacífica do C. STJ:

'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.' (STJ, AREsp. Nº 1.542.296-SP, rel. Min. Herman Benjamin, j. 22/10/2019).

'TRIBUTÁRIO. BASE DE CÁLCULO PARA A INCIDÊNCIA DO ITBI. ARREMATAÇÃO EM HASTA PÚBLICA. VALOR ARREMATADO. MOMENTO DO FATO GERADOR. REGISTRO DO IMÓVEL.

I - O Superior Tribunal de Justiça possui jurisprudência pacífica no sentido de que o valor venal para fins de composição da base de cálculo do ITBI é aquele consignado no próprio ato de arrematação. Precedentes: AgRg no AREsp 818.785/SP, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 03/05/2016, DJe 13/05/2016; AgRg no REsp 1565195/MG, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 03/12/2015, DJe 14/12/2015; AgRg no AREsp 630.603/PR, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 10/03/2015, DJe 13/03/2015.

II - Com relação ao aspecto temporal do fato gerador, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é uniforme no sentido de que o fato gerador do ITBI é a transferência da propriedade imobiliária, que somente se opera mediante registro do negócio jurídico no ofício competente. Precedentes: REsp 1673866/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 17/08/2017, DJe 13/09/2017; REsp 1236816/DF, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 15/03/2012, DJe 22/03/2012.

III - Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.' (STJ, REsp. nº 1.425.219-SP, rel. Min. Francisco Falcão, j. 21/02/2019).

Assim, neste momento, observados os limites do pedido liminar, em sede de cognição sumária, a fundamentação do agravo e da ação mandamental, os documentos apresentados, considero estar demonstrada, a princípio, os necessários elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, bem como não haver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão se não provido o recurso ao final, pelo que DEFIRO o pedido liminar para determinar a autoridade impetrada que proceda a expedição da guia de recolhimento do ITBI, no prazo de até 48 horas, tendo por base de cálculo o valor da arrematação (R\$242.455,87) do imóvel de Matrícula nº9.664 do 1º CRI local.”

Portanto, na situação sob apreço ficou demonstrado o risco de dano grave ou de difícil reparação, haja vista que o crédito tributário foi objeto de exigência administrativa, com as consequências dela decorrentes, afigurando-se, em sede liminar, razoável o reconhecimento da plausibilidade do direito invocado, deferindo-se a concessão da antecipação da tutela nos termos do artigo 1.019, I, do CPC.

Destarte, não se vislumbra qualquer prejuízo à Fazenda Municipal,

que poderá prosseguir na busca da satisfação dos créditos após eventual denegação da segurança em primeiro grau.

Por derradeiro, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico no Superior Tribunal de Justiça que, tratando-se de pré-questionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

E mais, os embargos declaratórios, mesmo para fins de prequestionamento, só são admissíveis se a decisão embargada estiver eivada de algum dos vícios que ensejariam a oposição dessa espécie recursal (EDROMS-18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ-08.05.2006 p.240).

Ante o exposto, **dá-se provimento ao recurso, reformando-se a decisão agravada, para tornar definitiva a antecipação da tutela de urgência para autorizar o recolhimento do ITBI sobre o valor da arrematação (R\$242.455,87) do imóvel de Matrícula nº9.664 do 1º CRI local, devidamente atualizado pelos índices oficiais até a data do registro.**

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator