



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000378044

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1054956-47.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido ORLI APTER FRENKEL.

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) E WALTER BARONE.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

ADRIANA CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Remessa Necessária Cível nº 1054956-47.2024.8.26.0053

Processo originário nº 1054956-47.2024.8.26.0053¹

Recorrente: Juízo Ex Officio

Recorrido: Orli Apter Frenkel

Comarca: 8ª Vara de Fazenda Pública - São Paulo

Voto nº 11064

DIREITO TRIBUTÁRIO. REEXAME NECESSÁRIO.
ITBI. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame.

1. Reexame necessário contra sentença que concedeu segurança para que o ITBI seja calculado sobre o valor da arrematação do bem, corrigido monetariamente, extinguindo o processo com resolução de mérito.

II. Questão em Discussão.

2. A questão em discussão consiste em determinar a base de cálculo do ITBI para imóvel arrematado em leilão, se deve ser o valor da arrematação ou o valor venal de referência.

III. Razões de Decidir.

3. Nos termos do artigo 38 do Código Tributário Nacional, a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens transmitidos, mas para imóveis arrematados em hasta pública, deve prevalecer o valor da arrematação. O ITBI deve ser calculado sobre o valor da arrematação em leilão público.

IV. Dispositivo.

4. Recurso Oficial não provido.

Vistos.

Trata-se de reexame necessário contra r. sentença de fls. 62/65, integrada pela decisão de fls. 81/84, que, confirmando a liminar, concedeu a segurança para determinar que o ITBI seja calculado sobre o valor da arrematação do bem, com a aplicação da atualização monetária de acordo com a tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo,

extinguindo o processo com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Custas pelo impetrado. Sem honorários, conforme o artigo 25, da Lei nº 12.016/09.

O Ministério Público deixou de intervir no feito, conforme manifestação de fls. 56/57.

Recurso *ex officio* tempestivo, com isenção do preparo e sem oposição ao julgamento virtual.

RELATADO.

PASSO AO VOTO.

O reexame necessário não comporta provimento.

Cinge-se a controvérsia em estabelecer qual a base de cálculo para cálculo do ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis) referente ao imóvel arrematado em leilão pela impetrante.

Nos termos do artigo 38 do Código Tributário Nacional, a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, ou seja, o valor pelo qual o imóvel é comercializado no mercado em condições normais.

No caso, a Municipalidade exigiu da requerente que esta arcasse com o ITBI com a base de cálculo correspondente ao valor venal de referência, isto é, ao valor divulgado pela própria Administração e, por sua vez, muito superior ao valor arrematado.

Com efeito, o valor venal de referência previamente

estipulado pela Fazenda Pública deve servir apenas como parâmetro verificador da veracidade do declarado pelo requerente, para que, se o caso, o requerido se valha do procedimento administrativo previsto no artigo 148 do Código Tributário Nacional a fim de readequá-lo. Se assim não fosse, estaria configurado o lançamento de ofício, o que não se aplica ao ITBI.

Na hipótese de o imóvel ser adquirido em hasta pública, não se cogita a incidência da base de cálculo do ITBI de acordo com o valor venal ou da avaliação, mas sim do **valor da arrematação ou da adjudicação** que corresponde àquele atingido pelo **lance vencedor**.

Portanto, é este valor que deverá prevalecer para a base de cálculo do ITBI, consoante orientação do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, ante a presunção de veracidade das informações declaradas pelo contribuinte, veja-se (negrito não original):

*TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. DIREITO LÍQUIDO E CERTO. VERIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. ITBI. **ARREMATACÃO JUDICIAL. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA ARREMATACÃO, E NÃO DO VALOR VENAL.***

*(...) 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. FRANCISOCO FALCÃO, Primeira Turma). Precedentes. Súmula 83/STJ. (AgRg nos EDcl no Agravo de Instrumento nº 1.391.821- MG, 2ª Turma, Relator Ministro **Humberto Martins**, j. 28.06.2011).*

Nesse sentido, colaciono os precedentes desta Colenda 14ª Câmara de Direito Público, cujos julgados se integram à presente decisão, como razões de decidir (grifos e negritos não originais):

*REEXAME NECESSÁRIO – MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI – **Imóveis arrematados em hasta pública – Valor venal que corresponde ao valor da arrematação – Adoção da mesma base de cálculo para os emolumentos cartorários – 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 data da arrematação** – Precedentes do STJ e do TJSP – Decisão mantida – Reexame necessário desprovido. (TJSP; Remessa Necessária Cível 1058897-05.2024.8.26.0053; Relator: **Octavio Machado de Barros**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 15ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 13/12/2024; Data de Registro: 13/12/2024);*

*REMESSA NECESSÁRIA - MANDADO DE SEGURANÇA - MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - **ITBI - Pretendido recolhimento do tributo com base no valor da arrematação do imóvel** – Sentença concessiva da segurança – **Arrematação que deve servir de base para o cálculo do ITBI** - Fato gerador, ademais, que somente ocorre no momento do registro da carta de arrematação – Impossibilidade de incidência de encargos*

*moratórios antes do registro – Correção monetária que, no entanto, não se trata de encargo moratório, mas mera correção da moeda, devendo ser aplicada para atualização do valor da arrematação, uma vez que entre a arrematação e o registro pode haver tempo considerável – Sentença reformada em parte, somente no que tange aos encargos moratórios – Remessa necessária provida, em parte. (TJSP; Remessa Necessária Cível 1039947-45.2024.8.26.0053; Relator: **Rezende Silveira**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 14ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 21/02/2025; Data de Registro: 21/02/2025);*

*MANDADO DE SEGURANÇA - ITBI. São Paulo. Cobrança de ITBI tendo como base de cálculo o valor venal de referência do imóvel arbitrado pelo Município. Pedido para que se reconheça o valor da arrematação do imóvel em hasta pública como base de cálculo e para que se afaste a incidência de multa, correção monetária e juros moratórios sobre o valor devido. Sentença de procedência, considerando válido o recolhimento de ITBI com base no valor da arrematação, sendo permitida a atualização monetária. Remessa Necessária. Descabimento. Adequação da via eleita. **Base de cálculo definida no Recurso Especial nº 1.937.827/SP (Tema nº 1.113), sob o rito dos recursos repetitivos**, que fixou as seguintes teses: 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. **Tema nº 1.113 aplicável 'in casu'**. Multa e juros moratórios corretamente afastados, visto que o fato gerador somente ocorre com o registro da carta de arrematação. Incidência de correção monetária. Sentença mantida. Remessa necessária não provida. (TJSP; Remessa Necessária Cível 1024681-18.2024.8.26.0053; Relator: **Walter Barone**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 2ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 20/01/2025; Data de Registro: 20/01/2025).*

Por fim, consigne-se a incidência de atualização monetária desde a celebração do negócio jurídico (arrematação), por tratar-se de mera reposição do valor da moeda, a qual deve ser realizada conforme constou na r. sentença.

Em suma, o ITBI incidente sobre a transmissão decorrente da arrematação de imóvel em leilão público extrajudicial deve ser calculado e recolhido sobre o valor da arrematação, afastado o valor venal de referência.

Destarte, de rigor, a manutenção da sentença que deu ao caso solução razoável, cujos fundamentos aqui se adotam integralmente



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

como razão de decidir, na forma do artigo 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça,

Ficam prequestionadas todas as normas legais e matérias constitucionais suscitadas e discutidas pelas partes.

Ante o exposto, pelo meu voto, proponho o **NÃO PROVIMENTO** do Recurso Oficial.

ADRIANA CARVALHO
Relatora