



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000377488

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1006215-13.2024.8.26.0073, da Comarca de Avaré, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido JOSE CARLOS DE BARROS PIMENTEL (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Reformaram parcialmente a sentença em sede de reexame necessário, nos termos do acórdão. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente sem voto), HENRIQUE HARRIS JÚNIOR E RICARDO CHIMENTI.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

BEATRIZ BRAGA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 46484

Comarca: Avaré

Recorrente: Juízo Ex Officio

Recorrido: José Carlos de Barros Pimentel (**impetrante**)

Juiz sentenciante: Luciano José Forster Junior

Ementa: Reexame necessário. Mandado de segurança. Concessão da ordem. Art. 14, §1º da Lei 12.016/09. Reconhecimento do direito líquido e certo do impetrante em recolher o ITBI tendo-se como base de cálculo o valor da arrematação do imóvel (hasta pública), nos termos do entendimento consolidado pelo STJ no Tema 1113 (REsp. nº 1.937.821/SP), sem a incidência de correção monetária. A sentença merece reforma apenas no tocante aos consectários legais.

A data do fato gerador, consoante jurisprudência unânime, é a data da transmissão da propriedade, que se materializa com o registro do título (artigo 1245 do Código Civil) e não com a arrematação, adjudicação ou remissão do bem.

Nesse contexto, não há se falar em encargos moratórios (juros e multa). Contudo, deve incidir correção monetária sobre a base de cálculo a partir da data da carta de arrematação até o seu registro, pela Tabela Prática do TJ/SP (IPCA-e).

Sabe-se que a correção não é encargo moratório e não altera o valor real devido, servindo apenas para atualizar o valor da base de cálculo desde a data da transação até a data do registro imobiliário. Referida consideração é necessária a fim de manter-se o valor real da operação e, assim, evitar-se o enriquecimento sem causa do contribuinte em detrimento do Fisco. Reforma-se parcialmente a sentença em sede de reexame necessário apenas para determinar-se a incidência de correção monetária sobre a base de cálculo do ITBI pela Tabela Prática do TJSP (IPCA-e), nos termos do acórdão.

Trata-se de reexame necessário da sentença concessiva da ordem de fls 77/79, proferida nos autos do mandado de segurança impetrado por **José Carlos de Barros Pimentel** contra ato praticado pelo **Secretário Municipal da Fazenda Pública de Avaré**.

A decisão em referência concedeu a segurança para que o impetrante recolhesse o valor do ITBI sobre o valor da arrematação do imóvel e considerou a data do registro do título como o momento do fato gerador, afastando, por conseguinte, a incidência dos encargos moratórios, inclusive a correção monetária.

Não houve condenação ao pagamento de honorários advocatícios, nos termos do 25 da Lei Federal 12.016 de 07 de agosto de 2009.

As partes não interpuseram recursos. Contudo, diante da concessão da ordem, há reexame necessário da matéria, conforme o disposto no artigo 14, §1º, da Lei do Mandado de Segurança.

É o relatório.

A sentença deve ser parcialmente reformada.

Primeiramente, quanto à base de cálculo do ITBI, anote-se que a decisão recorrida corretamente considerou o valor da arrematação do imóvel em hasta pública e não o aplicado unilateralmente pela Municipalidade.

Explica-se.

A respeito do ITBI, o artigo 156, II da CF dispõe que:

“Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

(...)

II - transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;”

Por seu turno, o artigo 35 do CTN reproduz o mesmo teor do aludido dispositivo ao referir-se à instituição de impostos sobre transmissão *inter vivos*, a qualquer título, de bens imóveis.

No que concerne à base de cálculo do referido imposto, o art. 38 do CTN estabelece que esta corresponde ao valor venal dos bens ou direitos transmitidos. Por sua vez, o artigo 33 do mesmo diploma legal prevê que a base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel.

Como se vê, segundo o Código Tributário Nacional, a base de cálculo de ambos os impostos é o valor venal do imóvel (art. 33 e 38), ou seja, a importância pela qual este seria negociado no mercado em condições normais.

Portanto, muito discutiu-se acerca da possibilidade da Municipalidade adotar como base de cálculo do ITBI o intitulado

“valor de referência” por ela arbitrado.

Contudo, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e deste Tribunal já se manifestou em diversas ocasiões considerando que ITBI incidente sobre bens arrematados em hasta pública é o valor da arrematação. Confira-se:

“Tributário. Imposto sobre transmissão de bens imóveis. Incidência sobre bem arrematado em hasta pública. Base de cálculo. O entendimento de ambas as Turmas da Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI incidente sobre bens arrematados em hasta pública é o valor da arrematação. Agravo regimental desprovido.” (STJ, Primeira Turma, AgRg no AREsp 155.019/MG, Rel. Ministro Ari Pargendler, J. 27/03/2014, DJe 08/04/2014).

“MANDADO DE SEGURANÇA - ITBI - Imóvel adquirido em hasta pública - Base de cálculo do tributo que deve corresponder ao valor da arrematação judicial do bem (real valor de aquisição) - Vastos precedentes jurisprudenciais a respeito - Interesse de agir da impetrante constatado - Concessão da segurança que se impõe - Sentença reformada Recurso provido.” (TJSP, Ap. 1002945-85.2016.8.26.0032, 18ª Câmara de Direito Público, Rel. Des. Wanderley José Federighi, DJ 24/01/2019).

E, nesse contexto, o STJ dirimiu a controvérsia acerca da adoção do valor de referência pelos Municípios a partir do julgamento do REsp. nº. 1.937.821/SP Tema 1.113, no qual foram assentadas as seguintes teses quanto ao correto critério a ser utilizado como base de cálculo do ITBI:

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.

Dessa forma, resta evidente que o valor de referência definido unilateralmente pela Municipalidade não pode ser admitido como base de cálculo do ITBI, mas sim, **o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, no caso, o valor arrematado em hasta pública, como devidamente reconhecido pelo juízo de origem.**

Por outro lado, contudo, verifica-se que a sentença afastou a incidência de correção monetária sobre a base de cálculo do imposto e, nesse ponto, merece reforma.

A data do fato gerador, consoante jurisprudência unânime, é a data da transmissão da propriedade, que se materializa com o registro do título (artigo 1245 do Código Civil) e não com a arrematação, adjudicação ou remissão do bem.

Nesta senda, não há se falar em encargos moratórios.

Assim, não pode ser cobrado o ITBI antes da efetiva transmissão do direito real sobre o bem imóvel, sendo indevidos os encargos moratórios, passível a incidência, tão somente, de atualização monetária a partir da data da carta de arrematação até o seu registro, pela Tabela Prática do TJ/SP (IPCA-e), lembrando que a atualização monetária não é encargo, mas mera manutenção do valor econômico.

Sobre o tema já se pronunciou o STJ em casos análogos:

“Tributário. ITBI. Fato gerador. Ocorrência. Registro de transmissão do bem imóvel. 1. O fato gerador do imposto de transmissão é a transferência da propriedade imobiliária, que somente se opera mediante registro do negócio jurídico no ofício competente. 2. Agravo Regimental não provido.” (AgRg nos EDcl no AREsp 784.819/SP, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 17/03/2016, DJe 01/06/2016).

“Tributário. ITBI. Fato gerador. Ocorrência. Registro de transmissão do bem imóvel. 1. O Tribunal a quo foi claro ao dispor que o fato gerador do ITBI é o registro imobiliário da transmissão da propriedade do bem imóvel. A partir daí, portanto, é que incide o tributo em comento. 2. O fato gerador do imposto de transmissão (art. 35, I, do CTN) é a transferência da propriedade imobiliária, que somente se opera mediante registro do negócio jurídico no ofício competente. 3. Recurso Especial não provido.” (REsp 1504055/PB, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 17/03/2015, DJe 06/04/2015).

Destarte, a sentença deve ser mantida em seu cerne, com modificação apenas no que concerne à atualização da base de cálculo do ITBI, fazendo-se incidir a correção monetária a partir da data da carta de arrematação até o seu registro, pela Tabela Prática do TJ/SP (IPCA-e).

E para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no acórdão, como de fato ocorreu, sendo “desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais”.

Por derradeiro, atentem-se as partes para o cabimento de embargos declaratórios nas estreitas hipóteses delineadas no artigo 1.022, sob pena de eventual aplicação das multas processuais previstas nos §§ 2º e 3º do artigo 1.026, ambos dispositivos do Código de Processo Civil. Assinale-se que esta medida está em consonância com a atual jurisprudência dos Tribunais Superiores sobre o tema.

Ante o exposto, **reforma-se parcialmente a sentença em sede de reexame necessário, nos termos do acórdão.**

BEATRIZ BRAGA
Relatora