



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000385594

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2095420-27.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MARIANE GONÇALVES LUZ, são agravados SECRETÁRIO DAS FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 EURÍPEDES FAIM (Presidente sem voto), ERBETTA FILHO E EUTÁLIO PORTO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCOS SOARES MACHADO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 3668– 15ª Câmara de Direito Público

Agravo de Instrumento nº 2095420-27.2025.8.26.0000

Agravante: Mariane Gonçalves Luz

Agravados: Município de São Paulo e outro

Origem: Comarca de São Paulo – 1ª Vara da Fazenda Pública

Agravo de instrumento. Mandado de Segurança. Município de São Paulo. ITBI sobre imóvel arrematado em leilão extrajudicial. Insurgência contra decisão que concedeu em parte a liminar estabelecendo como base de cálculo o valor venal de referência para fins de IPTU do bem imóvel adquirido pela impetrante. Acolhimento. Aplicação das teses firmadas no Tema nº 1.113, do regime dos recursos repetitivos. Base de cálculo do imposto que deve corresponder ao valor da arrematação – Precedentes do C. STJ e desta C. Câmara - Decisão reformada em parte. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **Mariane Gonçalves Luz** contra decisão de fls. 40/43 que deferiu parcialmente o pedido liminar em mandado de segurança – autos nº 1025144-23.2025.8.26.0053, impetrado contra ato do **Diretor do Departamento de Rendas Imobiliárias da Secretaria de Finanças da Prefeitura do Município de São Paulo**, para o fim exclusivo de autorizar o recolhimento do ITBI considerando o valor venal considerado para fins de cálculo do IPTU dos bens imóveis adquiridos pela parte impetrante.

A agravante requer a reforma da decisão, sustentando, em síntese, que “a exigência da base de cálculo do ITBI incidindo sobre o valor de referência é um abuso de direito praticado reiteradamente pela autoridade coatora, sendo uma arbitrariedade, ferindo, inclusive o comando constitucional.” Requer o provimento do recurso para que seja autorizado o recolhimento do ITBI do imóvel

arrematado em leilão extrajudicial, com base no valor da arrematação, ou seja, R\$ 209.057,18.

Recurso recebido e processado, dispensada a apresentação de contraminuta diante da ausência de notificação da autoridade coatora.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

Verte dos autos que a impetrante adquiriu por meio de leilão público extrajudicial, realizado em 25/02/2025, o imóvel de propriedade da EMGEA assim descrito: Apartamento, Vila Antonieta, ocupado, contendo 2 dormitórios, 1 banheiro, 49.88 M² de área privativa, 45.81 m² de área comum, 95.69 m² de área total, matriculado sob o nº 243.163, no 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, localizado no 1º pavimento. O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo como contribuinte sob nº 116.321.0108-3 e possui valor venal de referência de R\$ 321.842,00 (trezentos e vinte e um mil e oitocentos e quarenta e dois reais). Como se verifica na ata de arrematação, foi pago pela aquisição do imóvel o valor de R\$ 209.057,18 (duzentos e nove mil, cinquenta e sete reais e dezoito centavos).

Ocorre que, a base de cálculo do referido imposto, conforme exigência arbitrária da autoridade impetrada não é o valor do negócio, no caso o valor constante na ata de arrematação, e sim o valor venal de referência, que é muito superior ao valor da arrematação.

Desta feita, impetrou o presente mandado de segurança para que seja reconhecido seu direito líquido e certo de recolher o ITBI e das despesas cartorárias com base no valor da

arrematação.

Requerida a tutela antecipada, esta foi deferida em parte pelo MM. juízo *a quo*, para o fim exclusivo de autorizar o recolhimento do ITBI considerando o valor venal adotado para fins de cálculo do IPTU dos bens imóveis adquiridos pela parte impetrante.

Contra a decisão supramencionada, foi interposto o presente recurso.

Pois bem.

Dispõe o artigo 300, *caput*, do Código de Processo Civil:

“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.”

Discorrendo sobre os requisitos autorizadores à concessão da tutela de urgência, os renomados juristas Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery, lecionam:

“Duas situações, distintas e não cumulativas entre si, ensejam a tutela de urgência. A primeira hipótese autorizadora dessa antecipação é o periculum in mora, segundo expressa disposição do CPC 300. Esse perigo, como requisito para a concessão da tutela de urgência, é o mesmo elemento de risco que era exigido, no sistema do CPC/1973, para a concessão de qualquer medida cautelar ou em alguns casos de antecipação de tutela.

Também é preciso que a parte comprove a plausibilidade do direito por ela afirmado (fumus

boni iuris). Assim, a tutela de urgência visa assegurar a eficácia do processo de conhecimento ou do processo de execução (Nery. Recursos, n. 3.5.2.9, p. 452).” (Código de Processo Civil Comentado. 16ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016, nota 3 e 4 ao art. 300, p. 930 e 931).

É possível a concessão da liminar em mandado de segurança, desde que presentes a plausibilidade jurídica do pedido e o risco de dano irreparável ou de difícil reparação, o que se verifica no caso dos autos.

Em relação à base de cálculo do imposto, inviável a adoção de um “valor venal de referência” apurado unilateralmente pela Administração ou mesmo o valor venal apurado para fins do pagamento do IPTU, observada a tese jurídica fixada pelo C. STJ no tema de recursos repetitivos nº 1.113, nos seguintes termos:

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.” (Rel. Ministro GURGEL DE FARIA, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 24/02/2022, DJe 03/03/2022).

Constou, ainda, no acórdão do julgamento supracitado, que, “especificamente no caso de alienação por hasta pública, salvo hipóteses de preço vil, o valor da arrematação corresponde ao valor de mercado, pois presume-se que esses mesmos fatores foram ponderados pelo arrematante para a realização de seu lance”.

Quanto à arrematação em leilão extrajudicial, o C. STJ também já definiu o seguinte:

“PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. ITBI. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA ARREMATAÇÃO/ADJUDICAÇÃO. FATO GERADOR. REGISTRO DA TRANSMISSÃO DO BEM IMÓVEL. SÚMULA 83/STJ. NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO. 1. A irresignação não merece conhecimento. 2. O entendimento aplicado pela Corte paulista está de acordo com o do STJ, o qual afirma que, nas hipóteses de alienação judicial do imóvel, seu valor venal corresponde àquele pelo qual foi arrematado em hasta pública, inclusive para fins de cálculo do ITBI. 3. Ademais, em virtude da similaridade do

leilão extrajudicial com a arrematação judicial, aplica-se, mutatis mutandis, o entendimento pacífico na Primeira Seção do STJ de que aquele corresponde a esta. 4. Ademais, o fato gerador do imposto de transmissão é a transferência da propriedade imobiliária, que somente se opera mediante registro do negócio jurídico. Incide, portanto, a regra da Súmula 83/STJ. 5. Recurso Especial não conhecido.” (REsp 1803169/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 23/04/2019, DJe 29/05/2019).

A respeito da questão, esta C. Câmara assim já decidiu:

“REMESSA NECESSÁRIA - Mandado de segurança - Município de São Paulo - ITBI sobre imóvel arrematado em leilão extrajudicial.1) Afastada a preliminar de inadequação da via eleita. 2) Cobrança do tributo com base no valor "venal de referência" - Impossibilidade - Base de cálculo do imposto que deve corresponder ao valor da arrematação - "No caso de alienação por hasta pública, salvo hipóteses de preço vil, o valor da arrematação corresponde ao valor de mercado" - Jurisprudência do STJ firmada no REsp nº 1.937.821-SP, submetido à sistemática dos recursos

repetitivos (Tema nº 1.113) - Sentença mantida - Remessa necessária improvida.” (TJSP; Remessa Necessária Cível 1004275-44.2022.8.26.0053; Relator (a): Eutálio Porto; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 9ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 28/08/2024; Data de Registro: 28/08/2024).

“MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI – Município de São Paulo – Imóvel arrematado em leilão extrajudicial – Segurança concedida - Garantida à impetrante o direito ao recolhimento do aludido imposto, com base no valor da arrematação – Afastada a incidência do chamado "valor venal de referência", nos termos das Leis Municipais nº 14.125/05 e 14.256/06 – Base de cálculo deste tributo, em arrematação, é o valor alcançado nesta – Entendimento consolidado do E. STJ – Sentença mantida - Recurso oficial, único interposto, improvido.” (TJSP; Remessa Necessária Cível 1036679-17.2023.8.26.0053; Relator (a): Silva Russo; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 13ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 06/03/2024; Data de Registro: 06/03/2024).

Assim, em uma análise preliminar, em que pese a presunção de legalidade do qual se reveste os atos administrativos, não se mostra razoável a exigência do ITBI com base no valor venal de referência, tampouco a base de cálculo do IPTU.

Desta feita, observam-se presentes os requisitos ensejadores da medida liminar, ante a probabilidade da existência do direito da impetrante, devendo a decisão agravada ser reformada nesta parte.

Posto isso, dá-se provimento ao recurso, para reformar em parte a decisão agravada, com o fim de conceder a liminar, para fixar como base de cálculo do ITBI o valor da arrematação.

MARCOS SOARES MACHADO

Relator