



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000387019

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1032083-64.2024.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido RODRIGO PARADELLA DE QUEIROZ.

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 reexame necessário. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente), GERALDO XAVIER E JOÃO ALBERTO PEZARINI.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

REZENDE SILVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

RECURSO Nº: 1032083-64.2024.8.26.0114

RECORRENTE: JUÍZO EX OFFICIO

RECORRIDO: RODRIGO PARADELLA DE QUEIROZ

COMARCA: CAMPINAS

VOTO Nº 36699

REEXAME NECESSÁRIO - MANDADO DE SEGURANÇA - 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 - Julgamento pelo STJ, em 24.02.2022, do Tema 1.113 (Resp. nº 1.937.821/SP) fixando 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” – Sentença mantida – Remessa improvida.

Vistos.

Trata-se de reexame necessário da sentença de fls. 60/62 que concedeu a ordem para determinar que o ITBI seja calculado sobre o valor declarado da arrematação e sem a incidência de encargos moratórios enquanto não houver o registro, excetuada a correção monetária do débito desde a alienação até a data da assinatura do auto de arrematação.

É o relatório.

A remessa não merece provimento.

Tratando-se de imóvel arrematado, a base para cálculo de apuração do ITBI é o valor da arrematação.

Nessa linha, já se posicionou esta 14ª

Câmara de Direito Público:

“REEXAME NECESSÁRIO - Mandado de Segurança - ITBI. Arrematação. Base de cálculo. Valor da arrematação do imóvel em hasta pública. Sentença mantida”. (TJSP – 14ª Câmara de Direito Público, Remessa Necessária nº 1011403-97.2020.8.26.8.26.0405, Rel. Desembargador João Alberto Pezarini, 19.01.2022).

“MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI sobre transmissão de imóvel adquirido em hasta pública – Fato gerador que se dá com o registro do título, nos termos do art. 156, inc. II, da CF/88 e art. 1.245 do CC/2002 – Nos casos de alienação judicial, o preço da arrematação é que deve integrar a base de cálculo do imposto, excluindo-se a utilização de qualquer outro valor venal para esse fim – Precedentes do STJ – Sentença mantida – Recurso oficial desprovido”. (TJSP – 14ª Câmara de Direito Público, Remessa Necessária nº 1031393-29.2021.8.26.0053, Rel. Desembargadora Mônica Serrano, j. em 16.12.2021).

“REEXAME NECESSÁRIO - MANDADO DE SEGURANÇA - ITBI - Imóvel arrematado em hasta pública - Inaplicabilidade do entendimento firmado no IRDR nº 2243516-62.2017.8.26.0000 - Base de cálculo que corresponde ao valor da arrematação - 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 arrematação - Precedentes do STJ e do TJSP - Reexame necessário desprovido”. (TJSP – 14ª Câmara de Direito Público, Remessa Necessária nº 1011892-60.2019.8.26.0053, Rel. Desembargador Octavio Machado de Barros, j. em 02.12.2021).

E esse entendimento segue exatamente o que vem decidindo o STJ:

“TRIBUTÁRIO. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO A DISPOSITIVO DE CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL. INTERPRETAÇÃO DE NORMAS LOCAIS. SÚMULA 280/STF. IMÓVEL ALIENADO JUDICIALMENTE. VALOR VENAL CORRESPONDENTE AO VALOR DA ARREMATAÇÃO. CRITÉRIO PARA CÁLCULO DO ITBI. VALOR DA ARREMATAÇÃO. PRECEDENTES. 1. O exame da controvérsia sob o enfoque da alegação de afronta ao art. 183 do Código Tributário do Município de Londrina é pretensão insuscetível de ser apreciada em recurso

especial, ante o óbice previsto na Súmula 280/STF ("Por ofensa a direito local não cabe recurso extraordinário). 2. 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, conforme entendimento pacífico deste STJ. Precedentes: AgRg no AREsp 155.019/MG, Rel. Ministro ARI PARGENDLER, PRIMEIRA TURMA, DJe 08/04/2014 e AgRg no RESp 1.386.560/MG, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, DJe 13/05/2014. 3. Agravo regimental a que se nega provimento" (AgRg no AREsp 630.603/PR, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 10/03/2015, DJe 13/03/2015).

Por sua vez, no julgamento ocorrido em 24.02.2022, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema 1.113 (Resp. nº 1.937.821/SP) definiu três teses, a saber:

- 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.**

Em face desta decisão, de acatamento imediato e obrigatório dado o seu caráter vinculante, tem-se que a tese fixada no incidente de resolução de demandas repetitivas (IRDR) nº 2243516-62.2017.8.26.0000 (Tema 19 do TJSP) foi parcialmente superada, prevalecendo apenas como base de cálculo do ITBI o valor da transação, que no caso corresponde à arrematação, mas assegurado o direito da Fazenda Municipal de adotar o procedimento previsto no artigo 148 do Código Tributário Nacional, garantindo-se o direito ao contraditório em procedimento administrativo, que não pode ser prévio.

Esclarece-se, por fim, no que toca a incidência dos encargos moratórios que estes somente serão

possíveis depois do fato gerador, adotando-se o entendimento de que o ITBI incide no momento da efetiva transmissão do direito real sobre bem imóvel, que se dá com o registro do título translativo no Registro de Imóveis, nos termos do disposto nos arts. 1.227 e 1.245, ambos do Código Civil.

Portanto, o Município não pode definir aspecto temporal diverso do momento em que o fato gerador do ITBI se opera e, por consequência, não pode constituir o contribuinte em mora, o que afasta a exigência de multa e juros, aplicando-se a vedação contida no art. 110 do CTN, segundo o qual a lei tributária não pode alterar a definição, o conteúdo e o alcance de institutos, conceitos e formas de direito privado.

Esse tem sido o entendimento do STJ:

“TRIBUTÁRIO. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DO BEM. VALOR DA AVALIAÇÃO JUDICIAL. VALOR DA ARREMATAÇÃO. I - O fato gerador do ITBI só se aperfeiçoa com o registro da transmissão do bem imóvel. Precedentes: AgRg no Ag nº 448.245/DF, Rel. Min. LUIZ FUX, DJ de 09/12/2002, REsp nº 253.364/DF, Rel. Min. HUMBERTO GOMES DE BARROS, DJ de 16/04/2001 e RMS nº 10.650/DF, Rel. Min. FRANCISCO PEÇANHA MARTINS, DJ de 04/09/2000. Além disso, já se decidiu no âmbito desta Corte que o cálculo daquele imposto “há de ser feito com base no valor alcançado pelos bens na arrematação, e não pelo valor da avaliação judicial” (REsp. nº 2.525/PR, Rel. Min. ARMANDO ROLEMBERG, DJ de 25/6/1990, p. 6027). Tendo em vista 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. II - Recurso especial provido” (REsp 863.893/PR, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 17/10/2006, DJ 07/11/2006, p. 277).

Dessa forma, de rigor a manutenção da sentença.

Diante do exposto, meu voto nega provimento ao reexame necessário.

REZENDE SILVEIRA
Relator