



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000398521

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1015545-08.2024.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido I2G PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª 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 WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente sem voto), RICARDO CHIMENTI E MARCELO L THEODÓSIO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

HENRIQUE HARRIS JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 31188/2025

18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

APELAÇÃO Nº 1015545-08.2024.8.26.0114

APELANTE: REMESSA NECESSÁRIA

APELADO: I2G PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

REMESSA NECESSÁRIA – Mandado de segurança – ITBI – Arrematação do imóvel em hasta pública – Base de cálculo – Valor da arrematação – Incidência da correção monetária – REMESSA NECESSÁRIA DESPROVIDA.

Trata-se de mandado de segurança impetrado por I2G PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra ato do SECRETÁRIO DE FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS, objetivando a substituição do valor venal de referência pelo preço da arrematação do imóvel em hasta pública para cálculo do ITBI incidente sobre a transmissão imobiliária informada nos autos.

Sobreveio sentença concessiva da segurança (fls. 119/121), determinando-se que o ITBI seja calculado com base no preço da arrematação, corrigido monetariamente desde a data de formalização do ato.

Não foram interpostos recursos voluntários contra a sentença.

O feito comporta remessa necessária, nos termos do art. 14, § 1º, da Lei 12.016/09.

É o relatório.

Cinge-se a controvérsia ao modo de se calcular o ITBI no caso de imóveis arrematados em hasta pública.

Pois bem.

É ponto pacífico que, no caso de imóvel arrematado em hasta

pública, a base de cálculo do ITBI deve corresponder ao preço obtido na arrematação.

Nesse sentido, confira-se a jurisprudência deste TJSP:

Apelação. Ação cautelar inominada. Ação declaratória de base de cálculo do imposto sobre transmissão "inter vivos" de bens imóveis. Arrematação do bem em hasta pública. Base de cálculo. Valor da arrematação. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. Decisão que se há de vincular aos limites do pedido, pena de julgamento "extra petita". Pleito de que se adote o valor da avaliação judicial do imóvel como base de cálculo do imposto. Acolhimento. Recurso provido. (TJSP; Apelação 0191560-56.2008.8.26.0000; Relator (a): Geraldo Xavier; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 12.VARA; Data do Julgamento: 27/09/2012; Data de Registro: 22/10/2012).

No mesmo sentido, confira-se o entendimento do STJ:

TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. DIREITO LÍQUIDO E CERTO.

VERIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. ITBI. ARREMATAÇÃO JUDICIAL. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA ARREMATAÇÃO, E NÃO DO VALOR VENAL.

1. Inexistente a alegada violação do art. 535 do CPC pois a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, como se depreende da leitura do acórdão recorrido, que enfrentou os temas abordados no recurso de apelação.

2. Não procede a alegação de ofensa aos arts. 165 e 458, incisos II e III, do Código de Processo Civil, pois o Tribunal de origem não pecou na fundamentação do acórdão vergastado, pois decidiu a matéria de direito valendo-se dos elementos que julgou aplicáveis e suficientes para a solução da lide. Assim, manifestou-se de maneira clara e fundamentada sobre as questões colocadas a julgamento, não obstante tenha entendido o julgador de segundo grau em sentido contrário ao posicionamento defendido pelo recorrente.

3. A iterativa jurisprudência desta Corte é no sentido de que avaliar os critérios adotados pela instância ordinária, que entendeu pela ocorrência ou não de direito líquido e certo, requer reexame dos elementos probatórios, o que não é possível em recurso especial dado o óbice do enunciado 7 da Súmula desta Corte.

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. Francisco Falcão, Primeira Turma).** Precedentes. Súmula 83/STJ.

Agravo regimental improvido.

(STJ, AgRg nos EDcl no Ag 1391821/MG, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 28/06/2011, DJe 01/07/2011) (grifei)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Portanto, de acordo com a jurisprudência amplamente majoritária, no caso de arrematação de bem imóvel em hasta pública, o ITBI deve ser calculado com base no preço obtido na arrematação.

Ressalte-se, ademais, a possibilidade de correção do valor da arrematação, tendo em vista tão somente preservar o valor real da operação contra os efeitos da inflação.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO à remessa necessária.**

HENRIQUE HARRIS JÚNIOR

Relator