



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000411846

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0546993-96.2014.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante MUNICÍPIO DE SOROCABA, é apelada ALVARO JOSE DA CRUZ.

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, 29 de abril de 2025.

ADRIANA CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 0546993-96.2014.8.26.0602

Processo originário nº 0546993-96.2014.8.26.0602¹

Apelante: Município de Sorocaba

Apelado: Alvaro Jose da Cruz

Comarca: Setor das Execuções Fiscais - Sorocaba

Voto nº 11200

DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI). RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame.

1. Apelação interposta pelo Município de Sorocaba contra sentença que acolheu exceção de pré-executividade em execução fiscal para cobrança de ITBI de 2012, julgando extinta a obrigação tributária pelo pagamento do débito e a execução fiscal. Condenação do exequente ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios.

II. Questão em Discussão.

2. A questão em discussão consiste em determinar se a arrematação de imóvel em hasta pública constitui fato gerador do ITBI e qual deve ser a base de cálculo do imposto.

III. Razões de Decidir.

3. A arrematação não é isenta de ITBI, conforme artigo 156, II, da CF e artigo 35 do CTN. O fato gerador ocorre no momento do seu registro em cartório de imóveis.

4. A base de cálculo do ITBI deve ser o valor da arrematação, não o valor venal, conforme precedentes do STJ e TJSP.

IV. Dispositivo.

5. Recurso não provido.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta pelo **Município de Sorocaba** contra r. sentença que, nos autos da execução fiscal versando sobre a cobrança de ITBI do exercício de 2012, acolheu a exceção de pré-

¹ VALOR DA CAUSA: R\$ 30.891,85

DATA DA DISTRIBUIÇÃO: 17/12/2014

executividade, com resolução de mérito e fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, e julgou extinta a obrigação tributária pelo pagamento do débito, e, em consequência, julgou extinta a execução fiscal, nos termos do art. 924, inciso II, do Código de Processo Civil. Em razão da sucumbência, condenou o exequente ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios do executado em 10% do valor dado à causa (fls. 95/104).

Nas razões recursais, o apelante alegou que incide o ITBI em razão da transmissão de propriedade e que a Lei Municipal de Sorocaba (Lei nº 3.185/89) dispõe sobre a incidência do ITBI nos casos da arrematação ou adjudicação em leilão, hasta pública ou praça e remissão. Argumentou que não há que se falar na ausência do fato gerador do imposto, nem mesmo que sua base de cálculo não é valor venal. Aventou que o entendimento do TJSP é no sentido de que o Município promoverá o lançamento do ITBI de acordo com valor da arrematação ou o valor venal do imóvel. Arguiu que é cabível a cobrança de correção monetária, juros moratórios e multa sobre o imposto. Desse modo, requereu o provimento do recurso para que sentença recorrida seja reformada (fls. 110/119).

Contrarrazões às fls. 123/128.

Recurso tempestivo, dispensado o preparo, nos termos do artigo 39 da Lei 6.830/80 e sem oposição ao julgamento virtual.

RELATADO.

PASSO AO VOTO.

O recurso não comporta provimento.

Trata-se de execução fiscal proposta pelo **Município de Sorocaba** em face de **Alvaro Jose da Cruz**, objetivando a cobrança de ITBI do exercício de 2012, no valor histórico de R\$ 30.891,85 (trinta mil e oitocentos e noventa e um reais e oitenta e cinco centavos), conforme CDAs juntadas às fls. 02/03.

O executado apresentou exceção de pré-executividade alegando a não incidência do ITBI na arrematação de bem imóvel em hasta pública sob o fundamento de que a arrematação tem natureza de aquisição originária da propriedade e, subsidiariamente, aventou que a base de cálculo do ITBI deve ser o valor pago efetivamente na arrematação, qual seja, a quantia de R\$ 265.000,00 e não o valor venal do imóvel. Por fim, insurgiu-se contra a dupla penalidade aplicada pela Municipalidade, tendo em vista que é incabível a cumulação de multa e juros moratórios.

No que tange à ocorrência do fato gerador, sem razão o apelante pelas razões que passo a expor.

Não prospera a tese de que a arrematação é forma originária de aquisição da propriedade e, por isso, isenta de ITBI.

O artigo 156, II, da Constituição Federal dispõe que compete aos Municípios instituir imposto sobre *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 de cessão de direitos a sua aquisição*.

Por sua vez, o artigo 35 do Código Tributário Nacional estabelece que:

Art. 35. *O imposto, de competência dos Estados, sobre a*

transmissão de bens imóveis e de direitos e eles relativos, tem como fato gerador:

I – a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis, por natureza ou por acessão física, como definidos na lei civil;

II- a transmissão a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia;

III – a cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos I e II.

Nos termos do dispositivo legal acima transcrito, o fato gerador ocorre com a efetiva transmissão da propriedade, domínio útil ou outros direitos reais a qualquer título.

Dessa forma, quando o ente público faz o lançamento do ITBI, deve se ater ao momento do fato gerador, conforme preleciona o Código Tributário Nacional (com grifos não original):

Art. 144 - O lançamento reporta-se à data da ocorrência do fato gerador da obrigação e rege-se pela lei então vigente, ainda que posteriormente modificada ou revogada.

Sobre o tema, o Egrégio Supremo Tribunal Federal reafirmou seu entendimento de que o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) só é devido a partir da transferência da propriedade, mediante registro em cartório imobiliário.

A questão foi objeto de análise no Recurso Extraordinário com Agravo nº 1.294.969 com repercussão geral, **Tema 1.124**, fixando a seguinte tese: *O fato gerador do imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis (ITBI) somente ocorre com a efetiva transferência da*

propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro.

Segue ementa do aludido recurso (com grifo não original):

RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI. FATO GERADOR. COBRANÇA DO TRIBUTO SOBRE CESSÃO DE DIREITOS. IMPOSSIBILIDADE. EXIGÊNCIA DA TRANSFERÊNCIA EFETIVA DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA MEDIANTE REGISTRO EM CARTÓRIO. PRECEDENTES. MULTIPLICIDADE DE RECURSOS EXTRAORDINÁRIOS. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NA JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. CONTROVÉRSIA CONSTITUCIONAL DOTADA DE REPERCUSSÃO GERAL. REAFIRMAÇÃO DA JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO DESPROVIDO (ARE 1294969 RG, Relator: Ministro Presidente, Tribunal Pleno, Julgado Em 11/02/2021, Processo Eletrônico Repercussão Geral - Mérito DJe-031 Divulg 18-02-2021 Public 19-02-2021).

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.

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. **ARREMATAÇÃO JUDICIAL. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA ARREMATAÇÃO, 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. FRANCISCO 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 – **Imóvel arrematado em hasta pública – Base de cálculo 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 – Reexame necessário desprovido (TJSP; Remessa Necessária Cível 1035628-05.2022.8.26.0053; Relator: **Octavio Machado de Barros**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 16ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 01/11/2022; Data de Registro: 01/11/2022);

REMESSA NECESSÁRIA – Mandado de Segurança - ITBI – Município de São Paulo – **Pretendido o recolhimento do tributo com base no valor da arrematação do imóvel** – **Insurgência em face da sentença que concedeu a 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 – Sentença mantida – Recurso improvido (TJSP; Remessa Necessária Cível 1006237-05.2022.8.26.0053; Relator: **Rezende Silveira**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 5ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 06/10/2022; Data de Registro: 07/10/2022);

REEXAME NECESSÁRIO – Mandado de segurança - ITBI. Ordem concedida para reconhecer que o imposto deve ser calculado sobre o valor venal do IPTU ou da arrematação, o que for maior, corrigido monetariamente, afastando o

*valor de referência. **Base de cálculo que deve corresponder ao valor da arrematação. Tese fixada pelo STJ no julgamento REsp 1.937.821.** Descabida cobrança de multa e juros moratórios, incidindo apenas correção monetária Recurso oficial provido em parte (TJSP; Remessa Necessária Cível 1006931-08.2021.8.26.0053; Relator: **João Alberto Pezarini**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 4ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 07/10/2022; Data de Registro: 07/10/2022);*

Por fim, consigne-se que apenas o registro imobiliário constitui meio hábil à transmissão da propriedade imóvel, de modo que mera formalização do ato de arrematação não configura termo inicial do prazo para recolhimento do ITBI, sendo indevida a incidência de multa e juros de mora antes do efetivo registro da carta de arrematação.

Em contrapartida, incide a atualização monetária desde a celebração do negócio jurídico (arrematação) até a efetiva quitação do ITBI, por tratar-se de mera reposição do valor da moeda. O índice de atualização a ser utilizado será aquele previsto na legislação municipal para correção dos respectivos créditos tributários.

O apelado comprovou o pagamento da quantia de R\$ 6.525,00 (fl. 73), que corresponde à 2,5% do valor pago no momento da arrematação (R\$ 265.000,00), observando o percentual estabelecido no art. 8º da Lei nº 3.185/1989².

Assim, considerando que houve o pagamento do ITBI, ratifico o entendimento do Juízo de origem que passo a transcrever como

² <https://itbi.sorocaba.sp.gov.br/itbi/paginas/portal/pdfs/lei1.pdf>

razão de decidir, nos termos do art. 252 do RITJSP:

(...)

Em se tratando de bens adquiridos em hasta pública, a forma de aquisição originária produz efeitos apenas em relação aos débitos pretéritos incidentes sobre o imóvel.

Não produz efeitos, entretanto, especificamente no que diz respeito ao tributo devido no ato jurídico de transmissão da propriedade/titularidade para o arrematante, o qual assume, então, a condição jurídica de sujeito passivo direto da relação tributária.

Quanto à base de cálculo do imposto, razão assiste ao excipiente.

(...)

Quando adquirido o bem por mediante arrematação, o valor venal do imóvel é o valor obtido na própria hasta pública.

Justamente por isso não se justifica a imposição de valores outros atribuídos unilateralmente pelo fisco sem respeitar o critério expressamente estabelecido pelo legislador.

(...)

No presente caso, a arrematação do imóvel deu-se pelo valor de R\$ 265.000,00.

E foi esse, exatamente, o valor recolhido.

Tal recolhimento deu-se no mesmo dia da expedição da carta de arrematação, conforme se pode constatar de fls. 38 dos autos.

Assim sendo, a incidência dos encargos de multa ou de juros de mora é ilegal, pois, repito, a transmissão da propriedade de bem imóvel opera-se com o ato jurídico do registro do título, em conformidade com o art. 1245 do

Código Civil, e não com o ato jurídico de arrematação em hasta pública, adjudicação ou remissão do bem (fls. 100/103).

Destarte, de rigor a manutenção da r. sentença por suas próprias razões.

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.

ADRIANA CARVALHO
Relatora