



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000427504

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1042948-38.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido ADEMIR BIRCHE ROSA JÚNIOR.

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), GERALDO XAVIER E JOÃO ALBERTO PEZARINI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

REZENDE SILVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

REMESSA NECESSÁRIA Nº: 1042948-38.2024.8.26.0053

RECORRENTE: JUÍZO “EX OFFICIO”

RECORRIDO: ADEMIR BIRCHE ROSA JÚNIOR

COMARCA: SÃO PAULO

VOTO Nº 36851

EMENTA

REMESSA NECESSÁRIA - MANDADO DE SEGURANÇA - MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - 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 - Fato gerador, ademais, que somente ocorre no momento do registro da carta de arrematação – Impossibilidade de incidência de encargos moratórios antes do registro – Correção monetária que, no entanto, não se trata de encargo moratório, mas mera correção da moeda, devendo ser aplicada para atualização do valor da arrematação, uma vez que entre a arrematação e o registro pode haver tempo considerável – Sentença mantida – Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de remessa necessária da sentença de fls. 76/82, que concedeu a segurança para que seja recolhido o ITBI utilizando o valor de arrematação atualizado até a data do registro imobiliário.

O Ministério Público deixou de exarar parecer por não ser caso de sua intervenção.

É o relatório.

O recurso oficial 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.

Imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis. Base de cálculo. Valor da arrematação. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. Fato gerador. Registro da carta de arrematação. Inadmissibilidade da cobrança de multa e juros moratórios relativos a período anterior. Incidência apenas de correção monetária. Ordem concedida. Sentença parcialmente alterada.

(TJSP; Remessa Necessária Cível 1055531-94.2020.8.26.0053; Relator (a): Geraldo Xavier; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 16ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 28/06/2021; Data de Registro: 28/06/2021).

“REEXAME NECESSÁRIO – MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI – Imóvel arrematado em hasta pública – Base de cálculo que corresponde ao valor da arrematação – Inaplicabilidade do IRDR nº 2243516-62.2017.8.26.0000 – Reformatio in pejus – STJ, Súmula 45 – Fato gerador que se dá com o registro imobiliário – Não incidência dos encargos moratórios antes de registrada a carta de arrematação – Correção monetária como reposição do valor da moeda – Incidência desde a data da arrematação – Precedentes do STJ e do TJSP – Reexame necessário

desprovido. (TJSP; Remessa Necessária Cível 1037013-90.2019.8.26.0053; Relator (a): Octavio Machado de Barros; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 7ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 10/06/2021; Data de Registro: 14/06/2021).

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).

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 artigos 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 Código Tributário Nacional, 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 ARREMATACÃO. 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. n.º 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).

No que concerne à correção monetária, por não se tratar de encargo moratório, mas mera correção da moeda, deve ser aplicada para atualização do valor da arrematação, uma vez que entre a arrematação e o registro pode haver tempo considerável.

Desta forma, de rigor a manutenção da sentença.

Diante do exposto, meu voto nega provimento ao recurso oficial.

REZENDE SILVEIRA
Relator