



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429819

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1008102-92.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido AR FERNANDES HOLDING PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 EURÍPEDES FAIM (Presidente), ERBETTA FILHO E SILVA RUSSO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

EURÍPEDES FAIM

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

DECISÃO MONOCRÁTICA Nº: 33075
REEXAME NECESSÁRIO Nº: 1008102-92.2024.8.26.0053
COMARCA DE SÃO PAULO
RECORRIDO: AR FERNANDES HOLDING PARTICIPAÇÕES LTDA
INTERESSADO: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
JUIZ DE 1º GRAU: EVANDRO LAMBERT DE FARIA

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. REEXAME NECESSÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. SENTENÇA MANTIDA.

I. Caso em Exame

Reexame necessário da sentença que concedeu a ordem no mandado de segurança, determinando que o ITBI seja calculado sobre o valor da arrematação dos imóveis.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em determinar a base de cálculo correta para o ITBI em casos de arrematação de imóveis em hasta pública.

III. Razões de Decidir

O valor venal do imóvel para fins de ITBI não coincide necessariamente com o valor adotado para o IPTU, sendo o valor da arrematação em hasta pública o correto para a base de cálculo do ITBI.

A transmissão do imóvel, e consequentemente o fato gerador do ITBI, ocorre com o registro da propriedade no cartório competente, não sendo devidos encargos moratórios antes desse momento, mas apenas correção monetária.

IV. Dispositivo e Tese

Reexame necessário realizado, mantido o dispositivo.

Tese de julgamento: 1. O valor da arrematação em hasta pública deve ser utilizado como base de cálculo do ITBI. 2. O fato gerador do ITBI ocorre com o registro da propriedade, não sendo devidos encargos moratórios antes disso, mas apenas correção monetária.

Legislação Citada: Código Tributário Nacional, arts. 33, 38, 142, 144, 148, 150, § 4º, 173, I; Código Civil, art. 1.245.

Jurisprudência Citada: TJ/SP, 15ª Câmara de Direito

Público, Apel. 4002063-21.2013.8.26.0568, Rel. Eutálio Porto, J. 04/09/2014; STJ, REsp nº 1199964/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, J. 03/09/2013; STF, ARE 805859 AgR, Rel. Min. Roberto Barroso, J. 10/02/2015.

Trata-se de reexame necessário da respeitável sentença 103/109, cujo relatório se adota e que concedeu a ordem ao mandado de segurança impetrado por **AR FERNANDES HOLDING PARTICIPAÇÕES LTDA.** contra ato praticado pelo **SECRETÁRIO DE FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, para determinar que o ITBI seja calculado sobre o valor da arrematação dos imóveis.

Não foi interposto recurso voluntário.

Este é o relatório.

Passa-se ao reexame da r. sentença.

DA BASE DE CÁLCULO DO ITBI.

O Código Tributário Nacional dispõe de modo semelhante no que tange à base de cálculo do IPTU e do ITBI.

Com relação ao IPTU consta:

Art. 33. A base do cálculo do imposto é o **valor venal** do imóvel.

Quanto ao ITBI se vê:

Art. 38. A base de cálculo do imposto é o **valor venal** dos bens ou direitos transmitidos.

O conceito de valor venal não é definido pelo Código Tributário Nacional, mas Aliomar Baleeiro deu uma definição para valor venal que se tornou clássica, dizendo:

“valor venal é aquele que o imóvel alcançará para compra e venda a vista, segundo as condições usuais do mercado de imóveis” (BALEEIRO, Aliomar. “Direito Tributário Brasileiro.” 10ª Edição revista e atualizada por Flávio Bauer Novelli. Rio de Janeiro, Forense, 1986, p. 157)

O valor de mercado é um valor que se altera no tempo, assim a questão que se precisa responder para se definir o correto valor venal seria o valor venal de qual momento se deve usar.

O Código Tributário Nacional responde essa questão quando trata do lançamento, ocasião em que o Fisco determina a matéria tributável, ou seja, a base de cálculo, como se vê no art. 142. Logo em seguida estabelece o Código:

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. [...]

§ 2º O disposto neste artigo **não se aplica aos impostos lançados por períodos certos de tempo**, desde que a respectiva lei fixe expressamente

a data em que o fato gerador se considera ocorrido. (grifo nosso)

O IPTU segue a regra do parágrafo segundo e normalmente as leis fixam sua ocorrência no dia 1º de janeiro de cada ano.

Já o fato gerador do ITBI ocorre na data da transmissão, por isso ele só poderá coincidir com o valor venal do IPTU se ocorrer nas proximidades do dia fixado pela lei para a ocorrência do fato gerador desse tributo, do contrário os valores serão naturalmente diversos.

Nesse sentido decidiu esta C. Câmara:

APELAÇÃO CÍVEL - Mandado de Segurança - ITBI - Insurgência contra a base de cálculo do tributo. 1) Pretendido recolhimento do tributo com base no valor venal do imóvel utilizado para fins de IPTU - Impossibilidade - **As bases de cálculo do IPTU e ITBI não se confundem** - Inexistência de vinculação entre uma e outra - Precedentes do STJ - Inteligência do art. 38 do CTN - Atualização do valor de mercado do imóvel - Possibilidade - Existência de dispositivo legal que autoriza referida atualização - Ausência de decisão definitiva na esfera administrativa acerca da impugnação por parte do contribuinte - A ocorrência do fato gerador do ITBI se dá com o registro da escritura de compra e venda - Precedentes do STJ - Sentença reformada - Recursos oficial e voluntário da Municipalidade providos. (TJ/SP, 15ª Câmara de Direito Público, Apel. 4002063-21.2013.8.26.0568, Rel. Eutálio Porto, J. 04/09/2014, V. U.)

Assim também se firmou o Superior Tribunal de Justiça:

TRIBUTÁRIO. ITBI. IPTU. BASES DE CÁLCULO. VALOR VENAL. IDENTIDADE NECESSÁRIA. INEXISTÊNCIA. 1. **O valor venal do imóvel apurado para fins de ITBI não coincide, necessariamente, com aquele adotado para lançamento do IPTU.** Precedentes: AgRg no REsp 1.226.872/SP, Rel. Ministro Castro Meira, DJe 23.4.2012; AgRg no AREsp 36.740/RS, Rel. Ministro Humberto Martins, DJe 22.11.2011; AgRg no Ag 1.120.905/SP, Rel. Ministro Herman Benjamin, DJe 11.9.2009. 2. [...] 3. Recurso Especial provido. (STJ, REsp nº 1199964/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, J. 03/09/2013) (grifo nosso)

O ITBI tem o seu lançamento realizado por homologação:

ITBI. [...] TRIBUTO SUJEITO A LANÇAMENTO POR HOMOLOGAÇÃO. REGRA DO ARTIGO 150, § 4º, C/C 173, I, DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL. IDENTIFICAÇÃO DE DOLO, FRAUDE OU SIMULAÇÃO POR PARTE DO SUJEITO PASSIVO. [...] 2. O prazo decadencial nos tributos sujeitos a lançamento por homologação, caso tenha havido dolo, fraude ou simulação por parte do sujeito passivo, só tem início no primeiro dia do ano seguinte ao qual poderia o tributo ter sido lançado. Inteligência do art. 150, § 4º, c/c o art. 173, I, do Código Tributário Nacional. 3. Em sede de recurso especial, é inviável o reexame dos fatos que levaram o Tribunal a quo reconhecer a ocorrência de comportamento doloso do sujeito passivo. 4. Recurso especial não conhecido. (STJ, REsp 950.004/SP, Rel. Ministro Castro Meira, j. 04/09/2007, DJ 18/09/2007) (grifo nosso)

Portanto, o valor monetário da transmissão é normalmente declarado primeiro pelo

contribuinte. Se, por acaso, o valor declarado pelo contribuinte no lançamento do ITBI não merecer fé, o Fisco igualmente pode arbitrá-lo, por meio de regular procedimento administrativo, nos termos do art. 148, do Código Tributário Nacional.

Da mesma forma, o contribuinte pode apresentar impugnação ao valor apresentado pelo Fisco e provar que o valor monetário do imóvel é inferior àquele que o Fisco lançou. Tal impugnação pode ser administrativa ou judicial, como já decidiu o Superior Tribunal de Justiça:

[...] Isso demonstra que valor venal real é uma grandeza que não se confunde, necessariamente, com [...] declaração do contribuinte, no que se refere ao ITBI. Nas duas hipóteses cabe à parte prejudicada (contribuinte ou Fisco) questionar a avaliação realizada e demonstrar que o valor de mercado (= valor venal) é diferente. (STJ, REsp nº 1199964/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, J. 03/09/2013)

Na hipótese de hasta pública, a jurisprudência do STJ e desta C. Câmara é pacífica no sentido de que o preço da arrematação (e não o da avaliação) reflete o valor venal do imóvel e, portanto, deve ser adotado como base de cálculo do ITBI:

TRIBUTÁRIO. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS. INCIDÊNCIA SOBRE BEM ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA. BASE DE CÁLCULO. **O entendimento de ambas as Turmas da Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI incidente sobre bens arrematados em hasta pública é o valor da arrematação.** Agravo regimental desprovido. (STJ, Primeira Turma, AgRg no AREsp 155.019/MG, Rel. Ministro Ari Pargendler, J. 27/03/2014, DJe 08/04/2014) (grifo nosso)

ITBI Base de cálculo - Município de Carapicuíba - **Mandado de segurança impetrado com vistas a determinar a incidência do ITBI sobre o valor da arrematação do imóvel - Ordem concedida** - Precedentes jurisprudenciais - Recursos não providos. (TJ/SP, 15ª Câmara de Direito Público, Apel. nº 0005844-55.2011.8.26.0127, Rel. Erbetta Filho, J. 12/02/2015, V. U.) (grifo nosso)

REEXAME NECESSÁRIO E APELAÇÃO - MANDADO DE SEGURANÇA - ITBI - Município de São Paulo - **Arrematação judicial em hasta pública - Base de Cálculo: Valor obtido com a arrematação - Momento da exigência do imposto: Transcrição no Cartório de Registro de imóveis - Impossibilidade de vincular o valor venal do imóvel apurado para fins de ITBI com aquele adotado para lançamento de IPTU, dada a diversidade de apuração da base de cálculo e de modalidade de lançamento** - Precedentes do STJ - REEXAME NECESSÁRIO NÃO CONHECIDO, RECURSO DO MUNICÍPIO IMPROVIDO E PARCIALMENTE PROVIDO O DO IMPETRANTE. (TJ/SP, 15ª Câmara de Direito Público, Apel. nº 0000860-22.2012.8.26.0053, Rel. Rodrigues de Aguiar, J. 25/09/2014) (grifo nosso)

Assim, o valor a ser utilizado como base de cálculo do ITBI em casos de hasta pública é o valor da arrematação.

Embora este relator não concorde totalmente com essa orientação jurisprudencial,

em respeito ao princípio da economia processual e ao princípio da razoável duração do processo, ela fica acatada.

No que diz respeito ao momento da ocorrência do fato gerador do ITBI, a jurisprudência pátria já pacificou o entendimento de que a transmissão do imóvel tributável somente se realiza com a transferência da propriedade, conforme já decidido pelo Supremo Tribunal Federal:

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. **IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS. FATO GERADOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMPOSSIBILIDADE. A obrigação tributária surge a partir da verificação de ocorrência da situação fática prevista na legislação tributária, a qual, no caso dos autos, deriva da transmissão da propriedade imóvel.** Nos termos da legislação civil, a transferência do domínio sobre o bem torna-se eficaz a partir do registro. Assim, pretender a cobrança do ITBI sobre a celebração de contrato de promessa de compra e venda implica considerar constituído o crédito antes da ocorrência do fato imponible. Agravo regimental a que se nega provimento. (STF, ARE 805859 AgR, Relator(a): Min. ROBERTO BARROSO, Primeira Turma, julgado em 10/02/2015, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-044 DIVULG 06-03-2015 PUBLIC 09-03-2015) (grifo nosso)

Nos termos do artigo 1.245 do Código Civil, a transferência da propriedade só se concretiza, juridicamente, mediante o registro do respectivo título no cartório competente.

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel. (grifo nosso)

Consequentemente, antes do registro ainda não existe o fato gerador do ITBI, tampouco sua atinente obrigação, certo que nem promessa ou contrato de compra e venda, nem cessão de direito e nem mesmo escritura de compra e venda, apesar de quitados, irretroatáveis e irrevogáveis, autorizam por si sós, a exação em debate.

Neste sentido já consignou o Superior Tribunal de Justiça:

TRIBUTÁRIO. ITBI. FATO GERADOR. OCORRÊNCIA. REGISTRO DE TRANSMISSÃO DO BEM IMÓVEL. 1. Rechaço a alegada violação do art. 458 do CPC, pois o Tribunal a quo foi claro ao dispor **que o fato gerador do ITBI é o registro imobiliário da transmissão da propriedade do bem imóvel. A partir daí, portanto, é que incide o tributo em comento. 2. O fato gerador do imposto de transmissão (art. 35, I, do CTN) é a transferência da propriedade imobiliária, que somente se opera mediante registro do negócio jurídico no ofício competente.** Precedentes do STJ. 3. Agravo Regimental não provido. (STJ, Segunda Turma, AgRg no AREsp 215.273/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, J. 02/10/2012, DJe 15/10/2012, V. U.) (grifo nosso)

Outro não é o entendimento desta C. Câmara:

MANDADO DE SEGURANÇA - **ITBI** - Município de São Paulo - **Imóvel arrematado em hasta pública** - Sentença que concedeu a segurança - Recurso questionando o momento do fato gerador e a consequente incidência de multa e juros de mora - Validade da incidência de ITBI na alienação do imóvel - **Exigência cabível a partir do registro do imóvel no Cartório de Imóveis e não na arrematação** - Sentença mantida - Recursos, oficial e voluntário da municipalidade, improvidos. (TJ/SP 15ª Câmara de Direito Público, Apel. 0005284-73.2013.8.26.0053, Rel. Silva Russo, J. 14/05/2015, V.U.) (grifo nosso)

Portanto, não há que se falar em incidência de encargos moratórios antes da efetiva transferência da propriedade.

Já a atualização monetária não está abrangida pelo tratamento dado aos encargos moratórios, uma vez que consiste na mera recomposição do valor da moeda.

Com isso, o transcurso do tempo entre a transação e o registro imobiliário faz surgir a necessidade de recomposição dos valores devidos, sendo o caso de se reconhecer a incidência de correção monetária.

Nesse sentido, precedentes desta C. Câmara:

APELAÇÃO CÍVEL / REEXAME NECESSÁRIO - Mandado de Segurança - ITBI sobre imóvel arrematado em leilão judicial. 1) Cobrança do tributo com base no valor "venal de referência" instituído pela Lei Municipal nº 14.256/2006 - Impossibilidade - Declaração de inconstitucionalidade dos artigos 7º -A, 7º-B e 12, da Lei nº 11.154/91, do Município de São Paulo, pelo Órgão Especial do Tribunal de Justiça - Base de cálculo que deve corresponder ao valor venal do imóvel para fins de IPTU ou ao valor da transação, prevalecendo o que for maior - Tese fixada em IRDR pelo 7º Grupo de Câmaras de Direito Público - Sentença reformada em parte para determinar o cálculo do ITBI sobre o valor venal do imóvel utilizado para o lançamento do IPTU, em razão deste ser superior ao valor da transação. 2) Impossibilidade da cobrança de multa e juros, pois o fato gerador do ITBI só ocorre com a transferência efetiva da propriedade, com o registro no Cartório de Registro de Imóveis - Precedentes do STJ. 3) **Incidência de correção monetária, em virtude do transcurso de tempo entre transação e o registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis** - Inteligência do art. 97, § 2º, do CTN - Sentença parcialmente reformada - Recurso oficial provido e voluntário do impetrante improvido. (TJSP, 15ª Câmara de Direito Público, Apelação / Remessa Necessária nº 1018584-75.2019.8.26.0053, Rel. Eutálio Porto, j. 07/05/2020, V. U.)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - Omissão - Ocorrência - Acórdão que deixou de se manifestar acerca da incidência de atualização monetária - Admissibilidade - **Atualização monetária que não é encargo moratório - Embargos acolhidos para reconhecer a possibilidade de incidência de atualização monetária.** (TJSP, 15ª Câmara de Direito Público, Embargos de Declaração Cível nº 1043888-81.2016.8.26.0053, Rel. Rezende Silveira, j. 13/08/2018, V. U.)

Assim, é devida a incidência de correção monetária.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Dessa forma, a r. sentença deve ser mantida.

Por derradeiro, considera-se questionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se jurisprudência consagrada, inclusive no Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que para fins de interposição de recursos extremos às cortes superiores é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. Bem por essa razão eventuais embargos declaratórios não se prestariam à eventual supressão de falta de referência a dispositivos de lei (STJ, EDcl no RMS 18.205/SP, Rel. Ministro Felix Fischer, Quinta Turma, DJ 08/05/2006).

Reexame necessário realizado, mantido o dispositivo.

EURÍPEDES FAIM
RELATOR