



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000436588

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1077532-39.2021.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido JOSE MARIA DA SILVA MATOS.

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) E ERBETTA FILHO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

RAUL DE FELICE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Reexame necessário nº 1077532-39.2021.8.26.0053.

Recorrente: Juízo *Ex Officio*.

Recorrido: José Maria da Silva Matos.

Interessada: Prefeitura Municipal de São Paulo.

Comarca: São Paulo.

VOTO Nº 24550

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. SEGURANÇA CONCEDIDA.

I. Caso em Exame

1. Mandado de segurança impetrado contra ato do Diretor da Divisão de Acompanhamento do Contencioso Administrativo e Judicial da Secretaria das Finanças do Município de São Paulo. A sentença concedeu a segurança para que a base de cálculo do ITBI corresponda ao valor da arrematação, afastando multa e juros de mora.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a base de cálculo do ITBI deve ser o valor da arrematação ou o valor de referência estabelecido pelo município.

III. Razões de Decidir

3. O Órgão Especial do Tribunal de Justiça declarou inconstitucional a instituição de "valor venal de referência", violando o princípio da legalidade.

4. O STJ, em sede de repercussão geral, firmou que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel em condições normais de mercado, não vinculado ao IPTU, e que o valor declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o mercado.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso oficial desprovido.

Tese de julgamento: 1. A base de cálculo do ITBI é o valor da arrematação. 2. O fato gerador do ITBI ocorre no registro do imóvel.

Legislação Citada:

CF/1988, art. 150, I; CTN, arts. 35, 38, 148; Lei nº 12.016/2009, art. 14, § 1º; Código Civil, art. 1.245.

Jurisprudência Citada:

STF, ARE nº 1.294.969, Tema 1124; STJ, REsp nº 1.937.821/SP, Tema 1113; STJ, REsp nº 1.803.169/SP; STJ, AREsp nº 1.425.219/SP; TJSP, Incidente de Inconstitucionalidade nº 0056693-19.2014.8.26.0000.

Vistos.

Trata-se de mandado de segurança impetrado por **JOSÉ**

MARIA DA SILVA MATOS contra ato do **DIRETOR DA DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO DO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO E JUDICIAL - DICAJ DA SECRETARIA DAS FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, julgado procedente pela sentença de fls. 78/81, concedendo a segurança, confirmando a liminar, para determinar que a base de cálculo do ITBI corresponda ao valor da arrematação, em detrimento ao valor de referência, considerando como momento do fato gerador a apresentação da carta de arrematação no Cartório de Registro de Imóveis, com afastamento de multa e juros de mora.

Sem recurso voluntário (fls. 103), os autos subiram ao Tribunal por conta do reexame necessário nos termos do artigo 14, § 1º, da Lei nº 12.016/2009.

A Procuradoria Geral de Justiça se manifestou a fls. 110/112, deixando de oferecer parecer.

É O RELATÓRIO.

O recurso oficial não comporta provimento.

O presente mandado de segurança visa o recolhimento do ITBI incidente sobre o imóvel descrito na inicial, objeto do cadastro municipal nº 185.132.0162-5, arrematado judicialmente, com base no valor da arrematação (fls. 38/39), em detrimento do valor venal de referência encontrado pela municipalidade (fls. 35), sem a exigência de multa e juros de mora. A segurança foi concedida conforme sentença de fls. 78/81.

O Órgão Especial deste Tribunal de Justiça já declarou a inconstitucionalidade da instituição de “*valor venal de referência*”, concluindo que os artigos 7-A e 7-B da Lei Municipal nº 11.154/91, com redação dada pela Lei Municipal nº 14.256/06, do Município de São Paulo, violam o princípio da legalidade, inserido no artigo 150, inciso I, da Constituição Federal (Incidente de Inconstitucionalidade nº 0056693-19.2014.8.26.0000 – Relator Desembargador

Paulo Dimas Mascaretti - São Paulo - Órgão Especial – Julg. 25/3/2015).

Ademais, o Superior Tribunal de Justiça, quando do julgamento do REsp nº 1.937.821/SP, julgado em sede de repercussão geral (Tema 1113), definiu que 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; o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastado pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (artigo 148 do Código Tributário Nacional) e, ainda, que o município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente. O julgado do STJ está assim ementado:

“TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI). BASE DE CÁLCULO. VINCULAÇÃO COM IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU). INEXISTÊNCIA. VALOR VENAL DECLARADO PELO CONTRIBUINTE. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. REVISÃO PELO FISCO. INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO. POSSIBILIDADE. PRÉVIO VALOR DE REFERÊNCIA. ADOÇÃO. INVIABILIDADE. 1. A jurisprudência pacífica desta Corte Superior é no sentido de que, embora o Código Tributário Nacional estabeleça como base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) o “valor venal”, a apuração desse elemento quantitativo faz-se de formas diversas, notadamente

em razão da distinção existente entre os fatos geradores e a modalidade de lançamento desses impostos. 2. Os arts. 35 e 38 do CTN dispõem, respectivamente, que o fato gerador do ITBI é a transmissão da propriedade ou de direitos reais imobiliários ou a cessão de direitos relativos a tais transmissões e que a base de cálculo do tributo é o “valor venal dos bens ou direitos transmitidos”, que corresponde ao valor considerado para as negociações de imóveis em condições normais de mercado. 3. A possibilidade de dimensionar o valor dos imóveis no mercado, segundo critérios, por exemplo, de localização e tamanho (metragem), não impede que a avaliação de mercado específica de cada imóvel transacionado oscile dentro do parâmetro médio, a depender, por exemplo, da existência de outras circunstâncias igualmente relevantes e legítimas para a determinação do real valor da coisa, como a existência de benfeitorias, o estado de conservação e os interesses pessoais do vendedor e do comprador no ajuste do preço. 4. O ITBI comporta apenas duas modalidades de lançamento originário: por declaração, se a norma local exigir prévio exame das informações do contribuinte pela Administração para a constituição do crédito tributário, ou por homologação, se a legislação municipal disciplinar que caberá ao contribuinte apurar o valor do imposto e efetuar o seu pagamento antecipado sem prévio exame do ente tributante. 5. Os lançamentos por declaração ou por homologação se justificam pelas várias circunstâncias que podem interferir no específico valor de mercado de cada imóvel transacionado, circunstâncias cujo conhecimento integral somente os negociantes têm ou

*deveriam ter para melhor avaliar o real valor do bem quando da realização do negócio, sendo essa a principal razão da impossibilidade prática da realização do lançamento originário de ofício, ainda que autorizado pelo legislador local, pois o fisco não tem como possuir, previamente, o conhecimento de todas as variáveis determinantes para a composição do valor do imóvel transmitido. 6. Em face do princípio da boa-fé objetiva, o valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o valor médio de mercado do bem imóvel transacionado, presunção que somente pode ser afastada pelo fisco se esse valor se mostrar, de pronto, incompatível com a realidade, estando, nessa hipótese, justificada a instauração do procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo, em que deve ser assegurado ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que amparariam o quantum informado (art. 148 do CTN). 7. A prévia adoção de um valor de referência pela Administração configura indevido lançamento de ofício do ITBI por mera estimativa e subverte o procedimento instituído no art. 148 do CTN, pois representa arbitramento da base de cálculo sem prévio juízo quanto à fidedignidade da declaração do sujeito passivo. 8. Para o fim preconizado no art. 1.039 do CPC/2015, firmam-se 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. 9. Recurso especial parcialmente provido”.

Assim, em face do quanto decidido no mencionado recurso especial, não resta margem para discussão acerca da base de cálculo do ITBI que deve obedecer ao paradigma do valor da transação, que, no caso dos autos, se refere ao valor da arrematação, tal como constou da r. sentença.

No caso, houve arrematação judicial do imóvel nos autos do processo nº 1000084-16.2017.8.26.0704, que tramitou perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional XV - Butantã, da Comarca desta Capital, através de leilão pela internet no portal da Gestora Judicial Lut (www.lut.com.br), em 21/9/2020, pelo valor de R\$ 141.079,11, conforme auto de arrematação de fls. 38/39.

A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a base de cálculo para recolhimento do ITBI, em situações de imóveis arrematados, corresponde ao valor da arrematação:

“PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. ITBI. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA ARREMATAÇÃO. FATO GERADOR. REGISTRO DA TRANSMISSÃO DO BEM IMÓVEL. SÚMULA 83/STJ. NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO. 1. A irresignação não merece conhecimento. 2. O entendimento aplicado pela Corte paulista está de acordo com o do STJ, o qual afirma que, nas hipóteses de alienação

judicial do imóvel, seu valor venal corresponde àquele pelo qual foi arrematado em hasta pública, inclusive para fins de cálculo do ITBI. 3. Ademais, em virtude da similaridade do leilão extrajudicial com a arrematação judicial, aplica-se, *mutatis mutandis*, o entendimento pacífico na Primeira Seção do STJ de que aquele corresponde a esta. 4. Ademais, o fato gerador do imposto de transmissão é a transferência da propriedade imobiliária, que somente se opera mediante registro do negócio jurídico. Incide, portanto, a regra da Súmula 83/STJ. 5. Recurso Especial não conhecido” (REsp nº 1.803.169/SP, Rel. Min. HERMAN BENJAMIN, 2ª Turma, j. 23/4/2019, DJe 29/5/2019).

“TRIBUTÁRIO. BASE DE CÁLCULO PARA A INCIDÊNCIA DO ITBI. ARREMATAÇÃO EM HASTA PÚBLICA. VALOR ARREMATADO. MOMENTO DO FATO GERADOR. REGISTRO DO IMÓVEL. I - O Superior Tribunal de Justiça possui jurisprudência pacífica no sentido de que o valor venal para fins de composição da base de cálculo do ITBI é aquele consignado no próprio ato de arrematação. Precedentes: AgRg no AREsp 818.785/SP, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 03/05/2016, DJe 13/05/2016; AgRg no REsp 1565195/MG, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 03/12/2015, DJe 14/12/2015; AgRg no AREsp 630.603/PR, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 10/03/2015, DJe 13/03/2015. II - Com relação ao aspecto temporal do fato gerador, a jurisprudência do Superior

Tribunal de Justiça é uniforme no sentido de que o fato gerador do ITBI é a transferência da propriedade imobiliária, que somente se opera mediante registro do negócio jurídico no ofício competente. Precedentes: REsp 1673866/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 17/08/2017, DJe 13/09/2017; REsp 1236816/DF, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 15/03/2012, DJe 22/03/2012. III - Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial” (AREsp nº 1.425.219/SP, Rel. Min. FRANCISCO FALCÃO, 2ª Turma, j. 21/2/2019, DJe 1º/3/2019).

No mesmo sentido já decidiu esta Corte:

“MANDADO DE SEGURANÇA - ITBI - Município de SÃO VICENTE - Imóvel arrematado judicialmente - Segurança concedida - Recurso questionando a base de cálculo do imposto - Pleito para reconhecimento sobre o valor venal do imóvel e não sobre a arrematação - Validade da incidência de ITBI sobre o valor da alienação do imóvel em leilão - Entendimento pacífico do C. STJ aplicável também à arrematação extrajudicial - Sentença mantida - Recursos, oficial e voluntário da municipalidade, improvidos” (AP/RN nº 1059053-37.2017.8.26.0053, Rel. Des. Silva Russo, j. 28/3/2019).

Assim, a base de cálculo a ser adotada para o recolhimento do tributo deve ser o valor da arrematação do imóvel.

Quanto ao momento do fato gerador do ITBI, dispõe o artigo 35 do Código Tributário Nacional que o imposto sobre transmissão de bens imóveis tem como fato gerador a transmissão da propriedade.

O artigo 1.245 do Código Civil, por sua vez, dispõe que a transferência da propriedade ocorre mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

Interpretando-se sistematicamente ambos os artigos, depreende-se que a transferência da propriedade imobiliária ocorre no momento da concretização do registro do título aquisitivo no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

A respeito da matéria, prevalece a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que identifica no registro do título o momento de ocorrência do fato gerador, da qual destacamos:

“TRIBUTÁRIO. ITBI. FATO GERADOR. OCORRÊNCIA. REGISTRO DE TRANSMISSÃO DO BEM IMÓVEL. 1. 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. 3. Recurso Especial não provido”
(REsp 1.504.055/PB, Rel. Min. HERMAN BENJAMIN, j. 17/3/2015, DJe 5/4/2015).

Esse entendimento fora sedimentado pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do ARE nº 1.294.969 (Tema 1124), em sede de Repercussão Geral, ao firmar a tese de que *“O fato gerador do imposto sobre a transmissão 'inter vivos' de bens imóveis (ITBI) somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro”*.

São precedentes deste Tribunal:

*“ORDINÁRIA - ITBI - Base de cálculo para apuração do ITBI é o valor da arrematação - **Fato gerador que ocorre no momento do registro da carta de arrematação** - Sentença mantida - Recurso oficial não conhecido e recurso voluntário da **Municipalidade improvido**”* (AP nº 1007850-07.2015.8.26.0053, Rel. Des. Rezende Silveira, 15ª Câmara de Direito Público, j. 1/12/2015).

*“APELAÇÃO - Mandado de Segurança - **Fato gerador do ITBI - O fato gerador do imposto é o registro imobiliário do título**. Descabida a cobrança de multa e juros acertadamente afastada pelo Juízo de primeiro grau - Precedentes jurisprudenciais. Recurso improvido”* (RN nº 0036573-91.2010.8.26.0000, Rel. Maurício Fiorito, 14ª Câmara de Direito Público, j. 30/1/2014).

Assim, em se tratando de arrematação judicial do imóvel, o fato gerador do tributo ocorre no momento do registro imobiliário da respectiva carta, não incidindo encargos moratórios antes do referido momento.

Por tais motivos, impõe-se a manutenção da r. sentença, tal como proferida.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso oficial**, nos termos do voto.

Raul De Felice

Relator