



RTH  
Nº 70076262294 (Nº CNJ: 0390344-51.2017.8.21.7000)  
2017/CÍVEL

**APELAÇÃO CÍVEL E REEMESSA NECESSÁRIA. DIREITO TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. IMÓVEL ARREMATADO. INCIDÊNCIA SOBRE O VALOR DA ARREMATAÇÃO RECONHECIDA NA ORIGEM. MANUTENÇÃO. PRETENSÃO DE INCIDÊNCIA SOBRE O VALOR DA AVALIAÇÃO. DESCABIMENTO. NÃO CARACTERIZAÇÃO DE PREÇO VIL.**

Em se tratando de imóvel arrematado em hasta pública, salvo na hipótese de restar configurada arrematação por preço vil, a base de cálculo do ITBI é o valor do preço pago, ou seja, o valor de venda do imóvel e não o apurado pelo fisco. O tão-só fato de a Fazenda Pública estimar o valor venal do imóvel em montante superior ao da arrematação, por si só, não caracteriza como preço vil. De um lado, porque é de conhecimento comum que o imóvel que vai à hasta pública sofre desvalorização, inclusive em razão do risco dessa aquisição, sendo que, no caso, o valor da arrematação representa mais de 50% do valor da avaliação do administrador judicial. De outro lado, porque não consta tenha sido impugnada a arrematação e, tampouco, a Fazenda Pública logrou evidenciar caracterização de preço vil em face de outros imóveis da mesma localidade e com as mesmas características.

**APELAÇÃO DESPROVIDA.**

APELAÇÃO REMESSA NECESSÁRIA

SEGUNDA CÂMARA CÍVEL

Nº 70076262294 (Nº CNJ: 0390344-51.2017.8.21.7000)

COMARCA DE PANAMBI

JUIZ(A) DE DIREITO

APRESENTANTE

MUNICÍPIO DE PANAMBI

APELANTE

MINERAÇÃO RINCÃO FRENTE LTDA- ME

APELADO

## **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os autos.



RTH  
Nº 70076262294 (Nº CNJ: 0390344-51.2017.8.21.7000)  
2017/CÍVEL

Acordam os Desembargadores integrantes da Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em NEGAR PROVIMENTO à apelação, CONFIRMANDO A SENTENÇA EM REMESSA NECESSÁRIA.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Senhores **DES.ª LÚCIA DE FÁTIMA CERVEIRA (PRESIDENTE) E DES. JOÃO BARCELOS DE SOUZA JÚNIOR.**

Porto Alegre, 31 de janeiro de 2018.

**DES. RICARDO TORRES HERMANN,**

**Relator.**

## **RELATÓRIO**

**DES. RICARDO TORRES HERMANN (RELATOR)**

**MUNICÍPIO DE PANAMBI** apela da sentença que concedeu a ordem nos autos do mandado de segurança impetrado por **MINERAÇÃO RINCÃO FRENTE LTDA – ME** contra ato do **SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA**, cujos fundamentos transcrevo (fls. 329-332):

*Vistos etc.*

*MINERAÇÃO RINCÃO FRENTE LTDA- ME impetrou Mandado de Segurança contra ato do SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA DO MUNICÍPIO DE PANAMBI, alegando, em síntese, que adquiriu oito imóveis de matrículas nºs. 11705, 13390, 15538, 16031, 589, 13389, 15539 e 5581, adquiridos em oferta do impetrante junto à assembleia geral de credores realizada nos autos de nº. 060/1.11.0000978-4, que tratava, à época, da recuperação judicial das empresas integrantes do Grupo Rehn. Disse que adquiriu os referidos imóveis pelo valor de R\$2.472.000,00. Aduz que a guia de ITBI foi emitida com base no valor da avaliação fiscal dos imóveis e não no valor da arrematação. Liminarmente, pede a expedição da Guia de ITBI com base no valor da arrematação do imóvel. Requer a concessão da segurança, tornando definitiva a liminar. Juntou documentos (fls. 12/83).*

*Deferido o pedido liminar (fls. 84/86).*

*A autoridade apontada como coatora prestou informações (fls. 90/100), afirmando que a base de cálculo do ITBI é o valor venal do imóvel no momento da*



RTH  
Nº 70076262294 (Nº CNJ: 0390344-51.2017.8.21.7000)  
2017/CÍVEL

*avaliação fiscal feita pelo Município. Asseverou que os bens adquiridos pelo impetrante foram por preço vil, equivalente a apenas 25,17% do valor de avaliação fiscal do Município. Aduz que o valor da arrematação não reflete o valor venal do imóvel. Requereu a denegação da segurança e a reconsideração da liminar deferida nos autos. Juntou demais documentos (fls. 101/271).*

*O Ministério Público manifestou-se pela concessão da ordem (Fl. 291/292).*

*Interposto agravo de instrumento pelo Município de Panambi/RS (fl. 272), restou denegado o pedido de efeito suspensivo assim como o agravo, em definitivo (fls. 304/314).*

*O impetrante manifestou-se novamente nos autos reiterando a concessão do writ (fls. 320/325).*

*É o relatório.*

*Fundamento e decido.*

*A controvérsia trazida à baila está na verificação da base de cálculo do ITBI. Enquanto o impetrante quer pagar o imposto sobre o valor da arrematação do imóvel, o impetrado se insurge e aduz que a base de cálculo é o valor venal do imóvel, no caso, aquele constante na sua avaliação, superior ao pago no leilão.*

*A base de cálculo do ITBI, nos termos do artigo 38 do Código Tributário Nacional, é o valor venal do imóvel.*

*Segundo Hugo de Brito Machado, “Valor venal é aquele que o bem alcançaria se fosse posto à venda, em condições normais. O preço, neste caso, deve ser o correspondente a uma venda à vista, vale dizer, sem incluir qualquer encargo relativo a financiamento”.*

*Outrossim, expõe Aires F. Barreto:*

*“Valor venal é, pois, o ‘valor provável’ que o imóvel atingirá, diante de transação à vista e de mercado imobiliário estável.*

*A fixação dessa estimativa carece, portanto, de avaliação de cada imóvel, não sendo possível, dessa forma, estabelecer, previamente, em lei, o quantum do imposto. A determinação numérica do valor venal só poderá ser realizada a posteriori.*

*Por conseguinte, tratando-se de imposto avaliável, pode-se optar por uma destas formas:*

*a) proceder a avaliações individuais, inteiramente a cargo dos agentes tributadores;*

*b) empregar o sistema de avaliação em massa, isto é, proceder a avaliação com lastro em regras e métodos predeterminados, mediante o emprego de pessoal especializado e adrede distribuído nas várias fases do processo.*

*Do ângulo legal, não há restrições aos métodos e processos técnicos que se venham a empregar, sendo ambas as hipóteses irrepreensíveis, posto constitucionais, consentâneas com o CTN e com a natureza do tributo.*

*Todavia, enquanto a marca indelével da primeira é o subjetivismo, a segunda caracteriza-se pelo impessoalismo.”*



RTH  
Nº 70076262294 (Nº CNJ: 0390344-51.2017.8.21.7000)  
2017/CÍVEL

*Pois bem. No caso dos autos, os bens foram arrematados no valor global de R\$ 2.472.000,00, conforme se denota do documento da fl. 28/30, devidamente homologado pelo juízo (fl. 32/41). Todavia, o valor total atribuído pelo Fisco foi de R\$ 9.819.426,69 (fl. 96), e a guia de ITBI foi expedida respectivamente sobre esse valor, segundo se denota do documento de fl. 75-A/82.*

*É cediço que o valor venal do ITBI deverá ser “aquele que o bem alcançaria se fosse posto à venda, em condições normais”, nas palavras de Hugo Machado de Brito.*

*Sabido também que, em casos de venda judicial, os bens tendem a ser arrematados por valores inferiores àqueles que, em transações normais de mercado, poderiam ser obtidos.*

*A partir disso, algumas premissas se tornam importantes para o deslinde do feito: (a) não há prova dos autos de que o bem foi arrematado por valor vil ou bastante inferior ao devido, tendo em vista que o valor da arrematação representa mais de 50% do valor da avaliação do administrador judicial (R\$ 3.448.000,00 – fls. 251/257) e (b) o impetrado não comprovou, minimamente, como lhe incumbia, que o imóvel efetivamente está avaliado em R\$ 9.819.426,69.*

*No particular, é importante sublinhar que o CPC/2015 inovou ao estabelecer um critério legal para a aferição do que seja preço vil, o que antes era reservado à jurisprudência fazer. O art. 891, parágrafo único, desse Diploma, veio a estabelecer que “considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação” (grifei).*

*Diante disso, deve prevalecer, para fins de ITBI, o valor da arrematação.  
Nesse sentido, cito os seguintes precedentes:*

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. ARREMATAÇÃO. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA AQUISIÇÃO. Na hipótese de arrematação, a base de cálculo do ITBI deverá corresponder ao valor da aquisição do bem vendido judicialmente, devendo a quantia atingida em hasta pública ser considerada como valor venal do imóvel. Inclusive, destaca-se que a arrematação possui natureza jurídica de venda, o que torna legítimo considerar o valor dos bens arrematados judicialmente como seu valor venal. Ademais, a adoção da base de cálculo de valor diverso ao da arrematação somente se mostraria viável na hipótese da alienação ter sido realizada por preço vil, o que não ocorreu no caso. Precedentes do colendo STJ. Por maioria, vencido o Des. Mariani, agravo provido. (Agravo de Instrumento Nº 70034703439, Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Jorge Maraschin dos Santos, Julgado em 14/04/2010)” – grifei –*

*“APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO E FISCAL. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM REPETIÇÃO DO INDÉBITO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. PREÇO DA ARREMATAÇÃO. FATO*



RTH  
Nº 70076262294 (Nº CNJ: 0390344-51.2017.8.21.7000)  
2017/CÍVEL

*GERADOR. REGISTRO DO ATO TRANSLATIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS. IPTU. RESPONSABILIDADE. AUTO DE ARREMATACÃO. A base de cálculo do ITBI deve ser sempre o valor real do bem imóvel que pode não corresponder ao valor declarado no negócio jurídico. Na arrematação de bem imóvel em que não haja prova de que a alienação tenha sido realizada por preço vil, impõe fixar como base de cálculo do ITBI o valor da arrematação. O fato gerador do Imposto de Transmissão Sobre Bens Imóveis, de competência dos Municípios, só se opera com o registro do ato translativo no Ofício de Registro de Imóveis. Aplicação do direito civil a que não pode dar trato diferenciado o direito tributário. O arrematante é responsável pelo IPTU desde a assinatura do auto de arrematação. APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA. (Apelação Cível Nº 70022837710, Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Arno Werlang, Julgado em 08/10/2008) – grifei –*

*DIREITO TRIBUTÁRIO. ARREMATACÃO DE BEM CONSTRITO EM EXECUÇÃO FISCAL. ITBI. BASE DE CÁLCULO E MOMENTO DA OCORRÊNCIA DO FATO GERADOR. MULTA POR DESCUMPRIMENTO DE PRAZO LEGAL PARA O RECOLHIMENTO DO TRIBUTO. 1. Tratando-se de aquisição de bem imóvel, em alienação judicial, para efeitos de apuração do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis-ITBI, não pode ser tomado como base de cálculo o valor venal ou outro, decorrente de avaliação judicial ou administrativa, senão, aquele efetivamente apurado por ocasião do leilão do imóvel. O momento da ocorrência do fato gerador do tributo é o da efetiva transmissão da titularidade do imóvel, junto ao Cartório Imobiliário. 2. Havendo multa por descumprimento de prazo legal para o recolhimento do tributo, não pode ser exigida por simples anotação na Guia de Recolhimento do imposto. É necessário que se origine de procedimento administrativo, correto do ponto de vista formal e legal, lavrando-se Auto de Lançamento. DECISÃO: Agravo provido. Unânime. (Agravo de Instrumento Nº 70022339329, Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Roque Joaquim Volkweiss, Julgado em 29/10/2008) – grifei –*

*A adoção de base de cálculo diversa do valor da arrematação somente se mostraria viável caso a alienação tivesse sido realização por preço vil, o que não restou demonstrado no presente feito, como já afirmado.*

*Esse, inclusive, é o entendimento esposado pelo STJ, a saber:*

*“TRIBUTÁRIO. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DO BEM. VALOR DA AVALIAÇÃO JUDICIAL. VALOR DA ARREMATACÃO. I - O fato*



RTH  
Nº 70076262294 (Nº CNJ: 0390344-51.2017.8.21.7000)  
2017/CÍVEL

*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 863893/PR, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 17/10/2006, DJ 07/11/2006 p. 277) – grifei*

*No mesmo sentido, a jurisprudência do eg. TJRS:*

*APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO. AÇÃO DECLARATÓRIA. IMÓVEL ARREMATADO. ITBI. INCIDÊNCIA SOBRE O VALOR DA ARREMATÇÃO. PREÇO VIL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. 1. Em se tratando de imóvel arrematado em hasta pública, salvo na hipótese de restar configurada arrematação por preço vil, a base de cálculo do ITBI é o valor do preço pago, ou seja, o valor de venda do imóvel e não o apurado pelo fisco. 2. A mera diferença entre o valor estimado pela Fazenda Pública e o valor da arrematação, por si só, não caracteriza preço vil. De um lado porque a avaliação venal feita pelo ente público não é absoluta e pode ceder diante de avaliações em sentido contrário. De outro lado porque é de conhecimento comum que o imóvel que vai à hasta pública sofre desvalorização, inclusive em razão do risco dessa aquisição. Há, pois, que restar minimamente evidenciado o preço vil para que a avaliação da Fazenda Pública se sobreponha valor da arrematação para fins de incidência do ITBI, valendo destacar que o Superior Tribunal de Justiça tem adotado como parâmetro para a configuração de preço vil o valor de 50% da avaliação do bem. Precedentes. 3. Hipótese em que a arrematação ficou próxima a 75% do valor da avaliação judicial, advindo daí a não configuração de preço vil e o conseqüente êxito da pretensão deduzida, com o afastamento da estimativa feita pelo fisco. 4. Sucumbência redefinida. APELAÇÃO PROVIDA. (Apelação Cível Nº 70066891607, Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ricardo Torres Hermann, Julgado em 16/12/2015)*



RTH  
Nº 70076262294 (Nº CNJ: 0390344-51.2017.8.21.7000)  
2017/CÍVEL

*APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. BEM IMÓVEL ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA ARREMATÇÃO. PREÇO VIL CONFIGURADO. ORDEM DENEGADA. VALOR ATRIBUÍDO PELO FISCO MUNICIPAL MANTIDO. A base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) sobre bens arrematados em hasta pública é o valor da arrematação. Precedentes do e. STJ e desta Corte. Caso em que restou caracterizado o preço vil, sobretudo porque, a despeito da avaliação judicial no valor R\$ 170.000,00, o valor pelo qual o apelante arrematou o imóvel foi de R\$ 160.000,00, ou seja, bem inferior ao valor atribuído pelo Fisco Municipal, que foi de R\$ 500.000,00, correspondendo, assim, a menos de 50% do valor de avaliação. Tendo havido arrematação por preço vil, porquanto o lance vencedor foi bem inferior a 50% do valor da estimativa fiscal, merece prevalecer o valor atribuído pelo Fisco Municipal como base de cálculo do ITBI. APELO PROVIDO. (Apelação e Reexame Necessário Nº 70066859059, Vigésima Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marilene Bonzanini, Julgado em 27/10/2015)*

*Assim, a base de cálculo do ITBI, no caso concreto, deve ser o valor da arrematação do imóvel, e não o pretendido pelo ente público.*

*CONCEDO, portanto, a ordem impetrada por MINERAÇÃO RINCÃO FRENTE LTDA - ME contra ato do SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA DO MUNICÍPIO DE PANAMBI/RS para reconhecer o valor da arrematação (R\$ 2.472.000,00) como sendo o valor venal para fins de ITBI (2%), assegurando à impetrante o direito de repetição de valor eventualmente recolhido acima desse patamar, confirmando a liminar deferida à fl. 84/86.*

*O reembolso das custas processuais será suportado pela parte que ocupou o polo passivo, observadas as isenções legais.*

*Sem honorários advocatícios, nos termos do artigo 25 da Lei nº 12.016/2009 e das Súmulas 512 do STF e 105 do STJ.*

*Em função do artigo 13 da Lei n. 12.016/2009, expeça-se, de imediato, ofício à autoridade coatora e ao Município de Panambi/RS.*

*Interposto recurso de apelação por quaisquer das partes, considerando que não há mais juízo de admissibilidade em primeiro grau, observando-se o artigo 1.010 do Código de Processo Civil, intime-se a parte contrária para apresentar contrarrazões, no prazo de 15 dias. No caso de haver recurso adesivo, intime-se a parte apelada para contrarrazões no mesmo prazo.*

*Não havendo recurso, de todo modo, remessa necessária cabível na hipótese, diante do valor discutido.*

*Assim, subam os autos imediatamente ao E. TJ/RS.*

*Publique-se.*

*Registre-se.*



RTH  
Nº 70076262294 (Nº CNJ: 0390344-51.2017.8.21.7000)  
2017/CÍVEL

*Intimem-se.  
Ao fim, nada mais sendo requerido, arquivem-se com baixa.  
Panambi, 15 de agosto de 2017.  
João Carlos Inácio  
Juiz de Direito*

A inconformidade diz respeito à concessão da segurança. Alega que a sentença, ao conceder a segurança, viola o princípio da legalidade, sustentando a impossibilidade de o ITBI ser calculado sobre o valor da arrematação. Invoca o art. 35, inc. I, e 38 do Código Tributário Nacional. Refere que não se pode confundir valor venal com valor da arrematação. Pede o provimento (fls. 334-336).

Apresentadas as contrarrazões no sentido da manutenção da sentença (fls. 340-343).

Opina o Ministério Público pelo desprovimento do recurso (fls. 345-346).

Vieram-me os autos conclusos para julgamento.

Registro ter sido observado o disposto nos artigos 931 e 934 do CPC, tendo em vista a adoção do sistema informatizado.

É o relatório.

## V O T O S

### **DES. RICARDO TORRES HERMANN (RELATOR)**

Ao que se verifica, a parte impetrante ajuizou o presente mandado de segurança alegando ter adquirido, por arrematação judicial, pelo valor de R\$ 2.472.000,00 (dois milhões quatrocentos e setenta e dois mil reais), oito (8) imóveis (Matrículas nºs 11.705, 13.390, 15.538, 16.031, 589, 13.389, 15.539 e 5.581), pelos quais a municipalidade exigiu recolhimento do ITBI sobre o valor venal de R\$ 9.819.426,69 (nove milhões oitocentos e dezenove mil quatrocentos e vinte e seis reais e sessenta centavos). Concedida a segurança para reconhecer que a base de cálculo do ITBI de tal operação deve ser o valor da arrematação, apela o MUNICÍPIO DE PANAMBI, objetivando seja mantido o cálculo com base no valor venal dos imóveis.

**Sem razão a parte apelante/impetrada.**





RTH  
Nº 70076262294 (Nº CNJ: 0390344-51.2017.8.21.7000)  
2017/CÍVEL

Acontece que, em se tratando de imóvel arrematado em hasta pública, salvo na hipótese de restar configurada arrematação por preço vil, a base de cálculo do ITBI é o valor do preço pago, ou seja, o valor de venda do imóvel e não o apurado pelo fisco.

Nesse sentido já se manifestaram o Superior Tribunal de Justiça e esta Corte:

*TRIBUTÁRIO. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MANDADO DE SEGURANÇA. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. DIREITO LÍQUIDO E CERTO. SÚMULA 7/STJ. IMÓVEL ALIENADO JUDICIALMENTE. VALOR VENAL CORRESPONDENTE AO VALOR DA ARREMATAÇÃO. CRITÉRIO PARA CÁLCULO DO ITBI. VALOR DA ARREMATAÇÃO. PRECEDENTES.*

*1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, via de regra, aferir a adequação da via eleita, bem como a existência ou não de direito líquido e certo que ampare a ordem mandamental, demanda a incursão no conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada pela Súmula 7/STJ.*

**2. É entendimento pacífico deste STJ que, 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. Precedentes: AgRg no REsp 1.386.560/MG, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 06/05/2014, DJe 13/05/2014 e AgRg no REsp 1.317.793/MG, de minha relatoria, PRIMEIRA TURMA, julgado em 22/10/2013, DJe 29/10/2013.**

*3. Agravo regimental a que se nega provimento.*

*(AgRg no AREsp 437.720/MG, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 16/09/2014, DJe 24/09/2014) (grifos meus)*

*PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 458, II, E 535, II, DO CPC. INEXISTÊNCIA. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DO IMÓVEL. APURADO CONCRETAMENTE EM HASTA PÚBLICA.*

*1. Não ocorreu violação aos arts. 458 e 535 do CPC, pois a matéria fora decidida nos exatos termos postos pela lide, de forma suficientemente fundamentada, ainda que o entendimento final tenha sido firmado de forma contrária à pretensão do recorrente.*

**2. É firme o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a arrematação corresponde à aquisição do**



RTH  
Nº 70076262294 (Nº CNJ: 0390344-51.2017.8.21.7000)  
2017/CÍVEL

**bem alienado judicialmente, razão pela qual a base de cálculo do ITBI é o valor alcançado na hasta pública.** Precedentes: AgRg no REsp 1.317.793/MG, Rel. Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 22.10.2013, DJe 29.10.2013; RMS 36.293/RS, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 4/10/2012, DJe 11/10/2012; AgRg nos EDcl no Ag 1391821/MG, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 28.6.2011, DJe 1.7.2011.

Agravo regimental improvido.

(AgRg no REsp 1386560/MG, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 06/05/2014, DJe 13/05/2014) (grifos meus)

TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. ITBI. ARREMATAÇÃO JUDICIAL. BASE DE CÁLCULO. **VALOR DA ARREMATAÇÃO E NÃO O VENAL.** PRECEDENTE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL DEMONSTRADO. DIREITO LOCAL. SÚMULA 280 DO STF. OMISSÃO – ART. 535, CPC. INOCORRÊNCIA. RECURSO PROVIDO PELA ALÍNEA "C".

**1. A arrematação representa a aquisição do bem alienado judicialmente, considerando-se como base de cálculo do ITBI aquele alcançado na hasta pública.** (Precedentes: (REsp 863.893/PR, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, PRIMEIRA TURMA, DJ 07/11/2006; e REsp 2.525/PR, Rel. Ministro ARMANDO ROLEMBERG, PRIMEIRA TURMA, DJ 25/06/1990).

**2. Nesse sentido, o precedente:**

TRIBUTÁRIO. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DO BEM. VALOR DA AVALIAÇÃO JUDICIAL. VALOR DA ARREMATAÇÃO.

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



RTH  
Nº 70076262294 (Nº CNJ: 0390344-51.2017.8.21.7000)  
2017/CÍVEL

*FRANCISCO FALCÃO, PRIMEIRA TURMA, DJ 07/11/2006, p. 277)*

*3. Deveras, é cediço que o Tribunal a quo assentou: “Instituído o ITBI pelo Município de Porto Alegre, “A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel objeto da transmissão ou da cessão de direitos reais a eles relativos, no momento da estimativa fiscal efetuada pelo Agente Fiscal da Receita Municipal” (caput do art. 11 da LCM Nº 197/89).*

*Já, o art. 12 da referida legislação dispõe o seguinte: “Art. 12 – São, também, bases de cálculo do imposto: [...] IV – a estimativa fiscal ou o preço pago, se este for maior, na arrematação e na adjudicação de imóvel”.*

*No caso, cuida-se de arrematação judicial efetuada por R\$ 317.000, 00. O arrematante tem responsabilidade tributária pessoal relativamente a esse tributo, que tem por fato gerador a transmissão do domínio (art. 35, I, do Código Tributário Nacional), prevalecendo, portanto, a legislação municipal.” (fls. 114 e ss.)*

*4. A Súmula 280/STF dispõe que: “Por ofensa a direito local não cabe recurso extraordinário”.*

*5. O acórdão recorrido, em sede de embargos de declaração, que enfrenta explicitamente a questão embargada não enseja recurso especial pela violação do artigo 535, II, do CPC.*

*6. Ademais, o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pela parte, desde que os fundamentos utilizados tenham sido suficientes para embasar a decisão.*

*7. Recurso especial parcialmente conhecido e provido.*

*(REsp 1188655/RS, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 20/05/2010, DJe 08/06/2010) (grifos meus)*

**APELAÇÃO REEXAME NECESSÁRIO. DIREITO TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. CABIMENTO. ITBI. VALOR VENAL. ARREMATÇÃO EM HASTA PÚBLICA. O mandado de segurança é o meio processual apto a ensejar a proteção do direito líquido e certo consistente no recolhimento do ITBI com base no valor de arrematação do imóvel. Tratando-se de arrematação, o ITBI **deve ser calculado sobre o valor obtido na hasta pública, que é o valor venal do bem, não preponderando a avaliação do bem feita pelo fisco municipal. Eventual deságio existente decorre de circunstâncias singulares da alienação judicial, proveniente do risco do negócio, correndo por conta do arrematante a demora da desocupação do bem, além de arcar com os danos no próprio bem adquirido, situação distinta da venda entre particulares, onde os riscos são bem menores, respondendo o alienante por tais****



RTH  
Nº 70076262294 (Nº CNJ: 0390344-51.2017.8.21.7000)  
2017/CÍVEL

**problemas, fazendo, necessariamente, que o valor do bem arrematado não coincida com o bem negociado entre particulares, o que não deve se esquecer. Aplicação do art. 38 do CTN. Precedentes do TJRS e STJ.** *Apelação com seguimento negado. Sentença confirmada em reexame necessário. (Apelação e Reexame Necessário Nº 70061345211, Vigésima Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carlos Eduardo Zietlow Duro, Julgado em 01/09/2014) (grifos meus)*

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA ARREMATAÇÃO. O valor pelo qual o imóvel foi arrematado em hasta pública deve servir de base de cálculo para o ITBI e não o valor da avaliação fiscal. Precedentes do STJ. Agravo provido.** *(Agravo de Instrumento Nº 70059710160, Vigésima Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marco Aurélio Heinz, Julgado em 16/07/2014) (grifos meus)*

**APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO. MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA ARREMATAÇÃO. NÃO CONFIGURAÇÃO DE PREÇO VIL. A base de cálculo do ITBI de bem adquirido em hasta pública é o valor da arrematação, e não o apurado pelo fisco, exceto hipótese de preço vil, o que não se configura. Precedentes do STJ e também desta Corte. APELAÇÃO PROVIDA.** *(Apelação Cível Nº 70059440057, Vigésima Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Almir Porto da Rocha Filho, Julgado em 11/06/2014) (grifos meus)*

**APELAÇÃO CÍVEL. TRIBUTÁRIO. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE INDÉBITO. ITBI. VALOR VENAL. ARREMATAÇÃO JUDICIAL. O valor venal para fins de cálculo do ITBI, nas hipóteses de alienação judicial do imóvel, corresponde ao preço da arrematação em hasta pública. Jurisprudência pacífica do STJ. Valor da arrematação que, ao depois, não se mostrou vil. APELO DESPROVIDO.** *(Apelação Cível Nº 70053004958, Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Lúcia de Fátima Cerveira, Julgado em 30/04/2014) (grifos meus)*

No caso, tem-se que a parte impetrante arrematou os imóveis em questão, em hasta pública, pelo valor total de R\$ 2.472.000,00, sendo que os imóveis foram inicialmente avaliados e oferecidos pelo leiloeiro por R\$ 3.448.000,00 (251-257).



RTH  
Nº 70076262294 (Nº CNJ: 0390344-51.2017.8.21.7000)  
2017/CÍVEL

**Todavia, ao providenciar o registro, a Fazenda Pública Municipal atribuiu aos mesmos imóveis o valor total de R\$ 9.819.426,69, exigindo ITBI de 2% sobre tal valor (fls. 75-82).**

Ainda saliento que o tão só fato de a Fazenda Pública estimar o valor venal do imóvel em montante superior ao da arrematação, por si só, não caracteriza preço vil, como, aliás, já tive oportunidade de me manifestar em feitos análogos<sup>1</sup> e, inclusive, no **Agravo de Instrumento nº 70069354751<sup>2</sup> apreciado nestes próprios autos**. De um lado, porque é de conhecimento comum que o imóvel que vai à hasta pública sofre desvalorização, inclusive em razão do risco dessa aquisição, sendo que, no caso, o valor da arrematação representa mais de 50% do valor da avaliação do administrador judicial. De outro lado, porque não consta tenha sido impugnada a arrematação e, tampouco, a Fazenda Pública logrou evidenciar caracterização de preço vil em face de outros imóveis da mesma localidade e com as mesmas características.

Ademais, embora não se olvide que sobre os atos administrativos repousa presunção de legalidade e de legitimidade, em se tratando de insurgência com relação à venda judicial, cabia, à Fazenda Pública, comprovar a impossibilidade de arrematação por tal valor, cabendo, ainda, destacar que o Superior Tribunal de Justiça tem adotado como parâmetro para a configuração de preço vil o valor de 50% da avaliação do bem. Na hipótese, reitero, o valor da arrematação representa mais de 50% do valor da avaliação feita pelo administrador judicial.

Nesse sentido:

---

<sup>1</sup> Apelação Cível nº 70058310475 e Apelação Cível nº 70063647887, por exemplo.

<sup>2</sup> AGRAVO DE INSTRUMENTO. MANDADO DE SEGURANÇA. DIREITO TRIBUTÁRIO. ITBI. IMÓVEL ARREMATADO EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. INCIDÊNCIA SOBRE O VALOR DA ARREMATACÃO. PREÇO VIL. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO. 1. Em se tratando de imóvel arrematado em hasta pública realizada por ocasião de recuperação judicial, salvo na hipótese de restar configurada arrematação por preço vil, a base de cálculo do ITBI é o valor do preço pago, ou seja, o valor de venda do imóvel, não o apurado pelo fisco. 2. A mera diferença entre o valor estimado pela Fazenda Pública e o valor da arrematação, por si só, não autoriza a concluir-se pela ocorrência de preço vil. De um lado porque é de conhecimento comum que o imóvel que vai à hasta pública sofre desvalorização, inclusive em razão do risco dessa aquisição. De outro lado, porque, como demonstrado, houve a depreciação do conjunto de bens arrematados, tanto que deu causa à reavaliação em aditamento ao plano de recuperação. 3. Embora não se olvide que sobre os atos administrativos repousa presunção de legalidade e de legitimidade, tratando-se de insurgência com relação à venda judicial, cabia, ao impetrado a demonstração segura da impropriedade da avaliação, do que não se desincumbiu. NEGARAM PROVIMENTO AO AGRAVO, UNÂNIME. (Agravo de Instrumento Nº 70069354751, Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ricardo Torres Hermann, Julgado em 29/06/2016)



RTH  
Nº 70076262294 (Nº CNJ: 0390344-51.2017.8.21.7000)  
2017/CÍVEL

TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. ARREMATÇÃO DO BEM EM VALOR SUPERIOR A 50% DA AVALIAÇÃO DO BEM. PREÇO VIL. INEXISTÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. DIVERGÊNCIA INEXISTENTE.

**1. O Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que se caracteriza preço vil quando a arrematação não alcançar, ao menos, a metade do valor da avaliação.**

2. In casu, informam os autos que o bem imóvel foi arrematado por valor equivalente a 50% do valor da avaliação, afastando-se, assim, a configuração da arrematação por preço vil.

3. Quanto à divergência jurisprudencial, a recorrente colacionou paradigma alusivo à possibilidade de decretação de nulidade da arrematação quando demonstrado o preço vil, reconhecendo como matéria de ordem pública, podendo ser alegada em qualquer tempo e grau de jurisdição, até mesmo dentro do processo executivo.

Todavia, uma vez afastada a configuração de hipótese de preço de vil, na espécie, não há similitude fática e jurídica apta a ensejar o conhecimento do recurso, em face do confronto da tese adotada no acórdão hostilizado e na apresentada no aresto colacionado.

Agravo regimental improvido.

(AgRg no AREsp 386.761/RS, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 01/10/2013, DJe 09/10/2013) (grifos meus)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. NULIDADE DA ARREMATÇÃO. PARCELAMENTO DE PARTE DO DÉBITO TRIBUTÁRIO. AUSÊNCIA DE PAGAMENTO DA PARCELA. INEXISTÊNCIA DE SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO. INADMISSIBILIDADE DA REVERSÃO DESSA CONCLUSÃO. SÚMULA 7/STJ. PREÇO VIL NÃO CARACTERIZADO. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem concluiu que não houve o parcelamento integral do débito, tampouco o pagamento da primeira parcela devida em relação ao parcelamento realizado, sendo portanto, incapaz de suspender a exigibilidade de todo o crédito tributário. Sendo assim, a reversão da conclusão alcançada nas instâncias ordinárias implica a necessidade do revolvimento de fatos e provas, circunstância vedada pelo enunciado 7 da Súmula de jurisprudência desta Corte.



RTH  
Nº 70076262294 (Nº CNJ: 0390344-51.2017.8.21.7000)  
2017/CÍVEL

**2. Esta egrégia Corte Superior tem entendido que a arrematação do bem por preço superior à metade do valor da avaliação, não evidencia a existência de preço vil.**

3. *Agravo Regimental desprovido.*

*(AgRg no Ag 1357814/PR, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 05/02/2013, DJe 21/02/2013) (grifos meus)*

Nessa ordem de coisas, nenhum reparo merece a douta sentença hostilizada, que concedeu a segurança, ao efeito de reconhecer que a base de cálculo do ITBI é o valor da arrematação do imóvel.

**Isso posto, NEGOU PROVIMENTO À APELAÇÃO e CONFIRMO A SENTENÇA EM REMESSA NECESSÁRIA.**

**Sem condenação em honorários em razão da Súmula 105 do STJ e da Súmula 521 do STF.**

É o voto.

**DES.ª LÚCIA DE FÁTIMA CERVEIRA (PRESIDENTE)** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DES. JOÃO BARCELOS DE SOUZA JÚNIOR** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DES.ª LÚCIA DE FÁTIMA CERVEIRA** - Presidente - Apelação Remessa Necessária nº 70076262294, Comarca de Panambi: "NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO E CONFIRMARAM A SENTENÇA EM REMESSA NECESSÁRIA. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: JOAO CARLOS INACIO