



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2018.0001020026

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1030588-81.2018.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO e Recorrente JUÍZO EX OFFICIO, são apelados CARLOS CESAR DA SILVA SANTOS e CÉLIA PEREIRA DOS SANTOS.

ACORDAM, em 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte aos recursos. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores OCTAVIO MACHADO DE BARROS (Presidente sem voto), MÔNICA SERRANO E GERALDO XAVIER.

São Paulo, 13 de dezembro de 2018

SILVANA MALANDRINO MOLLO

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível / Reexame Necessário nº 1030588-81.2018.8.26.0053
Apelante / Recorrente: Municipalidade de São Paulo e Juízo *ex officio*
Apelados: Carlos César da Silva Santos e Célia Pereira dos Santos
Comarca: São Paulo
Juiz de origem: Josué Vilela Pimentel

VOTO Nº 4743

APELAÇÃO CÍVEL e REEXAME NECESSÁRIO – Mandado de Segurança – ITBI – Municipalidade de São Paulo – Imóvel arrematado em leilão extrajudicial – Tributo exigido sobre o valor venal de referência, com a cobrança de multa e juros de mora – Ordem concedida para que o recolhimento fosse feito com base no valor de arrematação, apenas no momento do registro de transferência da propriedade – Jurisprudência do STJ autoriza o uso do valor de arrematação apenas nos casos de alienação judicial – Existência de diferenças importantes entre leilões judiciais e extrajudiciais – O leilão extrajudicial se assemelha a uma transação entre particulares – Inexistência de vedação ao preço vil – Aplicação do entendimento consolidado neste Tribunal de que prevalece, para o cálculo do ITBI, ou o valor da transação, ou o valor venal para fins de IPTU, o que for maior – Fato gerador do tributo é o registro da transferência no Cartório de Registro de Imóveis – Precedentes – Sentença parcialmente reformada – Recursos oficial e voluntário parcialmente providos.

Trata-se de Reexame Necessário e recurso de Apelação, este último interposto pela Municipalidade de São Paulo, em face da r. sentença de fls. 176/182 destes autos digitais, que, em Mandado de Segurança impetrado contra ato do Diretor do Departamento de Rendas Imobiliárias da Secretaria de Finanças do Município de São Paulo, concedeu a ordem, reformando a liminar anteriormente concedida, para determinar que a autoridade impetrada considere como base de cálculo, tendo em vista a exigência do ITBI sobre a transmissão do imóvel descrito na inicial, o valor da arrematação do imóvel em leilão extrajudicial, corrigido monetariamente pelo IPCA-E, sem a incidência de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

multa ou juros de mora sobre o montante devido.

Alega a Municipalidade apelante que a base de cálculo do ITBI é o valor venal do bem, ou seja, o valor que ele atinge em condições normais de mercado. Sustenta que o valor da arrematação em leilão extrajudicial não pode ser equiparado ao valor venal, uma vez que se trata de uma venda forçada, portanto atípica, em que há significativo deságio no preço pago. Quanto ao fato gerador do tributo, afirma que ele se dá, conforme a disciplina da legislação municipal, no momento do ato oneroso em que se funda a transmissão, não se podendo falar que ele só ocorreria quando do registro imobiliário da transferência do bem. Desse modo, aduz que o recolhimento do ITBI é pressuposto do ato de registro, sendo devido desde a arrematação do imóvel no leilão e, se não foi pago nesse momento, deve ser acrescido dos encargos moratórios previstos em lei municipal. Requer, ao final, o provimento do recurso, com a reforma da sentença e a inversão dos ônus sucumbenciais.

O recurso voluntário, tempestivo, foi regularmente recebido e processado, com a apresentação de contrarrazões a fls. 203/217.

Instado a se manifestar, o Ministério Público declinou intervir no feito, ante o caráter manifestamente disponível do direito discutido. Isso aconteceu tanto antes da prolação da sentença concedendo a ordem (fls. 161/162) quanto no momento de remessa dos autos à Segunda Instância (fls. 220).

É O RELATÓRIO.

Depreende-se dos autos que os apelados impetraram mandado de segurança, com pedido de medida liminar, visando recolher o ITBI utilizando como base de cálculo o valor da arrematação do imóvel em leilão extrajudicial, e isso apenas no momento do registro da transferência da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis, sem a incidência de multa ou juros



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

de mora sobre o montante devido.

Depois do devido processamento do feito, a medida liminar foi concedida condicionalmente, isto é, o pedido só seria deferido nos moldes requeridos se e somente se o valor da arrematação fosse maior que o valor venal para fins de IPTU (fls. 115/116).

Tal decisão foi objeto de embargos de declaração por parte dos impetrantes (fls. 117/121), nos quais eles se queixavam de omissão relativa à definição do momento de ocorrência do fato gerador e pediam ao Juízo *a quo* que reconsiderasse a parte da decisão relativa à base de cálculo do imposto. Esse recurso foi decidido pelo pronunciamento a fls. 141, no qual a MM. Magistrada *a quo* esclareceu que o pedido liminar fora indeferido quanto à incidência de multa e juros de mora e negou o pedido de reconsideração da base de cálculo, haja vista seu caráter infringente.

Seguem-se nos autos a contestação da Municipalidade (fls. 145/149), alegando que existe significativa diferença entre a hasta pública judicial e o leilão extrajudicial, uma vez que nesta última modalidade de venda normalmente existe grande deságio nos preços praticados, dado tratar-se de venda forçada, e também que a lei municipal que disciplina o tributo, a de nº 11.154/91, alterada por leis posteriores, estabelece que seu recolhimento deve ocorrer no momento da transação do bem. A manifestação do MP, declinando intervir no feito, seguiu-se a fls. 161/162.

Ao final, sobreveio a sentença de fls. 176/182, que concedeu a segurança, alterando a liminar anteriormente concedida, no sentido da completa procedência do pedido formulado na inicial, e determinou que o imposto fosse calculado sobre o valor da arrematação do bem, corrigido monetariamente pelo IPCA-E, sem a incidência de multa ou juros de mora.

Essa sentença também foi objeto de novos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

embargos de declaração, que acusavam omissão a respeito da tutela de urgência, com o fim de ordenar a expedição de ofício autorizando o registro da carta de arrematação (fls. 186). Os embargos foram acolhidos pela decisão de fls. 190/191, por meio da qual a sentença foi integrada de modo a contemplar a expedição de ofício à autoridade impetrada, comunicando-lhe do teor da decisão.

Daí o inconformismo municipal, que, como se verá, prospera apenas em parte.

A primeira questão a ser enfrentada diz respeito à correta base de cálculo do ITBI.

Tanto o Código Tributário Nacional (art. 38) quanto o art. 7º da Lei Municipal nº 11.154/91, dispõem que a base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

Ocorre, porém, que a Lei nº 14.256/06 modificou o art. 7º supracitado e ainda acrescentou àquela lei os arts. 7º-A e 7º-B, de modo que o valor venal a ser considerado para fins de incidência do ITBI passou a ser, para a Municipalidade São Paulo, “o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado” (art. 7º, *caput*), que será tornado público periodicamente pela Secretaria Municipal de Finanças (art. 7º-A, *caput* e parágrafo único).

Esse valor publicado pela Secretaria de Finanças é justamente o valor venal de referência que a Municipalidade pretende utilizar para a cobrança do ITBI devido por transmissões de bens ou direitos reais. Uma vez que ele é utilizado automaticamente para o cálculo do imposto, a despeito do valor da transação informado pelo contribuinte ser outro (cf. documentos a fls. 95 e 113), o expediente para contestá-lo é o requerimento de uma avaliação especial do imóvel, nos termos do artigo 7º-B da lei supracitada.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Esse novo procedimento estabelecido pela Municipalidade de São Paulo para o recolhimento do ITBI subverte completamente a natureza do imposto, uma vez que, do ponto de vista prático, transforma um tributo de lançamento por homologação ou declaração, portanto calculado com base nas informações fornecidas pelo contribuinte, em um tributo de lançamento de ofício, cujo cálculo é feito independentemente dessas informações.

Essa insólita situação foi tratada pelo Colendo Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça, nos Autos da Arguição de Inconstitucionalidade nº 0056693-19.2014.8.26.0000, suscitada pela 18ª Câmara de Direito Público, o qual, por maioria de votos, julgou a ação parcialmente procedente, para o fim de **pronunciar a inconstitucionalidade dos artigos 12, 7º-A e 7º-B da Lei nº 11.154**, de 30 de dezembro de 1991, estes últimos acrescentados pela Lei nº 14.125, de 29 de dezembro de 2005, ambas do Município de São Paulo.

Conforme se extrai daquele julgado, em síntese, com a superveniência das Leis Municipais de nºs 14.125/2005 e 14.256/2006, foi alterada a redação do artigo 7º, *caput*, da Lei nº 11.154/1991, para considerar, como valor venal, o valor de mercado do imóvel objeto do negócio, ou seja, aquele preço pelo qual seria negociado o bem, à vista, em condições normais de transação. Nisso não haveria, a princípio, afronta ao princípio da legalidade ou à segurança jurídica, pois a regra da apuração do imposto continuaria sendo a de que ela é feita com base nas declarações do próprio contribuinte.

Todavia, com o acréscimo dos artigos 7º-A e 7º-B, o legislador determinou a extensão do conceito de *valor negociado à vista*, inserido no *caput* do art. 7º, atribuindo ao Poder Público a responsabilidade de apurar periodicamente os valores venais de imóveis inseridos em sua base cadastral (pesquisa no mercado imobiliário) e, ao contribuinte, o dever de impugnar a avaliação prévia, caso dela discordasse.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Confira-se, a seguir, trecho do mencionado acórdão:

“Na verdade, tais comandos legais padecem dos vícios de inconstitucionalidade alardeados pelo autor, por afronta ao artigo 150, inciso I, da Constituição Federal e ao princípio da segurança jurídica.

Com efeito, o “valor venal de referência”, ao qual faz alusão o preceito do artigo 7º-A da Lei Municipal nº 11.154/91, pode servir ao Município tão somente como parâmetro de verificação da compatibilidade da base de cálculo obtida a partir do preço declarado de venda do imóvel, na transação objeto da exação, com a realidade do mercado imobiliário; não pode se prestar à prévia fixação daquele montante tributável, obrigando o contribuinte ao recolhimento respectivo.

O ente público local, à evidência, não está impedido de criar uma tabela de valores venais de referência, mas não pode impor ao contribuinte sua adoção sistemática para a apuração do tributo devido.

Ademais, segundo a disposição do artigo 7º-B da legislação municipal examinada, o contribuinte deve se submeter à base de cálculo do imposto divulgada pela Secretaria Municipal de Finanças, facultada a possibilidade de impugnação, com o requerimento de avaliação especial do imóvel, o que claramente desconsidera princípios estabelecidos no Código Tributário Nacional.

(...)

É de se ressaltar, portanto, que, por ocasião do registro das escrituras públicas de compra e venda, não poderá ser exigido o recolhimento do ITBI segundo um valor venal de referência; nessa oportunidade, o contribuinte deverá proceder ao recolhimento do imposto apurado com base no valor do negócio jurídico tributado, cabendo à Administração lançar mão do procedimento previsto no artigo 148 do Código Tributário Nacional, caso discorde das declarações prestadas pelo sujeito passivo.

O arbitramento administrativo do valor da exação, destarte, é providência excepcional e tem lugar apenas na hipótese de ser constatada eventual incorreção ou falsidade na documentação comprobatória do negócio jurídico tributável, dependendo sempre da prévia instauração do competente procedimento administrativo, na forma do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

art. 148 do Código Tributário Nacional.(...)” (g.n.)

Assim, como o ITBI é imposto sujeito a lançamento por homologação ou declaração, o valor informado pelo contribuinte pode, ou não, ser aceito pelo credor, o qual, julgando necessário, poderá lançar mão da instauração do procedimento administrativo fiscal previsto no art. 148 do CTN, para então, excepcionalmente, proceder ao arbitramento administrativo do imposto devido.

Veja-se como prossegue o acórdão do C. Órgão

Especial:

“(...) Forçoso reconhecer, portanto, que as disposições contidas nos artigos 7º-A e 7º-B da Lei Municipal nº 11.154/91 subvertem o procedimento estabelecido na legislação complementar tributária, pois deferem ao Poder Público a fixação antecipada da base de cálculo do ITBI, em nítida desconsideração ao preceito do Código Tributário Nacional mencionado anteriormente.

Em suma, a criação de um 'valor venal de referência', distinto daquele que serve de base de cálculo para o IPTU, apurado e constantemente atualizado pelo Município de São Paulo, nos termos do artigo 7º da Lei Municipal nº 11.154/91, não representa, por si só, conduta ilegítima, consistindo porém em simples parâmetro para verificação da consistência das declarações consignadas nos negócios jurídicos tributados pelo ITBI; inadmissível então impor-se desde logo ao contribuinte a utilização dessa base de cálculo para recolhimento do imposto, obrigando-o a requerer eventual revisão, na hipótese de discordar do arbitramento prévio e unilateral, o que ignora por completo o regime jurídico tributário a que se submete esse imposto municipal, bem como a regra inserida no artigo 148 do Código Tributário Nacional, em afronta ao princípio da estrita legalidade, inserido no artigo 150, inciso I, da Constituição Federal.” (g.n.)

Diante dessa decisão do Órgão Especial deste



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Tribunal e por força do art. 927, V, do CPC, segundo o qual os tribunais observarão a orientação do plenário ou órgão especial aos quais estiverem vinculados, fica afastada a obrigatoriedade do uso, para o cálculo do ITBI, do valor venal de referência apurado pela Secretaria Municipal de Finanças.

Em consonância com a natureza de imposto de lançamento por homologação ou declaração que possui o ITBI, poder-se-ia supor que a base de cálculo correta do imposto é simplesmente o valor da transação realizada pelo contribuinte. Ocorre, contudo, que existe um valor venal para os imóveis, determinado por lei, em estrita observância às regras gerais de direito tributário estipuladas pelo CTN, qual seja, o valor para fins de cálculo do IPTU.

A jurisprudência deste E. Tribunal é praticamente unânime no sentido de que o valor a ser utilizado para o cálculo do ITBI deve ser ou o valor da transação envolvendo o bem, ou o valor venal para fins de IPTU, o que for maior. Veja-se:

“APELAÇÃO CÍVEL e REEXAME NECESSÁRIO – Mandado de segurança – ITBI – Município de São Paulo – Cabimento do recolhimento do imposto com base no valor venal do imóvel utilizado para o cálculo do IPTU, ou o valor da transação, o que for maior – Impossibilidade de aplicação da Lei nº 11.154/91 com redação dada pela Lei nº 14.256/2006 e Decretos Municipais 51.627/2010 e 55.196/2014 - Base de cálculo apurada segundo coleta de amostras de transações e ofertas de venda de imóveis pelo Poder Executivo - Majoração de tributo sem exame do Poder Legislativo - Violação do princípio da legalidade em matéria tributária consagrado no artigo 150, inciso I da Constituição Federal e 97, inciso IV do Código Tributário Nacional – Precedentes deste E. Tribunal de Justiça - Sentença mantida - Recursos oficial e voluntário da Municipalidade não providos.”
(AC/RN 1056959-19.2017.8.26.0053, 15ª Câmara de Direito Público, j. 23/08/2018, DJe 23/08/2018) (g.n.)

“Reexame necessário. Mandado de segurança. Imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis. Base de cálculo. Valor venal consignado no último



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

lançamento do imposto predial e territorial urbano ou o valor de aquisição do bem, o que for maior. Aplicação do estatuído no artigo 38 do Código Tributário Nacional. Sentença mantida.”

(RN 1038523-23.2017.8.26.0114, 14ª Câmara de Direito Público, j. 02/08/2018, DJe 08/08/2018) (g.n.)

“Mandado de segurança. ITBI. Base de cálculo. Município de São Paulo. Lei Municipal nº 11.154/1991, art. 7º, que prevê como base de cálculo o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, assim considerado o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado. Possibilidade. Arts. 7º-A e 7º-B da Lei Municipal nº 11.154/1991 declarados inconstitucionais pelo C. Órgão Especial deste E. Tribunal. Município que não pode definir previamente a base de cálculo do imposto e atribuir ao contribuinte a obrigação de impugná-la, proceder que não se aplica aos impostos sujeitos ao lançamento por homologação, como o ITBI. Sentença concessiva da segurança, assegurando à impetrante o direito ao recolhimento do ITBI com base no valor venal referido no IPTU ou no valor do negócio, o que for maior. Recursos oficial e voluntário do Município não providos.”

(AC/RN 1007027-28.2018.8.26.0053, 18ª Câmara de Direito Público, j. 17/08/2018, DJe 17/08/2018) (g.n.)

No caso dos autos, a partir dos documentos juntados a fls. 91/92 e 109/110, os quais exibem os valores venais dos imóveis (apartamento e garagem) constantes do cadastro dos imóveis no sistema municipal do IPTU, evidencia-se que estes, somados, excedem o valor da transação, conforme termo de arrematação a fls. 22. Tudo indicaria, portanto, que o valor venal para fins de IPTU deveria ser utilizado para o cálculo do ITBI, conclusão a que só podemos chegar depois de tratamos outra questão, agora relativa à aquisição do imóvel em leilões.

O entendimento consolidado do C. STJ é de que, quando o bem é arrematado em hasta pública, prevalece como base de cálculo para o ITBI o valor da arrematação, em detrimento do valor venal do IPTU, mesmo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

quando este for maior que aquele. Veja-se:

“PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ITBI. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO A DISPOSITIVO DE NORMA LOCAL. SÚMULA 280/STF. ARREMATACÃO JUDICIAL. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA ARREMATACÃO E NÃO DO VALOR VENAL. PRECEDENTES.

1. *A pretensão recursal que implica interpretação de norma local é insuscetível de análise em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 280/STF.*

2. *A jurisprudência desta Corte Superior firmou entendimento no sentido de 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 AREsp 630.603/PR, Rel. Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe 13/3/2015; AgRg no AREsp 462.692/MG, Rel. Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, DJe 23/9/2015; AgRg no AREsp 777.959/RS, Rel. Ministra Diva Malerbi (Desembargadora Convocada TRF 3ª Região), Segunda Turma, DJe 17/12/2015; AgRg no AREsp 348.597/MG, Rel. Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, DJe 16/3/2015.*

3. *Agravo regimental não provido.”*

(AgRg no AREsp 828671/SP, Rel. Min. Benedito Gonçalves, Primeira Turma, j. 15/03/2016, DJe 29/03/2016) (g.n.)

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. SUPOSTA OFENSA AO ARTIGOS 165, 458 E 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA DE VÍCIO NO ACÓRDÃO RECORRIDO. DISCUSSÃO ACERCA DA INÉPCIA DA PETIÇÃO INICIAL. QUESTÃO ATRELADA AO REEXAME DE MATÉRIA DE FATO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. TRIBUTÁRIO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA ARREMATACÃO.

1. *Inexiste ofensa aos artigos 165, 458 e 535 do CPC, quando o Tribunal de origem analisa os pontos essenciais para a solução da controvérsia, de forma clara e fundamentada, ainda que concisa.*

2. *O reexame de matéria de prova é inviável em sede de recurso especial (Súmula 7/STJ).*

3. *Na hipótese da arrematação a base de cálculo do ITBI deverá corresponder ao valor da aquisição*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

do bem vendido judicialmente, devendo a quantia atingida em hasta pública ser considerada como valor venal do imóvel, posto que a arrematação possui natureza jurídica de venda, razão pela qual deve ser considerado esse valor do bem arrematado como seu valor venal.

4. No caso dos autos, o imóvel foi adquirido em procedimento licitatório realizada pelo Poder Público, assim em virtude da similaridade desse procedimento com arrematação judicial, aplica-se *mutatis mutandis* o entendimento pacífico na Primeira Seção/STJ de que a arrematação corresponde à aquisição do bem alienado judicialmente, razão pela qual se deve considerar, como base de cálculo do ITBI, o valor alcançado na hasta pública.

5. Agravo regimental não provido.”

(AgRg no REsp 1565195/MG, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, j. 03/12/2015, DJe 14/12/2015) (g.n.)

Veja-se, porém, que se trata de arrematação em hasta pública, ou seja, de leilão judicial, no qual existem procedimentos definidos em lei (mais precisamente, nos arts. 879 a 903 do CPC) para a avaliação do bem, assim como para impedir que ele possa ser adquirido por preço considerado vil.

Os leilões extrajudiciais, especialmente aqueles que são realizados em decorrência de inadimplemento de contratos de financiamento habitacional garantidos por alienação fiduciária (cf. ata da sessão do leilão em que foi arrematado o imóvel, a fls. 37), são realizados por iniciativa única e exclusiva do credor, e são regulados pela Lei nº 9.514/97 e pelo Decreto-Lei 70/66.

A comparação das disciplinas legais dessas duas modalidades de leilão lança uma luz valiosa sobre suas diferenças. Em primeiro lugar, no leilão judicial o imóvel é sujeito a uma avaliação feita por oficial de justiça ou avaliador, dependendo da natureza do bem, nos termos dos arts. 870 e 872, *caput*, I e II, do CPC:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

“Art. 870. A avaliação será feita pelo oficial de justiça. Parágrafo único. Se forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução o comportar, o juiz nomeará avaliador, fixando-lhe prazo não superior a 10 (dez) dias para entrega do laudo.

(...)

Art. 872. A avaliação realizada pelo oficial de justiça constará de vistoria e de laudo anexados ao auto de penhora ou, em caso de perícia realizada por avaliador, de laudo apresentado no prazo fixado pelo juiz, devendo-se, em qualquer hipótese, especificar:

I - os bens, com as suas características, e o estado em que se encontram;

II - o valor dos bens.”

O valor da avaliação constará do edital do leilão, assim como o preço mínimo de arrematação, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante, todos estabelecidos pelo juiz da execução, nos termos do art. 885.

É importante também notar que existe, nos leilões judiciais, um piso para os lances, por força do artigo 891:

“Art. 891. Não será aceito lance que ofereça preço vil. Parágrafo único. 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.”

Por outro lado, em leilões extrajudiciais como aquele em que foi arrematado o imóvel cuja transmissão foi tributada pela Municipalidade, o valor do imóvel não é definido por oficial de justiça ou avaliador, mas pelo proprietário do bem que é objeto de alienação fiduciária. Veja-se o que diz a Lei 9.514/97:

“Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterà:

I - o valor do principal da dívida;

II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

III - a taxa de juros e os encargos incidentes;
IV - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;

V - a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;

VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;

VII - a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.

Parágrafo único. Caso o valor do imóvel convencionado pelas partes nos termos do inciso VI do caput deste artigo seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão.” (g. n.)

Tal valor é o que norteia o primeiro leilão público, ao passo que o valor da dívida inadimplida serve de parâmetro para o segundo leilão, como aquele em que ocorreu a arrematação do imóvel no caso dos autos:

“Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 1º Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes.

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.”

Vê-se, dessa forma, que em leilões extrajudiciais como os realizados pela Caixa Econômica Federal não existe vedação ao preço vil,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

sendo possível que o imóvel seja arrematado por preços muito inferiores àqueles de mercado, caso a dívida e encargos correlatos não perfaçam quantia maior que metade do valor do imóvel.

Dessa comparação entre o procedimento para estabelecer o valor do bem, assim como o valor mínimo de arrematação, resulta claro que o entendimento do C. STJ, no sentido de que o valor de arrematação deve ser utilizado, mesmo quando inferior ao valor venal para fins de IPTU, no caso de alienações judiciais, não pode ser estendido aos leilões extrajudiciais. Naquelas, ao contrário do que acontece nestes últimos, tanto a avaliação do imóvel quanto a estipulação do valor mínimo não envolvem a discricionariedade do proprietário do bem ou, ainda, o caráter meramente accidental de a dívida assumir este ou aquele valor. Não, nos leilões judiciais, existe um procedimento de avaliação do bem realizado por auxiliares da Justiça, bem como a estipulação, feita pelo próprio órgão jurisdicional, isto é, o juiz da execução, do valor mínimo pelo qual o bem pode ser arrematado.

Essa chancela jurisdicional garante que o valor de arrematação judicial reflita de forma muito mais fiel o valor venal do bem que aquele que pode ser alcançado em leilões extrajudiciais. Nestes últimos, dado que o bem pode ser arrematado por valores muito baixos, em virtude de necessidades do credor ou do montante da dívida a ser coberta pela venda, não é possível aceitar, sem mais, que o valor de arrematação seja usado para fins de recolhimento do ITBI, uma vez que isso pode acarretar graves prejuízos ao erário.

Dessa forma, dada a semelhança que existe entre a arrematação em leilões extrajudiciais e as transações entre particulares no mercado, deve prevalecer o entendimento já exposto mais acima, segundo o qual, entre o valor da transação e o valor venal para fins de IPTU, deve prevalecer, para fins de cálculo do ITBI, aquele que for maior. Do exame dos autos, especificamente das fls. 39, 91/92 e 109/110, infere-se que o valor maior é



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

aquele constante do cadastro municipal do IPTU.

A última questão a enfrentar diz respeito ao momento de ocorrência do fato gerador e o cabimento, ou não, da incidência de multa e juros de mora sobre a quantia devida.

O fato gerador do ITBI é a transmissão, a qualquer título, de bens imóveis e direitos reais sobre eles, como preceitua o art. 156, inciso II, da Constituição Federal.

É pacífica a jurisprudência deste E. Tribunal acerca da consideração do registro da transação imobiliária no Cartório de Imóveis como o fato gerador que materializa a hipótese de incidência do tributo, nos termos dos artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil. Isso porque é só com o registro da transação que se efetiva a transmissão da propriedade do bem ou dos direitos reais sobre ele, previstas pelo artigo 35, I e II, do CTN, como hipóteses de incidência do ITBI. Senão, vejamos:

“APELAÇÃO E REEXAME NECESSÁRIO - MANDADO DE SEGURANÇA - ITBI - Ordem concedida - Diversidade de valores para cálculo do IPTU e ITBI - Inadmissibilidade - Inconstitucionalidade do Decreto nº 46.228/05 declarada pelo Órgão Especial do TJSP - O valor venal base de cálculo do IPTU ou o da transação, o que for maior, é que deve servir como base de cálculo do ITBI - Fato gerador que se dá com o efetivo registro imobiliário e não com a formalização do negócio - CTN, art. 35 - CC, arts. 1.227 e 1.245 - Precedentes do STF, STJ e TJSP - Decisão mantida - Recursos desprovidos.”

(AC/RN nº 1008001-65.2018.8.26.0053, 14ª Câmara de Direito Público, j. 03/07/2018)

“APELAÇÃO CÍVEL - Ação anulatória de lançamento tributário - Município de São Sebastião - ITBI - O registro de escritura pública de cessão de direitos possessórios sobre bem imóvel não se sujeita à incidência do imposto - Tributo cujo fato gerador só ocorre com a transferência efetiva da propriedade,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

mediante o registro no Cartório de Registro de Imóveis - Precedentes do STJ e desta 15ª Câmara de Direito Público - Honorários majorados para 11% (onze por cento) sobre o valor da causa – Aplicação do art. 85, §11, do CPC/2015 - Sentença mantida – Recurso não provido.”

(AC nº 1000465-50.2018.8.26.0587, 15ª Câmara de Direito Público, j. 10/07/2018)

Se o fato gerador do tributo ocorre apenas no momento do registro da transmissão no Cartório de Registro de Imóveis, mostra-se descabida a cobrança de multa e juros de mora antes que esse ato seja realizado.

Ante todo o exposto, a sentença apelada merece reforma apenas no sentido de que se determine como base de cálculo do ITBI não o valor da arrematação, e sim o valor venal do bem para fins de IPTU, haja vista que este último se mostra maior que o primeiro.

Posto isso, **dou parcial provimento aos recursos oficial e voluntário.**

Silvana M. Mollo
Relatora