



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2021.0000583220**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2058830-90.2021.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante COMERCIAL E SERVIÇOS JVB LTDA., é agravado MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente) E HENRIQUE HARRIS JÚNIOR.

São Paulo, 24 de julho de 2021.

**RICARDO CHIMENTI**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

Voto n. 19775

Ano: 2021

**AGRAVO DE INSTRUMENTO n. 2058830-90.2021.8.26.0000**

**Comarca:** São Paulo

**Agravante:** Comercial e Serviços JVB S.A.

**Agravado:** Município de São Paulo

**Agravo de Instrumento. Ação declaratória. ITBI. Decisão que deferiu a liminar para que o recolhimento do tributo tenha por base de cálculo o maior valor entre a arrematação e o valor venal para fins de IPTU. Pretensão à reforma. Acolhimento. Presença de elementos suficientes para a formação de um juízo de probabilidade do direito. Precedente do STJ no sentido de que a base de cálculo do ITBI incidente sobre bem arrematado em hasta pública é o valor da arrematação. Fato gerador do ITBI que só ocorre com a transferência efetiva da propriedade ou do domínio útil, mediante o registro competente. Impossibilidade de cobrança de acréscimos moratórios (juros e multa). Possibilidade, contudo, de atualização monetária do valor da aquisição (base de cálculo), desde a realização da arrematação judicial até a data do registro imobiliário, pela Tabela Prática do TJSP, de forma a se preservar o valor real da base de cálculo. Precedentes. Decisão reformada. Recurso provido.**

## I – Relatório

Trata-se de Agravo de Instrumento, com pedido de atribuição de efeito ativo (tutela antecipada), interposto por **Comercial e Serviços JVB S.A.** objetivando reformar decisão que, em *ação ordinária declaratória de inexigibilidade de débitos de ITBI*<sup>1</sup> promovida contra o **Município de São Paulo**, deferiu a liminar para que o tributo seja recolhido com base no maior valor entre a arrematação e aquele constante no IPTU mais recente, sem a incidência de multa e juros moratórios, apenas da correção monetária para recompor a perda inflacionária. Ademais, consignou que o fato gerador ocorre no momento do registro junto ao

---

<sup>1</sup> Processo n. 1009627-17.2021.8.26.0053

CRI e que a liminar também vale para emolumentos e demais despesas cartorárias.

Razões recursais explicitadas a p. 15/17 com deferimento do pedido liminar recursal.

A Municipalidade informa a p. 27 que os autos originários foram sentenciados e que por esta razão não apresentará contraminuta. Juntou cópia da sentença (p. 28/32).

## II – Fundamentação

### **O recurso comporta provimento.**

O que se analisará, neste momento, é se estão ou não presentes os requisitos necessários à antecipação da tutela (medida de caráter provisório), sem se adentrar ao mérito da demanda, de forma a não haver supressão de instância.

Requisitos básicos para a antecipação da tutela de urgência (art. 300, *caput*, do CPC/2015) são a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. A tutela não será concedida se houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão (§ 3º).

No caso, observando-se mais uma vez que o juízo aqui tem por base uma decisão tomada em cognição sumária, observo que ao menos por ora, restou demonstrada a probabilidade do direito da agravante.

Isso porque, prescreve o artigo 156, II, da Constituição Federal de 1988, que compete aos municípios instituir imposto sobre **“transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como de cessão de direitos a sua aquisição”**.

O Código Tributário Nacional, por sua vez, no artigo 35 repete a mesma disposição, ao fazer referência à instituição de impostos sobre transmissão *inter vivos*, a qualquer título, de bens imóveis.

Tratando-se de aquisição de bem em hasta pública, o posicionamento do Colendo Superior Tribunal de Justiça é de que o ITBI incide sobre o valor da arrematação e não sobre o valor venal ou a avaliação judicial. Nesse sentido:

**“Processual Civil e Tributário. ITBI. Base de cálculo. Valor venal do bem arrematado em hasta pública. Transmissão da propriedade. Registro do imóvel no cartório competente. Acórdão recorrido que aplicou a orientação do STJ. Súmula 83/STJ.**

**1. A interpretação dada ao art. 38 do CTN pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo é consoante à do Superior Tribunal de Justiça, porquanto a base de cálculo do ITBI "é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos." 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.**

**2. O fato gerador do imposto de transmissão é a transferência da propriedade imobiliária, que somente se opera mediante registro do negócio jurídico no cartório competente. Aplicação da Súmula 83/STJ.**

**3. Agravo conhecido para não se conhecer do Recurso Especial”.**

**(AREsp 1542296/SP, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 22/10/2019, DJe 29/10/2019)**

A respeito do tema, vale transcrever o comentário de Eduardo Sabbag, inserido na obra “Manual de Direito Tributário”, ed. Saraiva, 6ª ed., 2014, p. 1083/1084:

**“O ITBI deverá incidir nos casos de responsabilidade por sucessão imobiliária, descritos no parágrafo único do art. 130 do CTN, quando há a arrematação do bem imóvel em hasta pública, exurgindo a sub-rogação sobre o respectivo preço. Esse tem sido o entendimento do STJ, que ainda destaca o valor da arrematação como base de cálculo do tributo, desprezando-se tanto a avaliação judicial como as eventuais avaliações administrativas levadas eventualmente a efeito pela fiscalização municipal.”**

Nesse sentido, não destoam o entendimento das Câmaras especializadas em matéria tributária deste Tribunal Estadual, consoante ementas que seguem:

**“Reexame necessário – Mandado de segurança - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos – ITBI – Arrematação judicial - Sentença que concedeu a segurança para determinar que a cobrança se dê com base no valor da arrematação, afastados os juros e multa de mora - Arrematação que se configura em modo originário de aquisição da propriedade - Fato gerador que se dá com o registro do imóvel no cartório de imóveis – Inteligência do art. 35, do CTN e 1.245, do CC - Princípio da legalidade tributária estrita que não admite a incidência do tributo sobre bens que não tenham sido transmitidos, de modo que ilegal a cobrança de multa e juros antes do registro imobiliário, sendo inaplicável o art. 12, da Lei municipal n.º11.154/91 - Sentença mantida em reexame, com observação quanto à atualização monetária da base de cálculo do ITBI até a data do registro imobiliário, com base na Tabela Prática deste TJSP”.**

**(TJSP; Remessa Necessária Cível 1056431-14.2019.8.26.0053; Relator (a): Roberto Martins de Souza; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 11ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 14/09/2020; Data de Registro: 14/09/2020)**

**“Mandado de segurança – ITBI – Município de São Paulo – - Imóvel arrematado em hasta pública – Sentença concessiva de segurança - Incidência de ITBI sobre o valor da alienação do imóvel em leilão – Entendimento consolidado do C. STJ – Fato gerador - Tributo que só poderá ser cobrado a partir do registro do título no Cartório de Imóveis e não da arrematação – Juros de mora e multa afastados antes do registro do título no cartório competente – Atualização monetária devida e já considerada - Precedentes desta C. 15ª Câmara de Direito Público – Sentença mantida - Recurso oficial, único interposto, improvido”.**

**(TJSP; Remessa Necessária Cível 1018673-98.2019.8.26.0053; Relator (a): Silva Russo; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 7ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 03/09/2020; Data de Registro: 03/09/2020)**

**“Reexame necessário – Mandado de segurança – ITBI – Imóvel adjudicado – Base de cálculo que corresponde ao valor da adjudicação – Ordem parcialmente concedida para garantir o recolhimento com base no maior valor entre o utilizado para o IPTU e o valor da adjudicação – Vedação a reformatio in pejus – STJ, Súmula 45 – Não incidência de encargos moratórios antes do registro da carta de adjudicação – Correção monetária – Necessidade de reposição do valor da moeda pela perda inflacionária desde a adjudicação – Reexame necessário desprovido, com observação”.**

**(TJSP; Remessa Necessária Cível 1045294-35.2019.8.26.0053; Relator (a): Octavio Machado de Barros; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 14ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 05/08/2020; Data de Registro: 05/08/2020)**

No mais, como adiantado a p. 15/17, reitera-se que o fato gerador ocorre no momento em que há o registro da transmissão do bem imóvel, ou seja, o ITBI incide somente a partir da transferência da propriedade imobiliária, que se opera mediante registro do negócio jurídico no cartório imobiliário competente (REsp 1188655/RS), ressalvando-se, todavia, que a atualização monetária não é encargo moratório, mesmo porque não altera o valor real devido. Impõe-se, por isso, a atualização do valor da arrematação (base de cálculo) desde a data do ato até a data do registro imobiliário, pela Tabela Prática do TJSP, exatamente para que se mantenha o valor real, de modo a evitar o enriquecimento sem causa daquele que tem a obrigação de pagar, em detrimento daquele que tem o direito de receber.

**Destarte, mais não é preciso dizer e, respeitado o entendimento diverso do magistrado, deve ser reformada a r. decisão recorrida, a fim de ser autorizado o cálculo e recolhimento do ITBI com base no valor da arrematação do imóvel de que trata a petição inicial.**

Por derradeiro, com o intuito de evitar o ritual de passagem estabelecido no artigo 1.025 do CPC/2015, a multiplicação dos embargos de



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

declaração prequestionadores e os prejuízos dele decorrentes, nos termos dos artigos 8º (em especial dos princípios da razoabilidade e da eficiência) e do art. 139, II (princípio da duração razoável do processo), ambos do CPC/2015, para fins de “prequestionamento ficto” desde logo consideram-se incluídos neste acórdão os elementos suscitados nas razões recursais.

**III – Conclusão**

Diante do exposto, **dá-se provimento ao recurso.**

**RICARDO CHIMENTI**  
**Relator**  
**(Assinatura Eletrônica)**