



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Registro: 2016.0000554422

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1008855-64.2015.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante J.H.M.O. PROMOÇÕES E EVENTOS LTDA, é apelado SECRETÁRIO DE FINANÇAS DA PREFEITURA DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em 15ª 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 Exmos. Desembargadores RAUL DE FELICE (Presidente sem voto), RODRIGUES DE AGUIAR E EUTÁLIO PORTO.

São Paulo, 4 de agosto de 2016.

SILVA RUSSO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação nº 1008855-64.2015.8.26.0053

Apelante: J.H.M.O. Promoções e Eventos Ltda

Apelado: Secretário de Finanças da Prefeitura de São Paulo

Comarca: São Paulo

Voto nº 25906

MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI – Município de São Paulo – Imóvel vendido em hasta pública – Recolhimento do tributo sobre o valor da arrematação – Sentença que não concedeu a segurança – Inconformismo da impetrante – Recurso questionando a base de cálculo do imposto, o momento do fato gerador e a consequente incidência de multa e juros de mora – Pleito para reconhecimento sobre o valor da arrematação e não sobre valor comercial do imóvel – Validade da incidência de ITBI sobre o valor da alienação do imóvel em leilão – Tributo que só poderá ser cobrado a partir do registro do título do imóvel no Cartório de Imóveis e não da arrematação – Base de cálculo deste tributo em caso de arrematação é o valor alcançado nesta – Entendimento pacífico do C. STJ – Segurança concedida nesta sede – Sentença reformada – Apelo da arrematante provido.

Cuida-se de apelação tirada contra a r. sentença de fls. 106/107, a qual denegou a segurança pleiteada para recolhimento do ITBI tendo como base de cálculo o valor alcançado na arrematação, sem juros ou multa, buscando a arrematante, nesta sede, a reforma do julgado, forte na tese de que o valor da arrematação corresponde ao valor venal do bem, devendo ser



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

utilizado como base de cálculo do ITBI, caso contrário ofenderia ao artigo 38 do Código Tributário Nacional e ao artigo 146, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, pretextando, ainda, pelo afastamento da incidência de juros e multa, vez que o fato gerador deste imposto só ocorre a partir do registro do título aquisitivo no Cartório de Registro de Imóveis (fls. 110/122).

Recurso tempestivo, preparado (fls. 123/124), sem resposta (fls. 132) e remetido a este E. Tribunal, tendo a i. Procuradoria Geral de Justiça se manifestado à fls. 136, eximindo-se de opinar.

É o relatório, adotado, no mais, o da respeitável sentença.

Considera-se interposto o recurso oficial, à luz do artigo 14, § 1º, da Lei nº 12.016/09, regra especial que prevalece sobre o artigo 475, § 2º, do antigo Código de Processo Civil.

Feita a observação, com razão a insurgência.

Assim é, porque a base de cálculo do ITBI, neste caso em que a aquisição é decorrência de arrematação em hasta pública, é o valor da própria arrematação do bem, sendo - o valor de mercado – utilizado, para aquisições de relação comercial entre as partes, como a compra e venda de um imóvel, este entendimento está firmado no C. Superior Tribunal de Justiça, conforme julgado transcrito, na parte que interessa:

"TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. DIREITO LÍQUIDO E CERTO. VERIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. ITBI. ARREMATÇÃO JUDICIAL.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

BASE DE CÁLCULO. VALOR DA ARREMATAÇÃO, E NÃO DO VALOR VENAL.

(...)

4. A jurisprudência desta Corte é no sentido de 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." (REsp 863.893/PR, Rel. Min. Francisco Falcão, Primeira Turma). Precedentes. Súmula 83/STJ. Agravo regimental improvido. (AgRg nos EDcl no Ag 1391821/MG, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, DJe 01/07/2011)

"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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

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." (STJ - AgRg no AREsp 437720/MG – Relator Ministro SÉRGIO KUKINA – DJe 24/09/14).

Também assiste razão à apelante quanto ao fato gerador para a incidência deste tributo, que é o momento em que há a efetiva transmissão do direito real sobre o bem imóvel, o que significa dizer no momento em que há o registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis, conforme os artigos 1.277 e 1.245 do Código Civil.

Veja-se que o que a Lei Municipal pretende é definir hipótese de incidência em momento anterior à ocorrência do fato gerador deste tributo, ofendendo ao artigo 110 do Código Tributário Nacional.

Neste sentido, também, é o entendimento da Colenda Corte supramencionada:

"TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. ITBI. ARREMATACÃO JUDICIAL. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA ARREMATACÃO 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,

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

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. 1 - 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.

(...)(STJ - REsp 1188655/RS – Relator Ministro LUIZ FUX – DJe 08/06/2010)

Também é o entendimento desta 15ª Câmara de Direito Público, confira-se:

“ITBI - Município de São Paulo – Insurgência contra a concessão da segurança – Pretensão da impetrante a que a autoridade coatora se abstenha de cobrar o imposto a partir da data da arrematação – Não subsunção ao fato gerador do ITBI, por não se caracterizar em transmissão de propriedade do imóvel – Recursos oficial e voluntário não providos.” (TJSP–



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

*Apelação nº 0038216-85.2011.8.26.0053 –
Relator Desembargador ERBETA FILHO – DJ
12/02/2015)*

Em consequência, a v. sentença merece reforma, inclusive com relação a não incidência de encargos moratórios, conforme sobredita fundamentação, sendo o caso da concessão da segurança, o que fica agora determinado.

Custas “ex lege”; sem honorários, nos termos da r. sentença.

Por tais motivos, e para os fins supra, dá-se provimento ao apelo.

SILVA RUSSO
RELATOR