



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA de SÃO PAULO  
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES  
13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA  
VIADUTO DONA PAULINA, 80, SÃO PAULO - SP -

**SENTENÇA**

Processo nº: [REDACTED]  
Classe - Assunto: **Mandado de Segurança Cível - Anulação de Débito Fiscal**  
Impetrante: [REDACTED]  
Requerido: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Maria Gabriella Pavlóoulos Spaoloni**

Vistos.

[REDACTED],  
qualificados e representado nos autos, impetraram *Mandado de Segurança* com pedido de liminar contra ato do **DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIA DA SECRETARIA DE FINANÇAS DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**.

Narra a inicial, em síntese, que os impetrantes arremataram o imóvel matriculado sob nº [REDACTED], no 11º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, e cadastrado na Prefeitura sob nº [REDACTED]. A arrematação ocorreu em hasta pública eletrônica. Ao tentar registrar a carta de arrematação, foi-lhe exigido o recolhimento do ITBI com base no Decreto nº 46.228/2005 e Lei nº 14.256/2006, ou seja, pelo Valor de Referência e não com base no valor da arrematação. A autoridade impetrante também exige que o fato gerador do tributo ocorra na data do Auto de Arrematação, o que resulta ainda na aplicação de multa, juros e atualização monetária.

Requerem, assim, o reconhecimento do direito de recolher o ITBI sobre o valor da arrematação de imóvel adquirido em leilão eletrônico, sem a aplicação de multa e juros de mora, com a devida atualização monetária. Subsidiariamente, pugnam pelo recolhimento do tributo com base no valor venal para fins de IPTU.

Juntou documentos (fls. 21/48).

A liminar foi deferida para determinar que o valor da arrematação deve ser o considerado para fins de exação do ITBI (fls. 50/57).

A Municipalidade requereu seu ingresso no feito, oportunidade em que



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA de SÃO PAULO  
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES  
13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA  
VIADUTO DONA PAULINA, 80, SÃO PAULO - SP -

████████████████████ - lauda 1

apresentou informações (fls. 62/76). Arguiu preliminar de inadequação da via eleita. No mérito sustentou, em síntese, ausência de violação ao princípio da legalidade. Afirmou que toda a disciplina referente à base de cálculo do ITBI está contida na Lei Municipal nº 11.154/91, com suas alterações das Leis Municipais nº 14.125/2005 e nº 14.256/2006. Alegou que o valor pago pelo impetrante em leilão extrajudicial não pode ser adotado como base de cálculo do ITBI, ante o disposto no art. 123 do Código Tributário Nacional. Aduziu que o valor da aquisição do bem em leilão extrajudicial não corresponde ao valor de mercado do imóvel, razão pela qual não pode ser adotado como base de cálculo do ITBI. Sustentou que o imposto deve ser recolhido dentro do prazo legal, sob pena de incidirem encargos moratórios e correção monetária. Ao final, pugnou pela denegação da segurança ou, caso assim não se entenda, pugnou pela manutenção da correção monetária.

O Ministério Público manifestou não ter interesse em intervir no feito (fls. 84/92).

**É o relatório.**

**FUNDAMENTO e DECIDO.**

Os impetrantes requereram a concessão da segurança para o fim de que seja determinado que a base de cálculo do ITBI corresponda ao valor venal que serve de base para cálculo do IPTU, sem o acréscimo de multa e juros de mora e com a devida atualização monetária. Subsidiariamente, pugnam pelo recolhimento do tributo com base no valor venal para fins de IPTU.

A tese inicial afirma que a ilegalidade do ato apontado como coator, em verdade, consiste na utilização do valor venal de referência como base de cálculo do ITBI, bem como na cobrança indevida de encargos moratórios.

De início, rejeito a preliminar de inadequação da via eleita.

Os impetrantes arremataram imóvel nos termos da ata e recibo de arrematação às fls. 34, sendo, pois, desnecessária a dilação probatória para se aferir o valor do imóvel. E o interesse de agir dos impetrantes reside no fato de que a Municipalidade está a exigir-lhes o recolhimento do tributo com base diversa do valor da arrematação, o que lhes garante o direito de discutir a legalidade da base de cálculo do tributo.

Portanto, tendo em vista que a matéria em discussão é somente de direito, a via processual eleita se mostra adequada ao fim pretendido pelos impetrantes.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA de SÃO PAULO  
 FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES  
 13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA  
 VIADUTO DONA PAULINA, 80, SÃO PAULO - SP -

**[REDACTED] - lauda 2**

No que diz respeito ao mérito, o caso é de concessão da segurança, senão vejamos.

É verdade que o Código Tributário Nacional, no que tange à base de cálculo do imposto, define-o como sendo o valor venal dos bens ou direitos transmitidos. O conceito de valor venal, no entanto, não está definido pelo Código mas pela doutrina.

Nos ensinamentos de De Plácido e Silva, "Valor venal é o valor de venda, ou o valor mercantil, isto é, o preço por que as coisas foram, são ou possam ser vendidas" (*Vocabulário Jurídico*, 27ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2006, p. 1.459).

Para Aliomar Baleeiro, valor venal é aquele que o imóvel alcançará para a compra e venda à vista, segundo as condições usuais do mercado de imóveis (Baleeiro, Aliomar, *Direito Administrativo Brasileiro*, 10ª ed., rev. e atual. por Flávio Bauer Novelli, RJ, Forense, 1986, página 157).

O valor venal, portanto, deve ser entendido como sendo o do valor da venda (RT 786/306), ao preço livremente fixado pelas partes conforme as condições do mercado, da lei da oferta e da procura (*Código Tributário Nacional Comentado*, doutrina e jurisprudência, artigo por artigo, inclusive ICMS e ISS, 4ª edição, rev., atual. e ampl., Coord. Vladimir Passos de Freitas, São Paulo, RT 2007).

E ainda que a aquisição do imóvel não tenha ocorrido em hasta pública, mas por via extrajudicial, não há como desconsiderar que o valor da arrematação traduz-se no valor da aquisição.

Nesse sentido os julgados do Eg. Tribunal de Justiça a seguir colacionados:

*APELAÇÃO – Ação Ordinária ITBI Imóvel arrematado em leilão extrajudicial. Base de cálculo. Valor da Arrematação. Fato Gerador. Registro de transmissão do bem imóvel. Recurso não provido. (TJSP; Apelação 1013718-29.2016.8.26.0053; Relator (a): Cláudio Marques; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 5ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 06/04/2017; Data de Registro: 11/04/2017)*

*APELAÇÃO e Reexame Necessário MANDADO DE SEGURANÇA ITBI Imóvel arrematado em leilão extrajudicial. Base de cálculo. Valor da*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA de SÃO PAULO  
 FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES  
 13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA  
 VIADUTO DONA PAULINA, 80, SÃO PAULO - SP -

**[REDACTED] - lauda 3**

*Arrematação. Fato Gerador. Registro de transmissão do bem imóvel. Recursos não providos. (TJSP; Apelação / Reexame Necessário 1016458-57.2016.8.26.0053; Relator (a): Cláudio Marques; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 2ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 22/06/2017; Data de Registro: 28/06/2017)*

Desta forma, é o valor da aquisição que deve corresponder à base de cálculo do ITBI a que se reportam os impetrantes.

É como já decidiu o c. STJ, nos autos do AgRg no AREsp 348597/MG Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial 2013/0195309-6, Rel., Min. Og Fernandes, 2ª Turma, Data do Julgamento 10.03.2015, com publicação em 16.03.2015:

"PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL ALIENADO JUDICIALMENTE. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DA ARREMATAÇÃO APURADO EM HASTA PÚBLICA. REEXAME DE FATOS. SÚMULA 7/STJ".

Veja-se, ainda, no AgRg no REsp 1317793/MG, Agravo Regimental no Recurso Especial 2012/0008198-1, rel. Sérgio Kukina, 1ª Turma, julg 22.10.2013, DJe 29.10.2013:

"VALOR DA ARREMATAÇÃO. PRECEDENTES.

*1 É entendimento pacífico do Superior Tribunal de Justiça 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 MAURO CAMPBELL MARQUES, Segunda Turma, julgado em 04.10.2012, DJe 11/10/2012; AgRg no REsp 1.308.814/MG, Rel. Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 16.08.2012, DJe 24.08.2012; AgRg no AREsp 22.274/MG, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 27.03.2012, DJe 03/04/2012, AgRg nos EDcl no Ag 1391821/MG, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 28.06.2011, DJe 01/07/2011.*

*2. Agravo regimental a que se nega provimento".*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA de SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**  
**VIADUTO DONA PAULINA, 80, SÃO PAULO - SP -**

**[REDACTED] - lauda 4**

No Tribunal de Justiça de São Paulo, o entendimento jurisprudencial não é diverso. É o que se verifica nos autos das Apelações pertinentes aos autos n.ºs:

A) **1031213-57.2014.8.26.0053**, da 14ª Câmara de Direito Público, julgado em 30.04.2015, rel. Des. Cláudia Marques,

B) **0015999-81.2012.8.26.0451**, 15ª Câmara de Direito Público, julgado em 08.05.2015, Rel. Des. Eurípedes Gomes Faim Filho;

C) **1028749-60.2014.8.26.0053**, 18ª Câmara de Direito Público, julgado em 14.05.2015, Rel. Des. Roberto Martins de Souza;

D) **0012106-15.2012.8.26.0053**, 2ª Câmara de Direito Público, jul. 25.06.2015, rel. Des. Leonel Costa.

Confira-se, ainda:

*"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. TRIBUTÁRIO. IMÓVEL ALIENADO JUDICIALMENTE. VALOR VENAL CORRESPONDENTE AO VALOR DA ARREMATAÇÃO. CRITÉRIO PARA CÁLCULO DO ITBI. VALOR DA ARREMATAÇÃO. PRECEDENTES.*

1. *É entendimento pacífico do Superior Tribunal de Justiça 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: RMS 36.293/RS, Rel. Ministro Mauro Campbel Marques., Segunda*

*Turma, julgado em 04.10.2012, DJe 11.10.2012; AgRg no REsp1.308.814/MG, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 16.08.2012, DJe 24.08.2012; |AgRg no AREsp 22.274/MG, Rel.*

2. *Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 27.03.2012, DJe 03/04/2012, AgRg nos EDcl no Ag 1391821/MG, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 28.06.2011, DJe 01/07/2011. Agravo Regimental a que se nega provimento (AgRg no REsp 1317793/MG, Rel. Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 22.10.2013, DJe 29.10.2013).*

**PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA de SÃO PAULO  
 FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES  
 13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA  
 VIADUTO DONA PAULINA, 80, SÃO PAULO - SP -

**[REDACTED] - lauda 5**

*SEGURANÇA. TRIBUTÁRIO. ITBI. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL. BASE DE CÁLCULO. VALOR ALCANÇADO NA HASTA PÚBLICA. PRECEDENTES.*

3. *A orientação das turmas que integram a Primeira Seção/STJ firmou-se no sentido 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. Nesse sentido AgRg no AREsp 22.274/MG, 1ª Turma, Relm Min. Benedito Gonçalves. DJe de 03.04.2012; AgRg nos EDcl no Ag. 1.391.821/MG. 1ª Turma. Rel. Min. Humberto Martins. DJe de 1.07.2011; REsp 1.188.655/RS, 1ª Turma, Relm Min. Luiz Fux, DJE de 08.06.2010; REsp 863.893/PR, 1ª Turma, Rel. Min. Francisco Falcão, DJ de 07.11.2006*
4. *Recurso ordinário não provido. (RMS 36.293/RS, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 04.10.2012, DJe 11/10/2012).*

Assim, o valor de arrematação deve ser o considerado para fins de exação do ITBI.

**DOS ENCARGOS**

No que diz respeito à aplicação de multa e incidência de juros, vislumbro alguma inconstitucionalidade/ilegalidade na previsão contida na Lei Municipal nº 11.154/91 e Decreto nº 37.923/99, no sentido de fixar 15 dias da arrematação como intervalo de pagamento. Isso porque o conteúdo da transmissão em direito privado vincula a definição tributária, a teor do artigo 109 do Código Tributário Nacional, de sorte que a transmissão de bem imóvel se dá com o registro, motivo pelo qual, cabível o ITBI tão somente com fato gerador propriamente dito. Até lá, incabível multa e juros retroativos.

Nesse sentido:

*MANDADO DE SEGURANÇA - ITBI ALIENAÇÃO JUDICIAL DO IMÓVEL - BASE DE CÁLCULO VALOR DA ARREMATAÇÃO NECESSIDADE - FATO GERADOR DATA DO REGISTRO - IMPOSIÇÃO DA MULTA MORATÓRIA ANTES DA SUA OCORRÊNCIA - IMPOSSIBILIDADE. Havendo alienação judicial do imóvel, a base de cálculo do ITBI é o valor da arrematação, que corresponde ao valor de aquisição (valor venal art. 38 do CTN). Uma vez que o conteúdo dos institutos do Direito Tributário é determinado pelas normas de Direito Privado (arts. 109 e 110 do CTN), tem-se que o fato gerador do ITBI (art.*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA de SÃO PAULO  
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES  
13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA  
VIADUTO DONA PAULINA, 80, SÃO PAULO - SP -

**[REDAZIDA] - lauda 6**

*114 do CTN) é a transmissão de bens imóveis (art. 156, II, da CF), que apenas se dá com o registro do título translativo (art. 1.245 do CC), sendo incabível a imposição da multa moratória antes da sua ocorrência. RECURSO PROVIDO.* (TJSP. 0047537-81.2010.8.26.0053 Apelação, Relator(a): Carlos Giarusso Santos, Comarca: São Paulo, Data do julgamento: 10/05/2012, Data de registro: 18/05/2012, Outros números: 475378120108260053).

Diante do exposto, **CONCEDO A SEGURANÇA** e extingo o feito, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil, para determinar que a base de cálculo do ITBI seja o valor de arrematação do bem, excluídos da exação encargos referentes a multa ou juros de mora anteriores ao registro do imóvel em nome dos impetrantes, incidindo tão somente a atualização monetária.

Oficie-se.

Custas e despesas na forma da Lei.

Descabida a condenação em honorários advocatícios em face do art. 25 da Lei nº 12.016, de 07 de agosto de 2009.

Ao reexame necessário, após processados eventuais recursos.

P.R.I.C.

São Paulo, 12 de junho de 2019.

**Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi**  
**Juíza de Direito**





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA de SÃO PAULO  
 FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES  
 13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA  
 VIADUTO DONA PAULINA, 80, SÃO PAULO - SP -

**1024643-79.2019.8.26.0053 - lauda 7**

**OFÍCIO**

Processo n°: **1024643-79.2019.8.26.0053 - Mandado de Segurança Cível**  
 Impetrante: **Natalia Roxo da Silva e outro**  
 Requerido: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO e outro**

(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 13ª Vara de Fazenda Pública do Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes, Dr(a). Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi, pelo presente, transmite ao conhecimento de Vossa Senhoria, para as providências cabíveis, o teor da sentença proferida nos autos do Mandado de Segurança em epígrafe, conforme cópia que segue anexa.

Atenciosamente,

São Paulo, 12 de junho de 2019.

Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi

**Juiz(a) de Direito**

*Documento Assinado Digitalmente*

Ao(À) Ilmo(a). Sr(a).

Diretor do Departamento de Rendas Imobiliária da Secretaria de Finanças da Prefeitura do Município de São Paulo






Rua Libero Badaro, 190, Centro - CEP 01008-000, São Paulo-SP





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA de SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**  
**VIADUTO DONA PAULINA, 80, SÃO PAULO - SP -**

**1024643-79.2019.8.26.0053 - lauda 8**

		<b>COMPROVAÇÃO DE ENTREGA</b>		AGÊNCIA e			<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA</b>
DATA DE POSTAGEM		<b>CE</b>		<b>REMESSA LOCAL</b>		CARIMBO UNIDADE DE ENTREGA	
<b>DESTINATÁRIO</b> Diretor do Departamento de Rendas Imobiliária da Secretaria de Finanças da Prefeitura do Município de São Paulo Rua Libero Badaro, 190 01008-000 São Paulo - SP							
<b>ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO CE</b> <b>Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - Cartório da 13ª Vara de Fazenda Pública</b> <b>Viaduto Dona Paulina, 80</b> <b>01501-020 São Paulo-SP</b>							
<b>TENTATIVAS DE ENTREGA</b> 1º ___/___/___ : ___h 2º ___/___/___ : ___h 3º ___/___/___ : ___h		<b>MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO</b> (1) Mudou-se (4) Desconhecido (7) Ausente (2) Endereço insuficiente (5) Recusado (8) Falecido (3) Não existe o número (6) Não procurado (9) Outros: _____				RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO	
<b>ATENÇÃO:</b> Após 3 (três) tentativas de entrega, devolver o objeto.		<input type="checkbox"/> Informação prestada pelo porteiro ou síndico. <input type="checkbox"/> Reintegrado ao Serviço Postal em ___/___/_____.					
Uso exclusivo do Cliente: <b>PROCESSO Nº 1024643-79.2019.8.26.0053</b>							
ASSINATURA DO RECEBEDOR						DATA DA ENTREGA	
NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR						___/___/___	
		<b>AR</b>		AVISO DE RECEBIMENTO		DATA DE POSTAGEM: ___/___/___	
AGÊNCIA e Reservado espaço à				CARIMBO UNIDADE DE ENTREGA			
<b>DESTINATÁRIO</b> Diretor do Departamento de Rendas Imobiliária da Secretaria de Finanças da Prefeitura do Município de São Paulo Rua Libero Badaro, 190 01008-000 São Paulo - SP							
<b>ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR</b> <b>Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - Cartório da 13ª Vara de Fazenda Pública</b> <b>Viaduto Dona Paulina, 80</b> <b>01501-020 São Paulo-SP</b>							
<b>TENTATIVAS DE ENTREGA</b> 1º ___/___/___ : ___h 2º ___/___/___ : ___h 3º ___/___/___ : ___h		Uso exclusivo do Cliente: <b>PROC. Nº 1024643-79.2019.8.26.0053</b>				RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO	
<b>ATENÇÃO:</b> Após 3 (três) tentativas de entrega, devolver o objeto.		<b>MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO</b> (1) Mudou-se (4) Desconhecido (7) Ausente (2) Endereço insuficiente (5) Recusado (8) Falecido (3) Não existe o número (6) Não procurado (9) Outros: _____				<input type="checkbox"/> Informação prestada pelo porteiro ou síndico. <input type="checkbox"/> Reintegrado ao Serviço Postal em ___/___/_____.	
ASSINATURA DO RECEBEDOR						DATA DA ENTREGA	
NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR						___/___/___	



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA de SÃO PAULO  
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES  
13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA  
VIADUTO DONA PAULINA, 80, SÃO PAULO - SP -

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR	Nº DO DOCUMENTO
---------------------------	-----------------

**1024643-79.2019.8.26.0053 - lauda 9**