

RECURSO ESPECIAL Nº 1.809.594 - SP (2019/0106760-0)

RELATOR : **MINISTRO GURGEL DE FARIA**
RECORRENTE : **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**
PROCURADOR : **BEATRICE CANHEDO DE ALMEIDA SERTORI E OUTRO(S) - SP237975**
RECORRIDO : **AMX INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADO : **JOÃO BRASIL KALIL - SP049647**

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto pelo **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – SP** contra acórdão proferido pelo TJSP assim ementado:

APELAÇÃO - Mandado de Segurança – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) - Base de cálculo – Arrematação de imóvel em Hasta Pública – Base de Cálculo deve corresponder ao valor arrematado e não ao valor que tem por base a Prefeitura para o cálculo de IPTU – Sentença mantida - RECURSO DESPROVIDO

A parte recorrente alega violação do art. 38 do CTN e dos arts. 7º e 7º-A da Lei municipal 11.154/1991 (com redação das Leis municipais 14.125/2005 e 14.256/2006), pleiteando a aplicação da lei municipal na fixação da base de cálculo do ITBI (valor venal do imóvel) para a venda de imóveis por hasta pública em ação judicial.

Nas contrarrazões, informa a recorrida que o leilão judicial foi cancelado e requer a devolução do ITBI já recolhido (e-STJ fl. 119).

Passo a decidir.

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (Enunciado Administrativo 2 do Plenário do STJ).

Considerado isso, importa mencionar que o recurso especial se origina de ação declaratória que questiona a base de cálculo do ITBI aplicada pelo município de São Paulo - SP na arrematação de imóvel em leilão judicial de imóvel.

No primeiro grau de jurisdição, a ação foi julgada procedente para determinar a aplicação do valor da arrematação como base de cálculo do ITBI.

A Corte paulista negou provimento da apelação e manteve a sentença de procedência da ação declaratória que determinou a aplicação do valor da arrematação como base de cálculo do ITBI na operação. Vejamos, no que interessa, o que está consignado no voto condutor do acórdão recorrido (e-STJ fl. 104 e seguintes):

O caso em apreço trata da estipulação da base de cálculo do ITBI nos casos

em que a aquisição do imóvel ocorre em hastas públicas, nas chamadas arrematações.

O ITBI é um imposto de competência municipal cujo fato gerador é a transmissão, a qualquer título, de bens imóveis. Dispõe a Constituição Federal:

Artigo 156, II - 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 cessão de direitos a sua aquisição; Consoante o texto literal do artigo 38, do Código Tributário Nacional, norma recepcionada pela Constituição Federal de 1988 com status de Lei Complementar, acerca do ITBI: “a base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos”.

Por valor venal entende-se que se trata “do valor de venda, ou o valor mercantil, isto é, o preço por que as coisas foram, são ou possam ser vendidas” (De Plácido e Silva, Vocabulário Jurídico, 27º ed., p. 1461, Rio de Janeiro, Forense, 2008).

É ponto pacífico na jurisprudência que nos casos de arrematação em hastas públicas, a base de cálculo do ITBI é o valor da sua aquisição judicial.

Assim decidiu reiteradas vezes o Superior Tribunal de Justiça:

[...]

Isto posto, NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO, mantida integralmente a sentença recorrida.

Pois bem.

Do que se observa, o recurso não pode ser conhecido, tendo em vista encontrar óbice nas Súmulas 83 do STJ e 280 do STF.

Esta Corte superior consolidou a interpretação do art. 38 do CTN segundo a qual, para fins de tributação pelo ITBI, corresponde ao valor venal do imóvel negociado em hasta pública ou leilão judicial o valor da sua arrematação. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ITBI. ALIENAÇÃO JUDICIAL DO IMÓVEL. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA ARREMATAÇÃO. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O recurso especial é destinado tão somente à uniformização da interpretação do direito federal, não sendo, assim, a via adequada para a análise de eventual ofensa às disposições da legislação local (Lei Municipal 11.154/91), haja vista o óbice contido na Súmula 280/STF, in verbis: "Por ofensa a direito local não cabe recurso extraordinário." 2. O acórdão a quo encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte 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 818.785/SP, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 03/05/2016, DJe 13/05/2016).

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 1.542.296/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 22/10/2019, DJe 29/10/2019).

Dessa forma, incide, na espécie, a Súmula 83 do STJ, segundo a qual "não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida", que é aplicável quando o apelo nobre é interposto com base nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Ademais, no que diz respeito às determinações incertas nos arts. 7º e 7º-A da Lei municipal 11.154/1991, a pretensão é incabível na presente via recursal, ante a incidência da Súmula 280 do STF.

Por fim, a pretensão de devolução do ITBI já recolhido repousa em fato superveniente, referente ao cancelamento do leilão, sendo, portanto, insuscetível de apreciação em sede de recurso especial, porquanto ausente o pedido do prequestionamento. A esse respeito, *vide*: EREsp 805.804/ES, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, Corte Especial, DJe 1º/07/2015.

Assim, esse pedido de repetição, porquanto fundado em causa de pedir distinta à veiculada na exordial, deverá ser deduzido originariamente nas instâncias ordinárias, em via própria.

Dessarte, não conheço dos pedidos formulados nas contrarrazões do recorrido.

Ante o exposto, com base no art. 255, § 4º, I, do RISTJ, NÃO CONHEÇO do recurso especial.

Publique-se. Intimem-se.

Superior Tribunal de Justiça

Brasília (DF), 28 de novembro de 2019.

MINISTRO GURGEL DE FARIA

Relator