



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES  
6ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL DA FAZENDA PÚBLICA DA  
CAPITAL Viaduto Dona Paulina, Nº 80, Sala 421, Centro - CEP 01501-020,

Fone:

3242-2333, São Paulo-SP - E-mail: sp6jefaz@tjsp.jus.br

## DECISÃO

Processo Digital n.º: 1031772-67.2021.8.26.0053

Classe - Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível - Repetição de indébito  
Requerente: -----

o  
o

Vistos,

co

1. O autor busca provimento de urgência para que seja autorizado recolher o ITBI após o registro da Carta de Arrematação do imóvel.

o  
CN o  
O o  
O o

o

o o  
o

o C  
o o  
o

LU



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES  
6ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL DA FAZENDA PÚBLICA DA  
CAPITAL Viaduto Dona Paulina, N°80, Sala 421, Centro - CEP 01501-020,

Fone:

3242-2333, São Paulo-SP - E-mail: sp6jefaz@tjsp.jus.br

Requerido: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Juiz(a) de Direito: Dr(a). ADRIANA BERTIER BENEDITO

A liminar comporta parcial acolhimento.

O ITBI tem como fato gerador a transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis, por acessão física ou natureza, bem como de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia e a cessão de direitos relativos às referidas transmissões.

A respeito do aspecto temporal, a parte autora tem razão, haja vista o disposto no artigo 1227 e 1245, caput e 1º, do Código Civil, in verbis:

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (art. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

S 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

Da mesma forma ensina a jurisprudência do E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

"Apelação. Ação Anulatória de débito fiscal. ITBI. Arrematação. Base de cálculo. Aspecto temporal do fato gerador. Encargos moratórios. Sentença que julgou procedente o pedido inicial, afim de determinar que o ITBI seja calculado sobre o valor da aquisição judicial do bem, sem a incidência de juros, multa ou OI

às 19:50 .  
1772-67.2021.8.26.0053 e

é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA BERTIER BENEDITO, liberado nos autos  
o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe

o o

o

o C

o o

o

LU P



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES  
6ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL DA FAZENDA PÚBLICA DA  
CAPITAL Viaduto Dona Paulina, Nº80, Sala 421, Centro - CEP 01501-020,

Fone:

3242-2333, São Paulo-SP - E-mail: sp6jefaz@tjsp.jus.br

atualização monetária. Base de cálculo. Valor da arrematação e não o valor venal de referência ou o valor venal utilizado para fins de IPTU. Precedentes do STJ e do TJSP. Fato gerador do ITBI que só ocorre com a transferência efetiva da propriedade ou do domínio útil, mediante o registro competente. Artigo 1.245 do

apenas para se permitira incidência de correção monetária. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1023862-28.2017.8.26.0053,• Relator Ricardo Chimenti;Orgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro Central Fazenda Pública/Acidentes Iª Vara de Fazenda Pública; Data do

co  
o  
CNº  
O o  
O o

O

O O  
O

O C  
O O  
O

LU



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES  
6ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL DA FAZENDA PÚBLICA DA  
CAPITAL Viaduto Dona Paulina, Nº80, Sala 421, Centro - CEP 01501-020,

Fone:

3242-2333, São Paulo-SP - E-mail: sp6jefaz@tjsp.jus.br

Código Civil. Impossibilidade de cobrança de acréscimos moratórios (juros e multa). Possibilidade, contudo, de atualização monetária do valor da aquisição (base de cálculo), desde a realização do negócio jurídico (arrematação em hasta pública) até a data do registro imobiliário, pela Tabela Prática do TJSP, deforma a se preservar o valor real da base de cálculo. Precedentes. Sentença reformada

Julgamento: 25/02/2019; Data de Registro: 25/02/2019) (grifei)

Outrossim, consigne-se que o mero ato de arrematação, ainda que formalizado pela assinatura do respectivo auto, não tem o condão de, por si só, tornar proprietário o arrematante.

Apenas com a expedição da carta de arrematação é que o arrematante passa à condição de habilitado, de um lado, a reclamar a imissão na posse do imóvel, e de outro a levar o título ao registro imobiliário.

Por essas razões CONCEDO A LIMINAR determinando que o cálculo do ITBI e das despesas e emolumentos cartorários pertinentes sejam realizados pelo valor da arrematação ou valor venal de IPTU do último exercício, o que for maior. Ademais, registro que o recolhimento do ITBI referente ao imóvel em questão deve ser feito considerando a ocorrência do fato gerador com o registro da carta de arrematação.

2. A presente decisão servirá também de ofício, devendo o procurador da parte interessada, sem a necessidade de comparecer no cartório judicial, entrar no site do Tribunal de Justiça e reproduzir cópia fidedigna do ofício/despacho/documento desejado, com a assinatura digital do julgador e, diretamente encaminhá-lo, comunicando esta decisão. A parte que receber o ofício deverá confirmar a autenticidade deste documento, caso o queira, também no site do TJ/SP.

3) No mais, servindo a presente como mandado ou, caso daqueles representados

às 19:50 .  
1772-67.2021.8.26.0053 e

é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA BERTIER BENEDETTO, liberado nos autos  
o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe

o o

o

o C

o o

o

LU P

Fone:

de  
atos  
iça  
ha  
Lei

co  
às 19:50 .  
1772-67.2021.8.26.0053 e código B0631F3.

CNO oo  
0 o

o  
o o  
o  
o C  
o o  
o

LU P



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES  
6ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL DA FAZENDA PÚBLICA DA  
CAPITAL Viaduto Dona Paulina, Nº 80, Sala 421, Centro - CEP 01501-020,

Fone:

3242-2333, São Paulo-SP - E-mail: sp6jefaz@tjsp.jus.br

São Paulo, 02 de junho de 2021.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À  
MARGEM DIREITA

é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA BERTIER BENEDITO, liberado nos autos  
original. acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe

O

O O

O

O C

O O

O

LU