



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1002832-13.2018.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Mandado de Segurança - Suspensão da Exigibilidade**  
 Impetrante: **Boni Locadora de Bens Ltda - Epp e outro**  
 Impetrado: **Diretor da Secretaria Municipal de São Carlos - Departamento de Arrecadação e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **GABRIELA MULLER CARIOBA ATTANASIO**

Vistos.

Trata-se de mandado de segurança impetrando por **BONI LOCADORA DE BENS LTDA EPP** e **MASI ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS SÃO CARLOS LTDA-EPP** contra ato reputado ilegal do **DIRETOR DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS - DEPARTAMENTO DE ARRECADAÇÃO - PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS**, objetivando o recolhimento de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI sem incidência de multa, juros e atualização monetária.

Afirmam ter arrematado judicialmente o imóvel situado na Rua Dr. Heitor José Reali, nº 200, Parque Industrial Miguel Abdelnur, objeto da matrícula nº 70.816, pelo valor de R\$6.400.000,00 e que, após o pagamento integral da arrematação, requereram a expedição da carta de arrematação, por várias vezes expedida com erro, sendo que a última expedida data de 27/02/2018. Alegam, ainda, que, para que seja registrada referida carta de arrematação junto à matrícula do imóvel, a autoridade impetrada exige o recolhimento do ITBI, acrescido de multa, juros e atualização monetária, por considerar a data do auto de arrematação como fato gerador do imposto, o que entendem ilegal, já que a ocorrência do fato gerador do referido tributo somente se aperfeiçoaria com o registro do título translativo no registro de imóveis.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 9/16.

A liminar foi deferida, em parte, para permitir o recolhimento do imposto sem a incidência de multa e juros de mora (fls. 22/24).

O Município de São Carlos prestou informações às fls. 41/51. Inicialmente



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

requereu seu ingresso no feito. No mérito, afirmou ser caso de concessão parcial do *writ*, afastando juros moratórios e multas, mantendo-se a reposição monetária desde a data da arrematação. Encaminhou os documentos de fls. 53/56. Informou, ainda, que o tributo em questão foi pago pelas impetrantes em 28/03/2018 e 02/04/2018, tendo sido aplicada somente a correção monetária.

O Ministério Público alegou que não havia interesse público a justificar a sua intervenção no feito (fls. 70/72).

Manifestação das impetrantes às fls. 76/77.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Primeiramente, nos termos do disposto no inciso II do artigo 7º da Lei 12.016/2009, admito o ingresso ao feito, do Município de São Carlos como assistente litisconsorcial. Anote-se.

No mais, a ordem pleiteada deve ser parcialmente concedida.

O ITBI é tributo cujo lançamento é efetivado com a declaração do real valor de venda do imóvel pelos próprios particulares que transmitem o bem.

No caso de arrematação feita em hasta pública judicial, o valor é o do lance que culminou com a arrematação.

Quanto ao momento em que ocorre o fato gerador, esse corresponde ao registro do título aquisitivo no Registro de Imóveis, devendo incidir somente a correção monetária a partir da data da arrematação, sendo que eventuais juros e multa somente podem incidir em virtude de fato novo, apurado em procedimento administrativo ou judicial, o que não está se discutindo na espécie.

Com efeito, pelo disposto no artigo 35, I, do Código Tributário Nacional, o ITBI tem como fato gerador a transmissão da propriedade de bem imóvel, que, na arrematação em hasta pública, aperfeiçoa-se com o registro do título no assento imobiliário (artigo 1.245 do Código Civil). Logo, enquanto não efetivada a transmissão do domínio, inexistente mora a ensejar a aplicação de multa e juros. Correta, contudo, a incidência de correção monetária, ante o lapso temporal entre a data da arrematação e o recolhimento do tributo.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Esse é o entendimento do E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

“E o que se verifica da matéria sub judice é que o fato gerador do valor referente ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis ITBI é a transmissão, a título oneroso, por ato inter vivos, de bem imóvel. Incidente o referido tributo, também, sobre a transmissão de direitos reais sobre os imóveis, exceto os de garantia, nos termos do art. 35, incisos I a III, do Código Tributário Nacional. **Tendo-se em vista, outrossim, que, no direito brasileiro, a transmissão de propriedade se dá com o registro, o referido fato gerador do ITBI há de se considerar como aperfeiçoado com a ocorrência deste ato, sem o que será descabida a cobrança do tributo em questão** (arts. 1227 e 1225, caput e § 1º, ambos do Código Civil). (...) Vê-se, portanto, que, ao menos a julgar-se pela doutrina e jurisprudência majoritária, referentes à matéria aqui discutida, a pretensão da impetrante tem base legal, razão pela qual afigura-se descabida a cobrança tributária feita pela Municipalidade nos moldes narrados pela impetrante, sobretudo considerando-se que a obrigação tributária nasce com o registro imobiliário do título translativo da propriedade, **sendo descabidos, dessa forma, os acréscimos de multa e juros** que o impetrado entende por cobrar, na esteira do que concluiu acertadamente o douto magistrado de primeiro grau ao apreciar a liminar requerida (fls. 93/94)“ (TJSP, Apelação n. 1019768-08.2015.8.26.0053, 18ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Wanderley José Federighi, j. 16.6.2016) (grifei).

No mais, assiste razão às impetrantes ao afirmar que somente após a decisão liminar é que foram emitidas novas guias sem a incidência da multa e juros moratórios, o que demonstra que, de fato, precisaram socorrer-se do Poder Judiciário para obter a pretensão requerida.

Ante o exposto, **CONCEDO PARCIALMENTE A SEGURANÇA**, para, confirmada a liminar, assegurar às impetrantes o recolhimento do ITBI sem incidência de juros de mora e multa, devendo incidir, porém, a correção monetária.

Custas e despesas na forma da lei.

Incabível condenação em honorários conforme Súmula 512 do E. Supremo Tribunal Federal e 105 do E. Superior Tribunal de Justiça e art. 25 da Lei 12.016/2009.

Escoados os prazos de recurso, subam os autos ao Egrégio Tribunal de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Justiça para o reexame necessário, como determina a regra específica da Lei nº 12.016/09, isto é, artigo 14, parágrafo 1º.

**P.I.**

São Carlos, 14 de setembro de 2018.

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