

# Superior Tribunal de Justiça

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.996.625 - PR (2022/0107696-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO FRANCISCO FALCÃO**  
**RECORRENTE** : CAPRI INVESTIMENTOS LTDA.  
**RECORRENTE** : ANGELA MARIA AFONSO  
**ADVOGADOS** : MÁRCIO EDUARDO MORO - PR041303  
LUCIANO CEZAR VERNALHA GUIMARÃES - PR040919  
DIOGO DE ALMEIDA LECHETA - PR092635  
**RECORRIDO** : MUNICÍPIO DE CURITIBA  
**PROCURADORE** : CARLOS AUGUSTO MARTINELLI VIEIRA DA COSTA -  
**S** PR015872  
SILMARA VAZ GABRIEL OSÓRIO DA FONSECA - PR056517

## **EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. IMÓVEL ALIENADO POR ARREMATACÃO EXTRAJUDICIAL. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA ARREMATACÃO.

I - O STJ tem jurisprudência pacífica no sentido de que, em se tratando de alienação judicial, o valor venal, para os fins da incidência de ITBI, é aquele obtido na arrematação em hasta pública. Precedentes: AgRg no AREsp n. 348.597/MG, relator Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, julgado em 10/3/2015, DJe de 16/3/2015 e REsp n. 2.525/PR, relator Ministro Armando Rolemberg, Primeira Turma, julgado em 21/5/1990, DJ de 25/6/1990, p. 6027.

II - Na arrematação extrajudicial, *in casu*, que se origina do inadimplemento relacionado à alienação fiduciária, não é necessário o ajuizamento de processo de execução, todavia isso não desnatura o conceito de valor venal, para os fins do art. 38 do CTN, ou seja, o valor deve ser aquele do direito transmitido, aquele obtido no leilão, independentemente do valor da avaliação do imóvel pela municipalidade, isso porque a base de cálculo do tributo deve necessariamente medir as proporções reais do fato sob sua faceta econômica. Precedente: REsp n. 1.803.169/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 23/4/2019, DJe de 29/5/2019.

III - Recurso especial provido.

## **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro-Relator." Os Srs. Ministros Herman Benjamin, Mauro Campbell Marques e Assusete Magalhães votaram com o Sr. Ministro Relator. Brasília (DF), 13 de junho de 2023(Data do Julgamento)

*Superior Tribunal de Justiça*

MINISTRO FRANCISCO FALCÃO  
Relator

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.996.625 - PR (2022/0107696-0)**

**RELATÓRIO**

**O EXMO. SR. MINISTRO FRANCISCO FALCÃO (Relator):**

Trata-se de recurso especial interposto por Capri Investimentos Ltda., com fundamento no art. 105, III, *a e c*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, assim ementado, *in verbis*:

APELAÇÃO CÍVEL E REEXAME NECESSÁRIO. TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. PROPRIEDADE ARREMATADA EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL DECORRENTE DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO. SEGURANÇA CONCEDIDA PARA APLICAR O VALOR DA ARREMATAÇÃO DO BEM. PRETENSÃO MUNICIPAL DE ADOÇÃO DO VALOR VENAL DO IMÓVEL. PERTINÊNCIA. ART 38 DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL E ART.8º, § 1º, DA LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 108/2017. ARREMATAÇÃO EXTRAJUDICIAL QUE POSSUI NATUREZA DISTINTA DA HASTA PÚBLICA. POSSIBILIDADE DE LIVRE NEGOCIAÇÃO DO PREÇO DA AQUISIÇÃO. ENTENDIMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA SOBRE PROCEDIMENTO LICITATÓRIO QUE NÃO SE AMOLDA AO CASO. SENTENÇA REFORMADA. SEGURANÇA DENEGADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. REEXAME NECESSÁRIO PREJUDICADO.

a) Segundo o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, “(...) a arrematação corresponde à aquisição do bem alienado judicialmente, razão pela qual a base de cálculo do ITBI é o valor alcançado na hasta pública. Incidência das Súmulas 83 e 568 do” (STJ. AgInt no AREsp 881.107/SP,STJ. Agravo interno improvido Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 05/05/2016, DJe 12/05/2016).

b) Tendo em vista que a natureza da arrematação extrajudicial é negocial e difere da hasta pública, a base de cálculo do ITBI deve ser o valor venal do imóvel atribuído pelo Fisco, nos termos do art. 38 do Código Tributário Nacional e do art. 8º, § 1º, da Lei Complementar Municipal nº 108/2017.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

No presente recurso especial, o recorrente aponta como violado o art. 38, do CTN, bem como suscita dissídio jurisprudencial.

Entende que a base de cálculo do imposto de transmissão *inter vivos*, quando se tratar de arrematação extrajudicial de bem objeto de alienação fiduciária, deve ser o valor da arrematação e não o valor venal atribuído pelo fisco.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Apresentadas contrarrazões pela manutenção do acórdão recorrido.

Parecer do MPF pelo provimento do recurso especial.

É o relatório.

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.996.625 - PR (2022/0107696-0)**

**VOTO**

**O EXMO. SR. MINISTRO FRANCISCO FALCÃO (Relator):**

Assiste razão ao recorrente.

O art. 38 do CTN, assim está plasmado, *in verbis*:

Art. 38. A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

O STJ tem jurisprudência pacífica no sentido de que, em se tratando de alienação judicial, o valor venal para os fins da incidência de ITBI, é aquele obtido da arrematação em hasta pública.

Sobre o assunto, confirmam-se:

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

1. A suposta ofensa do art. 1º da Lei n. 1.533/51, atual art. 1º da Lei n. 12.016/09, com a conseqüente verificação da existência ou não de direito líquido e certo amparado por mandado de segurança, não tem sido admitida em recurso especial, pois é exigido o reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em razão da Súmula 7/STJ.

2. Consoante a pacífica jurisprudência deste Tribunal Superior, 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 Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 4/10/2012, DJe 11/10/2012; AgRg no REsp 1.308.814/MG, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 16/8/2012, DJe 24/8/2012;

AgRg no AREsp 22.274/MG, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 27/3/2012, DJe 3/4/2012; e AgRg nos EDcl no Ag 1.391.821/MG, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 28/6/2011, DJe 1º/7/2011.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp n. 348.597/MG, relator Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, julgado em 10/3/2015, DJe de 16/3/2015.)

TRIBUTARIO - IMPOSTO DE TRANSMISSÃO - ARREMATAÇÃO.

O CALCULO PARA O IMPOSTO REFERIDO HA DE SER FEITO COM

# Superior Tribunal de Justiça

BASE NO VALOR ALCANÇADO PELOS BENS NA ARREMATAÇÃO, E NÃO PELO VALOR DA AVALIAÇÃO JUDICIAL. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

(REsp n. 2.525/PR, relator Ministro Armando Rolemberg, Primeira Turma, julgado em 21/5/1990, DJ de 25/6/1990, p. 6027.)

No julgado acima referido, adotou-se o seguinte fundamento, *in verbis*:

Dispõe o art. 38 do CTN que o imposto de transmissão deve ser calculado sobre o valor venal dos direitos transmitidos.

Que significa a expressão valor venal ? Esclarece-nos de Plácido e Sival, in vocabulário jurídico, Ed. Forense, vol. IV, p. 1626, Rio de Janeiro, 1967, verbis:

É o valor de venda... , isto é, o preço por que as coisas foram, são ou possam ser vendidas.

Ora, a arrematação é uma forma de venda que se processa judicial, e permite se adquiram os bens por preço inferior ao da avaliação. Valor atribuído não é valor alcançado na venda.

(...)

Em observância ao dispositivo legal federal, a base de cálculo deve ser o preço alcançado na arrematação, sem o que configurada está a negativa de vigência desta norma.

Na arrematação extrajudicial, *in casu*, que se origina do inadimplemento relacionado à alienação fiduciária, não é necessário o ajuizamento de processo de execução, todavia isso não desnatura o conceito de valor venal para os fins do art. 38 do CTN, ou seja, o valor deve ser aquele do direito transmitido, aquele obtido no leilão, independentemente do valor da avaliação, isso porque a base de cálculo do tributo deve necessariamente medir as proporções reais do fato sob sua faceta econômica.

Tal entendimento foi sufragado no seguinte precedente, *in verbis*:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. ITBI. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA ARREMATAÇÃO. FATO GERADOR. REGISTRO DA TRANSMISSÃO DO BEM IMÓVEL. SÚMULA 83/STJ. NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO.

1. A irresignação não merece conhecimento.

2. O entendimento aplicado pela Corte paulista está de acordo com o do STJ, o qual afirma que, nas hipóteses de alienação judicial do imóvel, seu valor venal corresponde àquele pelo qual foi arrematado em hasta pública, inclusive para fins de cálculo do ITBI.

3. Ademais, em virtude da similaridade do leilão extrajudicial com a arrematação judicial, aplica-se, *mutatis mutandis*, o entendimento pacífico na Primeira Seção do STJ de que aquele corresponde a esta.

# *Superior Tribunal de Justiça*

4. Ademais, o fato gerador do imposto de transmissão é a transferência da propriedade imobiliária, que somente se opera mediante registro do negócio jurídico. Incide, portanto, a regra da Súmula 83/STJ.

5. Recurso Especial não conhecido.

(REsp n. 1.803.169/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 23/4/2019, DJe de 29/5/2019.)

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para determinar que a base de cálculo do ITBI seja procedida de acordo com o valor obtido na arrematação extrajudicial.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
SEGUNDA TURMA**

Número Registro: 2022/0107696-0      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.996.625 / PR**

Números Origem: 00014426420198160179 000144264201981601794 14426420198160179  
144264201981601794

PAUTA: 13/06/2023

JULGADO: 13/06/2023

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **FRANCISCO FALCÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MAURO CAMPBELL MARQUES**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA SÍLVIA DE MEIRA LUEDEMANN**

Secretária

Bela. **VALÉRIA ALVIM DUSI**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : CAPRI INVESTIMENTOS LTDA.  
RECORRENTE : ANGELA MARIA AFONSO  
ADVOGADOS : MÁRCIO EDUARDO MORO - PR041303  
LUCIANO CEZAR VERNALHA GUIMARÃES - PR040919  
DIOGO DE ALMEIDA LECHETA - PR092635  
RECORRIDO : MUNICÍPIO DE CURITIBA  
PROCURADORES : CARLOS AUGUSTO MARTINELLI VIEIRA DA COSTA - PR015872  
SILMARA VAZ GABRIEL OSÓRIO DA FONSECA - PR056517

ASSUNTO: DIREITO TRIBUTÁRIO - Impostos - ITBI - Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Móveis e Imóveis

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia SEGUNDA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

"A Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro-Relator."

Os Srs. Ministros Herman Benjamin, Mauro Campbell Marques e Assusete Magalhães votaram com o Sr. Ministro Relator.