

STJ ordena cálculo do ITBI com base em valor de leilão extrajudicial

06/07/2023

A arrematação é uma forma de venda que permite a aquisição dos bens por preço inferior ao da avaliação. Ou seja, o valor atribuído ao bem não necessariamente é o valor alcançado na venda.

Freepik



TJ-PR havia entendido que tese do STJ se aplicaria somente a hasta pública^{Freepik}

Com esse entendimento, a 2ª Turma do Superior Tribunal de Justiça determinou o cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) com base no valor obtido em uma arrematação extrajudicial.

O caso envolvia uma empresa de investimentos e uma propriedade arrematada em leilão extrajudicial, decorrente de alienação fiduciária. O Tribunal de Justiça do Paraná determinou o cálculo do ITBI com base no valor venal do imóvel — ou seja, seu valor de venda. A corte estadual se baseou no artigo 38 do Código Tributário Nacional.

Conforme a jurisprudência do STJ, o ITBI deve ser calculado com base no valor alcançado na hasta pública. Porém, os desembargadores do TJ-PR entenderam que "a natureza da arrematação extrajudicial é negocial e difere da hasta pública". A empresa recorreu.

Já o ministro Francisco Falcão, relator do caso no STJ, afirmou que a arrematação extrajudicial "não desnatura o conceito de valor venal". Assim, o valor deve ser aquele obtido no leilão, "independentemente do valor da avaliação", porque a base de cálculo do tributo "deve necessariamente medir as proporções reais do fato sob sua faceta econômica".

Já na visão do advogado **Carlos Figueiredo Mourão**, o leilão extrajudicial é diferente, pois é um procedimento negocial: "Quem estabelece os parâmetros é o banco, a financiadora". Para ele, a decisão é indicativa de um entendimento, "mas que ainda não está pacificado, por não vincular os tribunais dos estados".

Clique [aqui](#) para ler a decisão
REsp 1.996.625

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-jul-06/stj-ordena-calculo-itbi-base-valor-leilao-extrajudicial/>