

## TRIBUTÁRIO – ITBI – AQUISIÇÃO DE BEM EM LEILÃO – A BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO DEVERÁ SER CORRESPONDENTE AO VALOR DA ARREMATAÇÃO

O imposto de transmissão de bens entre vivos (ITBI), de competência municipal, é devido também nas arrematações de imóveis em leilões judiciais. Contudo, o valor da base de cálculo deverá ser correspondente ao da arrematação, e não o da avaliação judicial, ou mesmo o instituído no cadastro fiscal da Prefeitura.

Nesse sentido, se posicionou a 1ª Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ): “**a base de cálculo do ITBI em arrematação judicial é o valor alcançado em hasta pública.**” (REsp 1.188.655-RS). Outros precedentes: REsp 2.525 e 863.893)

Com efeito, o artigo 38 do Código Tributário Nacional (CTN) prevê que a base de cálculo deste imposto é o **valor venal** dos bens ou direitos transmitidos. Assim, o valor venal, segundo entendimento do STJ, deverá ser “aquele atingido em hasta pública, que pode ser inferior ao da avaliação”.

Além disso, é importante salientar que o fato gerador do ITBI (artigo 35 do CTN) só se aperfeiçoa com a **transmissão do imóvel no Registro Imobiliário**, quando, na verdade, se adquire a propriedade pelo registro do título, como se dá pela escritura ou pela carta de arrematação (artigo 1.245 do Código Civil).

Portanto, a cobrança antecipada do ITBI, antes do registro da alienação imobiliária, por valor superior ao da arrematação ou valor venal do imóvel, é ilegal por estar em desacordo com o CTN.

Jorge Rubem Folena de Oliveira  
Advogado