



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000302358

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1005435-90.2024.8.26.0132, da Comarca de Catanduva, em que é apelante AGROPASTORIL SÃO GERALDO LTDA., é apelado MUNICÍPIO DE CATANDUVA.

ACORDAM, em 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente) E BEATRIZ BRAGA.

São Paulo, 27 de março de 2025.

MARCELO L THEODÓSIO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

APELAÇÃO CÍVEL nº 1005435-90.2024.8.26.0132

APELANTE: AGROPASTORIL SÃO GERALDO LTDA.

APELADO: MUNICÍPIO DE CATANDUVA

INTERESSADO: PREFEITO MUNICIPAL DE CATANDUVA

COMARCA: CATANDUVA

VOTO Nº 30741

DIREITO TRIBUTÁRIO. ITBI. APELAÇÃO. MANDADO DE SEGURANÇA. DENEGACÃO DA ORDEM. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO PARA CONCEDER PARCIALMENTE A SEGURANÇA.

I. Caso em Exame

Mandado de segurança impetrado por AGROPASTORIL SÃO GERALDO LTDA contra ato do Prefeito Municipal de Catanduva, visando afastar a incidência de ITBI sobre o excesso do valor de imóvel utilizado para integralização de capital social, alegando imunidade constitucional ou, subsidiariamente, que a base de cálculo do tributo seja o valor da transação, afastando-se o valor de referência da municipalidade. Liminar indeferida. Sentença denegou a segurança. Recurso de apelação busca reforma do julgado.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) a extensão da imunidade tributária em relação à cobrança de ITBI sobre a integralização de capital social e (ii) o parâmetro a ser utilizado para aferir o valor do imóvel na operação societária.

III. Razões de Decidir

3. A preliminar de nulidade da sentença por falta de fundamentação foi rejeitada, pois a decisão foi devidamente fundamentada, ainda que sob ótica diversa do requerente.

4. No mérito, reconhece-se que o valor da Declaração de Imposto de Renda não pode ser utilizado para apuração do ITBI, respeitando o princípio da legalidade tributária. Por outro lado, o valor da transação/operação deve ser considerado, conforme precedentes do STJ e do STF.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso parcialmente provido para acolher o pedido subsidiário e determinar o recolhimento do ITBI sobre a base de cálculo do valor da transação/operação, afastando o valor de referência do município.

Tese de julgamento: 1. A base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado.

2. O valor da transação declarado pelo contribuinte



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

presume-se condizente com o valor de mercado, salvo prova em contrário pelo fisco.

Legislação Citada:

CF/1988, art. 156, § 2º, I; CPC, art. 489; CTN, art. 148.

Jurisprudência Citada:

STF, RE 796376/SC, Tema 796; STJ, REsp 1.937.821/SP, Tema 1113; TJSP, Apelação Cível nº 1002208-26.2022.8.26.0597, Rel. Des. Beatriz Braga, 18ª Câmara de Direito Público, j. 27/01/2023.

Trata-se de mandado de segurança com pedido liminar impetrado por **AGROPASTORIL SÃO GERALDO LTDA** contra ato do **PREFEITO MUNICIPAL DE CATANDUVA**, objetivando afastar a incidência de ITBI sobre o excesso do valor de imóvel utilizado para integralização de capital social de pessoa jurídica sob o argumento da imunidade constitucional. Alegou que o valor da operação societária mencionada é equivalente ao do imóvel tendo por base a Declaração de Imposto de Renda do(s) sócio(s). Requer a concessão da ordem para que seja reconhecida a não incidência de ITBI na transferência dos imóveis em integralização de capital social ou, subsidiariamente, que a base de cálculo do tributo seja o valor da transação, afastando-se o valor de referência da municipalidade.

Liminar indeferida (fls. 169/170).

Informações às fls. 179/186, afirmando, em suma, que agiu dentro dos limites que a Constituição Federal lhe autoriza, pois a imunidade alegada pela impetrante alcança apenas o exato valor do bem correspondente ao valor da cota a ser integralizada ao capital social da empresa.

O Ministério Público declinou de se manifestar no feito (fls. 500/502).

A sentença de fls. 504/506 denegou a segurança. Sem condenação em verba honorária.

Recurso de apelação às fls. 548/574, buscando a reforma do julgado e reiterando, em suma, as alegações da exordial. Preliminarmente, suscitou nulidade da sentença por falta de fundamentação.

Contrarrazões (fls. 583/585).

Oposição ao julgamento virtual (fls. 591/592).

É O RELATÓRIO.

O recurso comporta parcial provimento.

Inicialmente, rechaço a preliminar recursal.

Afasta-se qualquer violação ao art. 489 do CPC, visto que a lide foi resolvida com a devida fundamentação, ainda que sob ótica diversa daquela almejada pela parte recorrente. Destaca-se, ainda, que, tendo encontrado motivação suficiente para fundamentar a decisão, não fica o magistrado e/ou órgão julgador obrigado a responder, um a um, os questionamentos suscitados pela(s) parte(s).

No mérito, parcial razão assiste ao impetrante, ora apelante.

Cinge-se a controvérsia ao reconhecimento da extensão de imunidade tributária do impetrante em relação à cobrança de ITBI lançado sobre integralização de seu capital social, bem como ao parâmetro que deve ser utilizado para aferir o regular valor do imóvel constante de tal operação societária.

Saliente-se que, nestes autos, não se discute se há ou não direito à imunidade constitucional específica do ITBI nas operações de integralização de capital social.

No entender do apelante, a pretendida benesse deve abarcar o valor total do(s) imóvel(is) transferido(s), na medida em que a integralização do(s) bem(ns) ao seu capital se deu pelo valor constante da Declaração de Imposto de Renda Pessoa Física (DIRPF) do(s) sócio(s) transmitente(s), sendo esse valor correspondente ao exato valor do capital social

integralizado, não havendo diferença de valores a ser tributada pelo ITBI.

Pois bem.

Ocorre que tal parâmetro não pode ser utilizado para fins de apuração do ITBI, sob pena de violação ao princípio da legalidade tributária.

Como é sabido, o valor informado na declaração de imposto de renda muitas vezes é impreciso e não corresponde ao exato valor de mercado do imóvel.

Significa dizer que se mostra inviável o reconhecimento da benesse pretendida em relação ao excesso de valor, uma vez que o valor imobiliário obtido na Declaração de Imposto de Renda não pode ser utilizado para o fim pretendido.

Nesse sentido, precedentes desta E. 18ª Câmara de Direito Público, em casos análogos:

“Ementa: Apelação. Ação anulatória. ITBI incidente sobre operação de integralização de capital social. Controvérsia relacionada à extensão da imunidade tributária. No entender da apelante, a pretendida benesse deve abarcar o valor total do imóvel transferido. Informa que a integralização do imóvel ao seu capital social se deu pelo valor constante da Declaração de Imposto de Renda Pessoa Física (DIRPF) dos sócios transmitentes, que corresponde exatamente ao valor da operação societária. Ocorre que tal parâmetro não pode ser utilizado para fins de apuração do ITBI, sob pena de violação ao princípio da legalidade tributária. Precedentes desta Câmara. No mais, “a imunidade em relação ao ITBI, prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição Federal, não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado” (RE 796376/SC - Tema 796 do STF). Inviável, destarte, a reforma da sentença, devendo ser mantida a cobrança do ITBI sobre o valor que exceder aquele atinente à integralização do capital social. A solução enseja a majoração dos honorários advocatícios, nos termos do art.85, §11, do CPC. Nega-se provimento ao recurso e majora-se a verba Honorária”. (Apelação Cível nº 1002208-26.2022.8.26.0597, Rel. Des. BEATRIZ

BRAGA, 18ª Câmara de Direito Público, j. 27/01/2023).

“APELAÇÃO - MANDADO DE SEGURANÇA - ITBI - Alegação da impetrante no sentido de possuir direito líquido e certo à obtenção de certidão de não incidência de ITBI na incorporação de imóveis de seus sócios para fins de integralização de capital social - Denegação - Direito a não incidência reconhecido pela Municipalidade, porém, ressaltando-se a possibilidade de tributação caso o valor venal dos bens imóveis a serem integralizados supere o valor do capital social - Controvérsia que recai efetivamente sobre a correta base de cálculo do ITBI, haja vista que a impetrante pretende seja considerado o valor por ela atribuído aos bens, o qual equivale ao valor constante da Declaração de Imposto de Renda - Postura Municipal amparada no princípio da legalidade, bem como no Tema 776 do STF (repercussão geral) - Manutenção da r. sentença de primeiro grau que se impõe Recurso desprovido.” (Apelação Cível 1000174-53.2020.8.26.0240, Rel. Des. Wanderley José Federighi, 18ª Câmara de Direito Público, j. 11/11/2021)

Ressalte-se, por oportuno, que o C. STF, em 05/08/2020, em sede de repercussão geral, salientou que: *"A imunidade em relação ao ITBI, prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição Federal, não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado"* (RE 796376/SC). Tal tese gerou o Tema 796 de sua jurisprudência.

Desse modo, deve ser mantida a cobrança do ITBI sobre o valor que exceder aquele atinente à integralização do capital social, salientando-se que os parâmetros da cobrança excedente devem seguir os ditames legais do Fisco.

Por outro lado, no tocante ao pedido subsidiário, razão assiste ao impetrante.

Sobre tal questão, recentemente o E. STJ julgou o REsp 1.937.821/SP (Tema 1113), pacificando de vez a questão, quando se decidiu que os Municípios podem calcular o ITBI com base em valores venais distintos daqueles adotados para o cálculo do IPTU, diferença que - ainda conforme o STJ - deriva da diversidade dos fatos geradores e das modalidades de lançamento em cada caso: de ofício, no caso do IPTU; por



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

declaração ou homologação, no caso do ITBI.

Por esse mesmo motivo, contudo, o STJ também decidiu que os Municípios não podem simplesmente arbitrar valores venais de referência para o cálculo do ITBI, pois isso configuraria indevido lançamento de ofício, por mera estimativa, em descon sideração às declarações dadas pelo contribuinte, autorizando-se o arbitramento apenas na hipótese em que estas não mereçam fé, nos termos do art. 148 do CTN, todavia, jamais como método *a priori*.

Consequentemente, na falta de elementos fáticos que permitam afastar as declarações dadas pelo contribuinte, o ITBI deve ser calculado sobre o valor da transação, valor este que, em respeito ao princípio da boa-fé objetiva, presume-se condizente com o valor médio de mercado do bem transacionado.

Confira-se a ementa do referido julgado do STJ:

“TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI). BASE DE CÁLCULO. VINCULAÇÃO COM IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU). INEXISTÊNCIA. VALOR VENAL DECLARADO PELO CONTRIBUINTE. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. REVISÃO PELO FISCO. INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO. POSSIBILIDADE. PRÉVIO VALOR DE REFERÊNCIA. ADOÇÃO. INVIABILIDADE. 1. A jurisprudência pacífica desta Corte Superior é no sentido de que, embora o Código Tributário Nacional estabeleça como base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) o "valor venal", a apuração desse elemento quantitativo faz-se de formas diversas, notadamente em razão da distinção existente entre os fatos geradores e a modalidade de lançamento desses impostos. 2. Os arts. 35 e 38 do CTN dispõem, respectivamente, que o fato gerador do ITBI é a transmissão da propriedade ou de direitos reais imobiliários ou a cessão de direitos relativos a tais transmissões e que a base de cálculo do tributo é o "valor venal dos bens ou direitos transmitidos", que corresponde ao valor considerado para as negociações de imóveis em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

condições normais de mercado. 3. A possibilidade de dimensionar o valor dos imóveis no mercado, segundo critérios, por exemplo, de localização e tamanho (metragem), não impede que a avaliação de mercado específica de cada imóvel transacionado oscile dentro do parâmetro médio, a depender, por exemplo, da existência de outras circunstâncias igualmente relevantes e legítimas para a determinação do real valor da coisa, como a existência de benfeitorias, o estado de conservação e os interesses pessoais do vendedor e do comprador no ajuste do preço. 4. O ITBI comporta apenas duas modalidades de lançamento originário: por declaração, se a norma local exigir prévio exame das informações do contribuinte pela Administração para a constituição do crédito tributário, ou por homologação, se a legislação municipal disciplinar que caberá ao contribuinte apurar o valor do imposto e efetuar o seu pagamento antecipado sem prévio exame do ente tributante. 5. Os lançamentos por declaração ou por homologação se justificam pelas várias circunstâncias que podem interferir no específico valor de mercado de cada imóvel transacionado, circunstâncias cujo conhecimento integral somente os negociantes têm ou deveriam ter para melhor avaliar o real valor do bem quando da realização do negócio, sendo essa a principal razão da impossibilidade prática da realização do lançamento originário de ofício, ainda que autorizado pelo legislador local, pois o fisco não tem como possuir, previamente, o conhecimento de todas as variáveis determinantes para a composição do valor do imóvel transmitido. 6. Em face do princípio da boa-fé objetiva, o valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o valor médio de mercado do bem imóvel transacionado, presunção que somente pode ser afastada pelo fisco se esse valor se mostrar, de pronto, incompatível com a realidade, estando, nessa hipótese, justificada a instauração do procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo, em que deve ser assegurado ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que amparariam o quantum informado (art. 148 do CTN). 7. A prévia adoção de um valor de referência pela Administração configura indevido lançamento de ofício do ITBI por mera estimativa e subverte o procedimento instituído no art. 148 do CTN, pois representa arbitramento da base de cálculo sem prévio juízo quanto à fidedignidade da declaração do sujeito passivo. 8. Para o fim preconizado no art. 1.039 do

CPC/2015, firmam-se as seguintes teses: a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação; b) o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN); c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente. 9. Recurso especial parcialmente provido". (REsp n. 1.937.821/SP, Rel. Ministro Gurgel de Faria, Primeira Seção, DJe 03/03/2022)

No mesmo sentido, precedentes desta E. 18ª Câmara de Direito Público:

"Mandado de Segurança. Apelação cível e reexame necessário. Discussão sobre a base de cálculo do ITBI. Controvérsia acerca da legalidade do chamado "valor venal de referência" adotado pela Municipalidade tributante. A sentença concedeu a ordem para assegurar à impetrante o direito de recolher o ITBI incidente sobre a aquisição imobiliária retratada na inicial, utilizando como base de cálculo o valor venal lançado para fins de cobrança do IPTU. A decisão em questão deve ser mantida em seu cerne meritório, diante da ausência de juridicidade da utilização, pela Municipalidade paulistana, do chamado "valor venal de referência". Inconstitucionalidade das normas que permitem a estimativa prévia e unilateral do valor venal, reconhecida pelo Órgão Especial deste Tribunal (incidente nº 0056693-19.2014.8.26.0000 - artigos 7º-A e 7º-B da LM 11.154/91). Cabe à Administração proceder ao previsto no art. 148 do CTN caso discorde das declarações prestadas pelo contribuinte. Julgamento pelo STJ do REsp 1.937.821/SP em fevereiro de 2022, Tema 1113, Tese: "A base de cálculo do ITBI deve corresponder ao valor da transação, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN)". Na hipótese retratada nos autos o negócio jurídico apresentou montante inferior ao valor venal utilizado como parâmetro para a cobrança do IPTU. Verifica-se, portanto, a impossibilidade de reformar-se a sentença, neste ponto, para que a Fazenda Pública não seja prejudicada em

sede de reexame necessário. Acrescente-se, em complemento, que o momento da ocorrência do fato gerador do ITBI é a transferência da propriedade imobiliária, a qual se perfaz com o registro do título translativo junto ao competente Cartório do Registro de Imóveis, nos termos dos artigos 35 do CTN e 1.245 do CC. Consequentemente, segundo o princípio da legalidade tributária estrita, não há ensejo à cobrança de multa e juros antes da realização do registro. A atualização da base de cálculo, no entanto, é devida, pois esta não constitui encargo moratório, na medida em que apenas evita a corrosão do valor da moeda. Sob essa perspectiva, é necessário atualizar o valor da base de cálculo pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até o efetivo ato registrário. Nega-se provimento ao apelo fazendário e dá-se parcial provimento ao recurso oficial (reexame necessário) apenas para, nos termos do acórdão, determinar-se a incidência de atualização monetária sobre o valor da base de cálculo tributária pela Tabela Prática do TJSP". (TJSP; Apelação / Remessa Necessária 1007862-74.2022.8.26.0053; Relator (a): Beatriz Braga; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Data do Julgamento: 28/06/2022; Data de Registro: 28/06/2022).

“APELAÇÃO E REMESSA NECESSÁRIA - Mandado de segurança - ITBI - Base de cálculo - Adoção de valor venal de referência distinto do valor venal utilizado para o cálculo do IPTU - Necessidade de se distinguir os valores venais empregados em cada caso, afastado, contudo, o arbitramento puro e simples de valor venal de referência, em desrespeito ao art. 148 do CTN - REsp repetitivo 1.937.821 do STJ - Fixação das seguintes teses jurídicas: "a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação; b) o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN); c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente." - Impossibilidade, todavia, de se agravar a condenação imposta à Fazenda Pública em remessa necessária,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

nos termos da Súmula 45 do STJ - Sentença mantida neste ponto - Momento da ocorrência do fato gerador - Registro do título translativo no cartório de registro de imóveis - Indevida a cobrança de multa e juros anteriormente ao registro, ressalvada a correção monetária - Sentença mantida também neste ponto - RECURSO E REMESSA NECESSÁRIA DESPROVIDOS". (TJSP; Apelação / Remessa Necessária 1051378-18.2020.8.26.0053; Relator (a): Henrique Harris Júnior; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Data do Julgamento: 23/06/2022; Data de Registro: 23/06/2022).

Ressalte-se que, nos termos do art. 927, III, do CPC, os juízes e os tribunais deverão observar os acórdãos do STJ e do STF em julgamento de recursos especial e extraordinário repetitivos, descabendo maiores considerações sobre o mérito de suas decisões.

Portanto, em que pese o entendimento do juízo *a quo*, a concessão parcial da ordem é medida que se impõe.

Consigne-se que, para fins de prequestionamento, estar o julgado em consonância com os dispositivos legais e constitucionais mencionados nas razões recursais.

Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso para conceder parcialmente a segurança a fim de determinar o recolhimento do ITBI sobre a base de cálculo do valor da transação/operação. Custas na forma da lei. Sem condenação em verba honorária (Súmulas 512/STF e 105/STJ).

MARCELO L THEODÓSIO

Relator