



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000329321

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1080550-63.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante LIRA CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA., são apelados MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e SECRETÁRIO DAS FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente), BEATRIZ BRAGA E HENRIQUE HARRIS JÚNIOR.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação e Reexame Necessário n. 1080550-63.2024.8.26.0053.

Recorrentes: Lira Consultoria e Participações Ltda. e Juízo *Ex Officio*.

Recorrida: Prefeitura Municipal de São Paulo.

Voto n. 57.810.

APELAÇÃO E REEXAME NECESSÁRIO - MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI - Demanda visando à autorização de recolhimento do ITBI com base no valor efetivo e declarado da operação de integralização de capital, afastando-se o cômputo sobre o valor venal de referência, imputado pela autoridade coatora – Descabimento – Inaplicabilidade da tese firmada no Tema 1113 pelo STJ, posto que o valor da operação de integralização se mostra incoerente com o valor do bem em condições reais de mercado – Imprescindibilidade de dilação probatória, inadmissível na presente ação mandamental – Concessão parcial da segurança que se impõe, apenas para afastar a incidência de juros e multa junto ao Cartório de Registro de Imóveis – Inteligência da tese representada pelo Tema 1124 do STF – R. sentença ratificada – Recursos desprovidos.

Vistos.

LIRA CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES

LTDA., qualificada nos autos do presente mandado de segurança, com pedido de medida liminar (proc. n. 1080550-63.2024.8.26.0053, da E. 7ª Vara da Fazenda Pública da Capital), que impetra contra ato do **SECRETÁRIO DAS FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, visa, em síntese, à autorização de recolhimento do ITBI com base no valor efetivo e declarado da operação de integralização de capital, afastando-se o cômputo sobre o valor venal de referência, imputado pela autoridade coatora. Cita legislação, doutrina e jurisprudência a

respaldar sua pretensão. Requer, assim, a concessão de liminar, e, ao final, a definitiva segurança, nos termos pleiteados.

A liminar foi indeferida (fls. 68/70).

Registre-se que a r. sentença foi proferida, concedendo-se parcialmente a ordem rogada, apenas para afastar a incidência de juros e multa no período compreendido entre a data de registro do ato societário perante a JUCESP e o efetivo registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, determinando-se o reexame necessário (fls. 101 a 105).

A impetrante apresentou recurso de apelação (fls. 122 a 131), no qual reitera os argumentos aduzidos em exordial, pugnando pela reforma do *decisum* e a consequente concessão total da segurança.

Subiram, então, os autos a esta Corte, com a apresentação de contrarrazões (fls. 139 a 155).

É o relatório.

De fato, não há razões que justifiquem a reforma da r. sentença analisada.

Senão, vejamos.

Com efeito, constata-se que a bem proferida decisão recorrida abordou a questão de maneira irretocável; portanto, sendo os argumentos do ínclito julgador de primeiro grau suficientes para tanto, é desnecessário, e até contraproducente, que se fique a reproduzir tais elementos argumentativos. Cabível, destarte, a aplicação do artigo 252 do Novo Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo, que assim dispõe: “*nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la*”.

Neste sentido, pertinente se faz a transcrição de algumas afirmações conclusivas da r. decisão monocrática, as quais vêm corroborar o entendimento deste Relator:

“Trata-se de mandado de segurança através do qual o impetrante pretende o recolhimento do ITBI e dos emolumentos cartorários

referentes ao registro imobiliário do negócio de venda e compra seja calculado sobre o valor da efetiva operação, afastando a incidência do valor venal de referência.

“(…)

“(…) em que pese a aplicabilidade da tese firmada no Tema 1113 pelo STJ, de observância obrigatória para o presente Juízo, por força do artigo 927, inciso III, do CPC, o valor da operação de integralização mostra-se incoerente com o valor do bem em condições reais de mercado, fato que demanda a dilação probatória, inadmissível na presente ação mandamental.

“Como afirmado na decisão que indeferiu a tutela de urgência, no caso, há enorme discrepância entre os valores: a) O Valor Venal de Referência do imóvel é de R\$ 2.637.342,00; b) O Valor Venal para fins do IPTU é de R\$ 2.051.066,00; e c) O valor do negócio jurídico de integralização foi de R\$ 157.161,51.

“É evidente que o contrato não representa o valor do bem em condições reais de mercado, fato que demanda a produção de prova, como supramencionado.

“Por sua vez, o pedido deve ser acolhido em relação à data do fato gerador. A hipótese de incidência do ITBI tem seu regramento no artigo 156, inciso II, da Constituição Federal, in verbis: 'Artigo 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre: ... II - transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;...'

“O C. Supremo Tribunal Federal, em 19 de fevereiro de 2021, no acórdão de mérito do Recurso Extraordinário com Agravo n. 1.294.969/SP, processo-paradigma do Tema n. 1124, fixou a seguinte tese: 'O fato gerador do imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis (ITBI) somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro'.

“Tal entendimento também está sumulado pelo Supremo Tribunal Federal:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“Súmula 82 - São inconstitucionais o imposto de cessão e a taxa sobre inscrição de promessa de venda de imóvel, substitutivos do imposto de transmissão, por incidirem sobre ato que não transfere o domínio’.

“Diante do exposto, CONCEDO PARCIALMENTE A SEGURANÇA pleiteada, apenas para afastar a incidência de juros e multa no período compreendido entre a data de registro do ato societário perante a JUCESP e o efetivo registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.” (Fls. 102 a 105).

Desta forma, não se vê, com a devida vênia, como reformar-se o entendimento do ínclito Juízo de primeiro grau, impondo-se a *ratificação* da r. sentença.

Com isto, **nega-se provimento** aos recursos.

WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI

Relator.