



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000333696

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1025685-72.2022.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante JATIUNA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, é apelado ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SILVIA MEIRELLES (Presidente) E TANIA AHUALLI.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

MARIA OLÍVIA ALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 38.920

Apelação nº 1025685-72.2022.8.26.0114

Apelante: Jatiuna Empreendimentos e Participações Ltda.

Apelado: Estado de São Paulo

Comarca: 2ª Vara da Fazenda Pública do Foro de Campinas

Juíza: Dra. Elisa Leonesi Maluf

APELAÇÃO – Ação declaratória – ITCMD - Nulidade de AIIM – Infrações relativas ao pagamento do imposto – Suposta doação de imóvel em valor inferior ao praticado no mercado – Sentença de improcedência – Pretensão de reforma – Impossibilidade – Transferência de imóvel declarada como compra e venda – Recolhimento de ITBI – Avaliação judicial do bem em processo distinto, em valor acima - Apuração administrativa a indicar ocorrência de doação – Transferência do bem entre pessoas da mesma família – Autora que não logrou infirmar a subsistência da autuação - Precedente – Não provimento do recurso.

Trata-se de ***ação declaratória*** ajuizada por ***Jatiuna Empreendimentos e Participações Ltda.*** contra ***Estado de São Paulo***, para o fim de obter o reconhecimento de nulidade do Auto de Infração e Imposição de Multa nº 4.124.795-4 e da Certidão de Dívida Ativa nº 1.340.145.700, relativa a ITCMD sobre doação, mais juros de mora e multa, sob o fundamento de que o imóvel descrito na inicial não foi objeto de doação, mas sim de venda e compra.

Por meio da respeitável Sentença de fls. 535/540, o pedido foi julgado improcedente, condenada a autora no pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) do valor da causa.

Inconformada, apela a autora e pugna pela reforma do julgamento. Sustenta, em síntese, que não podem ocorrer dois fatos geradores sobre a mesma transação e que a transmissão do bem se deu por intermédio de operação de

venda e compra. Afirma que o valor da transação, de R\$230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), se mostrou acima do valor venal constante do ITR, de R\$81.800,00 (oitenta e um mil e oitocentos reais), e que o ITBI recolhido foi acatado pela Municipalidade. Alega que o laudo pericial que embasou a autuação fiscal foi elaborado no processo nº 1007195-46.2015.8.26.0114, após a operação de venda e compra, e partiu da premissa que a área do imóvel era urbana, apesar de estar situada em zona rural, bem como considerou vários pontos inexistentes, o que fez com que o valor unitário do imóvel tivesse um salto quantitativo e qualitativo absolutamente equivocado. Aduz que, mesmo considerando que operação se tratou de doação, o ITCMD deveria ser calculado com base no valor venal constante do ITR, nos termos da Lei Estadual nº 10.705/2000. Assevera que o imóvel está em vias de ser vendido a terceiro pelo valor de R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais), conforme escritura pública de venda e compra, e que o bem nunca teve o valor comercial de R\$6.100.000,00 (seis milhões e cem mil reais), de acordo com o laudo realizado na avaliação judicial (fls. 562/573).

Não foram oferecidas contrarrazões (fl. 594).

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso de apelação e lhe nego provimento.

O pedido é mesmo improcedente.

Extrai-se dos autos que a autora foi autuada por infrações relativas ao pagamento do ITCMD, pois teria deixado de pagar o imposto incidente sobre doação do imóvel descrito na inicial, além de ter atribuído à operação valor inferior ao praticado no mercado (fls. 77/79).

A autora defende que a doação, na verdade, se tratou de uma operação de venda e compra, em que foi atribuído valor acima do valor venal constante do ITR, e que houve o recolhimento do ITBI devido.

Mas ela não tem razão.

De fato, consta o registro de venda e compra do imóvel descrito na inicial e o recolhimento do ITBI incidente sobre a operação, cujo valor foi

confirmado pelo Município de Campinas.

No entanto, não se pode perder de vista que a autuação fiscal contém apuração a evidenciar que, a despeito da declaração de venda e compra, as partes celebraram doação (fls. 80/85).

Conforme se verifica pela fiscalização, o imóvel foi objeto de três operações entre 2006, 2014 e 2015. Apurou-se que, em 2006, o imóvel era de propriedade da autora e foi vendido a Marco Tullio Turazzi Forte, cônjuge de Paula Toledo Nogueira Forte, neta do sócio da autora, Paulo Nogueira Neto. Já em 2014, o imóvel foi doado integralmente a Paula Toledo Nogueira Forte e finalmente, em 2015, foi vendido à autora. Em todas as operações, as partes atribuíram o mesmo valor, de R\$230.000,00 (duzentos e trinta mil reais).

Ademais, a fiscalização informou que, nos autos do processo nº 1007195-46.2015.8.26.0114, o imóvel foi objeto de avaliação judicial e no laudo pericial foi atribuído o valor de R\$6.100.000,00 (seis milhões e cem mil reais). No referido processo, a discussão sobre o valor se instaurou, pois havia uma acusação de uma promissária compradora do imóvel, de fraude nas transferências.

Com base nisso, a autoridade fiscal efetuou cálculo a indicar que: -em 2006, o valor do imóvel era de R\$3.608.195,33 (três milhões, seiscentos e oito mil, cento e noventa e cinco reais e trinta e três centavos); -em 2014, o valor do imóvel era de R\$5.216.730,36 (cinco milhões, duzentos e dezesseis mil, setecentos e trinta reais e trinta e seis centavos); e -em 2015, o valor do imóvel era de R\$5.504.246,28 (cinco milhões, quinhentos e quatro mil, duzentos e quarenta e seis reais e vinte e oito centavos).

Diante disso, a autoridade considerou que a diferença entre o valor declarado pelas partes e o valor apurado na fiscalização foi objeto de doação e efetuou a cobrança do ITCMD em cada uma das operações, sendo devedores Marco Tullio Turazzi Forte, Paula Toledo Nogueira Forte e a autora, respectivamente. Neste processo, discute-se a última operação ocorrida em 2015, em que a autora é a devedora.

A autora sustenta que não poderiam subsistir dois fatos geradores para uma mesma operação e que, neste caso, houve realmente uma operação de venda e compra.

Mas, ainda que se considere esse argumento, não se pode perder de vista que, afora a declaração das partes, a autora não juntou qualquer documento capaz de demonstrar a efetiva venda e compra do imóvel.

Não se verifica nos autos, por exemplo, comprovante de transferência dos valores entre a autora e a então proprietária do bem, Paula Toledo Nogueira Forte.

Tal comprovação assume relevância, principalmente diante da discussão travada nos autos do processo nº 1007195-46.2015.8.26.0114 e das evidências trazidas na autuação de que as transferências teriam sido realizadas entre pessoas da mesma família, utilizando-se de valores evidentemente abaixo do mercado. O imóvel teria sido vendido pela autora em 2006 e, pelo mesmo valor, teria retornado à sua propriedade anos depois, em 2015.

De todo modo, caso ficasse efetivamente demonstrada a venda e compra, não haveria que se falar em doação. E eventual diferença do valor do imóvel teria repercussão no ITBI, que é o imposto incidente na venda e compra.

Mas essa não é a hipótese dos autos, pois, conforme já dito, não restou demonstrada a venda e compra. E os elementos de prova não são capazes de infirmar as conclusões da autoridade fiscal.

Por outro lado, é verdade que o ITCMD incide sobre a doação de imóvel rural e, nesses casos, a Lei nº 10.705/2000 prevê o cálculo do imposto com base no valor venal constante do ITR (art. 13, II).

Todavia, vale lembrar que a autoridade fiscal, caso entenda que o valor venal não representa o valor de mercado do bem, está autorizada a utilizar o procedimento de apuração da base de cálculo do imposto, por força do disposto no art. 148 do CTN e no art. 11 da Lei Estadual nº 10.705/2000, assegurando-se o contraditório e a ampla defesa.

No presente caso, a autoridade fiscal efetuou cálculo do valor do imóvel utilizando-se de laudo pericial definitivo apresentado em avaliação judicial do bem. Consta que, no processo nº 1007195-46.2015.8.26.0114, a autora teve oportunidade de oferecer suas impugnações contra o laudo, as quais, no entanto, não foram acolhidas. Não cabe, neste processo, a revisão do teor do laudo apresentado naquela avaliação judicial.

Ainda, a autora teve a oportunidade de produzir provas neste processo e, assim, fazer valer a sua tese de que o valor constante da autuação fiscal se mostrava infundado, providência que lhe incumbia.

Não se pode perder de vista que, em decorrência do princípio da legalidade, os atos administrativos gozam de presunção de veracidade e de legitimidade, de maneira que cabe ao interessado infirmar tal presunção mediante prova em sentido contrário.

Mas, instada a se manifestar sobre a continuidade da instrução processual (fl. 507), a autora informou que não tinha outras provas a produzir (fl. 514). Não é possível se concluir que o cálculo do imposto, constante da autuação fiscal, se mostra equivocado.

De qualquer forma, mesmo que se considere o valor declarado na escritura pública de venda e compra juntada, de R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais), verifica-se, pelo próprio documento, que o valor venal do imóvel é o de R\$11.935.477,69 (onze milhões, novecentos e trinta e cinco mil, quatrocentos e setenta e sete reais e sessenta e nove centavos) (fls. 576/587).

E como bem anotou a i. Magistrada sentenciante:

“(…)

Sem ingressar no mérito de que as transações foram utilizadas para fraudar terceiros, o que, como se vê, está sendo apurado nos autos de n. 1007195.46.2015.8.26.0114, as sucessivas transações ocorridas no seio familiar – a venda inicial ao cônjuge da neta de um dos sócios; a posterior doação à neta de um dos sócios; e a final volta do imóvel ao patrimônio da empresa, mediante nova compra e venda –, somados ao valor sempre igual das transações, muito embora diversos anos tenham se passado (R\$ 230.000,00), são indicativos de nítida simulação, e que, na verdade, o imóvel nunca tenha saído da posse e administração da empresa autora.

Os questionamentos levantados contra o valor da avaliação não se sustentam, tendo em vista que a parte autora não trouxe aos autos nenhum elemento capaz de indicar que o valor de mercado seja próximo de R\$ 230.000,00, o que, de fato, não é. Além disso, o art. 9º, § 1º, da Lei Estadual n. 10.705/00, estabelece que o valor da base de cálculo do ITCMD é o valor venal, correspondente ao valor de mercado do bem na data da realização do ato ou do contrato de doação – e há indícios suficientes nos autos a indicar que o valor de mercado do bem, à época, é o indicado pela Fazenda no auto de infração lavrado.

No mais, verifica-se que a parte autora não juntou a única prova capaz de comprovar a realidade das transações – extratos bancários comprovando o pagamento da quantia de R\$ 230.000,00 aos vendedores do imóvel. A mera declaração de venda ou doação indicada em contrato, é absolutamente incapaz de comprovar a realidade dos fatos ocorridos, o que deve ser realizado pelos indícios secundários, como comprovantes de pagamento ou de que o vendedor, de fato, recebeu e utilizou os valores da venda, o que não se verifica.

Diante disso, não há nos autos nenhuma comprovação de que a empresa tenha recebido o montante de R\$ 230.000,00 de Marco Tullio, ou que Paula tenha efetivamente recebido tal montante da empresa, quando efetuou a venda final, o que, somado a todos os elementos dos autos, faz concluir que a compra e venda, de fato, não ocorreu, ou que disso não se há prova, mas, apenas, dissimulou-se a forma da transmissão da propriedade.

(...)”

No mesmo sentido, confira-se:

TRIBUTÁRIO. Imposto sobre transmissão causa mortis e doação de quaisquer bens ou direitos (ITCMD). Pedido de declaração de inexistência de relação jurídico-tributária em relação à FESP, vez que já fora recolhido o ITBI. Compra e venda de imóveis rurais que se tratou de negócio simulado com o fito de recolher imposto cuja alíquota é 50% inferior ao do tributo estadual. Preço pago pelos imóveis que se mostrou irrisório se considerado o valor de referência do ITR, e ainda mais aviltante em relação ao valor de mercado. Empresa adquirente das terras que tem como sócios os filhos dos vendedores. Art. 167, §1º, II do Código Civil. Redução dos honorários em vista do pedido comum das partes. Recursos conhecidos, provido integralmente o da FESP e parcialmente o interposto pelos autores.

(TJSP; Apelação Cível 1010461-16.2019.8.26.0077; Relator (a): Vera Angrisani; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Público; Foro de Birigui - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/12/2020; Data de Registro: 04/12/2020).

Destarte, decidida corretamente a questão posta nos autos a r. Sentença merece ser mantida tal como foi proferida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, pelo meu voto e para os fins acima, ***nego provimento ao recurso de apelação.***

MARIA OLÍVIA ALVES

Relatora