



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000343318

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2057025-63.2025.8.26.0000, da Comarca de Hortolândia, em que é agravante MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA, é agravado LONGITUDE HORTOLÂNDIA CVA 12 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª 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 REZENDE SILVEIRA (Presidente), GERALDO XAVIER E JOÃO ALBERTO PEZARINI.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

REZENDE SILVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2057025-63.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA

**AGRAVADA: LONGITUDE HORTOLÂNDIA CVA 12
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A**

COMARCA: HORTOLÂNDIA

VOTO Nº 36117

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – MANDADO DE SEGURANÇA PREVENTIVO COM PEDIDO LIMINAR – ITBI – Insurgência em face de decisão que deferiu a liminar pretendida - Alegação de que o ITBI deve incidir não só sobre o terreno, mas também sobre a construção – Inexistência de construção, com previsão para 14.04.2026 - O ITBI deve incidir tão somente sobre o valor da fração ideal do terreno objeto do contrato – Decisão mantida – Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de tempestivo recurso de agravo de instrumento com pedido de atribuição de efeito suspensivo, interposto pelo **MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA**, por meio do qual objetiva a reforma da decisão de fls. 115/117, que deferiu a liminar para determinar a autoridade coatora que emita as guias de recolhimento do ITBI, referente ao empreendimento descrito na petição inicial utilizando-se como base de cálculo somente a fração ideal do imóvel, abstendo-se de incluir no mencionado cálculo o valor de futura edificação.

Em suas razões alega, em suma, que não estão presentes os requisitos legais para a concessão da liminar, por se tratar de incorporação direta, em que o incorporador constrói em terreno próprio, realizando a venda de unidades autônomas por preço global, compreensivo da cota de terreno e construção. Alega ainda que há disparidade do valor que se quer recolher a título de ITBI, desconsiderando o valor do negócio celebrado, lesando o Erário. Não se trata de aquisição de terreno para posterior construção, não incidindo as Súmulas 110 e 470 do STF.

Requer a reforma da decisão.

O pedido de atribuição de efeito suspensivo foi indeferido (fls. 70/71).

Intimado, não apresentou contraminuta (fls. 73).

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

Trata-se de mandado de segurança preventivo com pedido liminar para autorizar a emissão das guias para recolhimento do ITBI tendo elas como base, apenas o valor correspondente à aquisição da fração ideal do terreno das futuras unidades autônomas descritas e caracterizadas na matrícula nº 139.013 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré, cujo valor constará discriminado nos contratos celebrados/em celebração entre impetrantes, adquirente/mutuários e a Caixa Econômica Federal referente ao empreendimento imobiliário “Life Residencial”, inibindo-se a prática tendente à exigência do imposto municipal sobre o valor total do contrato de aquisição de terreno com financiamento de construção futura, sob pena de multa diária.

E o Município se insurge em face de decisão que deferiu a liminar para determinar a autoridade coatora que emita as guias de recolhimento do ITBI, referente ao empreendimento descrito na petição inicial utilizando-se como base de cálculo somente a fração ideal do imóvel, abstendo-se de incluir no mencionado cálculo o valor de futura edificação.

Mas, sem razão.

A concessão da liminar em mandado de segurança é possível, desde que presentes a plausibilidade jurídica do pedido e o risco de dano irreparável ou de difícil reparação.

A impetrante, ora agravada, adquiriu um lote terreno, de matrícula nº 139.013, do Registro de Imóveis de Sumaré, levado a registro em 24.11.2022 (R.8), registrado a incorporação imobiliária, do empreendimento denominado Condomínio “Life Residencial” (R.9), com projeto aprovado pela Prefeitura de Hortolândia, em 07.04.2023 (R.12)

hipotecou a totalidade da fração ideal do terreno correspondente as futuras 120 unidades autônomas do referido empreendimento (PMCMV) – fls. 96/113 dos autos originais.

O contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações – Programa Minha casa, Minha vida – Recurso do FGTS, consta como previsão para construção/legalização, a data de **14.04.2026** (fls. 55 dos autos originais).

O Supremo Tribunal Federal editou as Súmulas 110 e 470, pacificando o entendimento de que a base de cálculo do ITBI incide somente sobre o que tiver sido construído ao tempo da alienação do terreno ou antes da promessa de venda:

“Súmula 110: *“O imposto de transmissão “inter vivos” não incide sobre a construção, ou parte dela, realizada pelo adquirente, mas sobre o que tiver sido construído ao tempo da alienação do terreno.”*

Súmula 470: *“O imposto de transmissão “inter vivos” não incide sobre a construção, ou parte dela, realizada, inequivocamente, pelo promitente comprador, mas sobre o valor do que tiver sido construído antes da promessa de venda.”*

No caso concreto, aparentemente, as unidades ainda não estão prontas, com previsão para 14.04.2026, devendo o ITBI incidir tão somente sobre o valor da fração ideal do terreno objeto do contrato.

Nesse sentido são os julgamentos desta 14ª Câmara de Direito Público:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - Mandado de segurança - ITBI - Decisão que concedeu liminar para que a cobrança do imposto tenha por base de cálculo apenas o valor da fração ideal do terreno, excluído o valor de construção ainda não edificada. Pretensão à reforma. Preliminar de ilegitimidade ativa afastada - Inteligência dos artigos 42 e 124, I, do CTN. Base de cálculo Montante que deve corresponder ao valor do terreno adquirido, e não ao valor da futura incorporação imobiliária - Aplicação das Súmulas 110 e 470 do STF - Decisão mantida. Recurso desprovido.”
(TJSP – 14ª Câmara de Direito Público – Agravo de instrumento nº 2036140-62.2024.8.26.0000 – Relator

Desembargador João Alberto Pezarini, j. 04.04.2024)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Mandado de Segurança Preventivo – ITBI – Deferimento do pedido de liminar para determinar que a autoridade coatora proceda a emissão das guias de recolhimento do ITBI, utilizando-se como base de cálculo somente a fração ideal do terreno, abstendo-se de incluir o valor de futura edificação – Insurgência do Município – Não cabimento – Aplicação das Súmulas 110 e 470 do STF – Decisão mantida – Recurso não provido.” (TJSP – 14ª Câmara de Direito Público – Agravo de instrumento nº 2360611-69.2024.8.26.0000 – Relatora Desembargadora Adriana Carvalho, j. 16.01.2025)

Dessa forma, demonstrada a plausibilidade e verossimilhança do direito de a ora agravante de não ver recolhido o ITBI sobre a totalidade (fração ideal mais a construção futura), reside também o perigo da demora, consistente na eventual inscrição em dívida ativa, a justificar a concessão da liminar.

Agiu com acerto o Magistrado prolator da decisão agravada ao deferir a liminar para determinar a autoridade coatora que emita as guias de recolhimento do ITBI, referente ao empreendimento descrito na petição inicial utilizando-se como base de cálculo somente a fração ideal do imóvel, abstendo-se de incluir no mencionado cálculo o valor de futura edificação.

Pelo exposto, meu voto nega provimento ao recurso, mantendo-se a decisão agravada.

REZENDE SILVEIRA
Relator