



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000356612

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2069596-66.2025.8.26.0000, da Comarca de Hortolândia, em que é agravante MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA, é agravado LONGITUDE HORTOLANDIA CVA 10 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 sem voto), JOÃO ALBERTO PEZARINI E OCTAVIO MACHADO DE BARROS.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

GERALDO XAVIER
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento 2069596-66.2025.8.26.0000

Agravante: Município de Hortolândia

Agravada: Longitude Hortolândia CVA 10 Empreendimentos Imobiliários SPE
Sociedade Anônima

Comarca: Hortolândia

Voto 59.027

Agravo de instrumento. Mandado de segurança. Deferimento de medida liminar. Admissibilidade. Imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis. Base de cálculo. Valor correspondente à aquisição da fração ideal do imóvel, excluída a parcela relativa ao montante de edificação futura. Inteligência do disposto no artigo 156, II, da Constituição Federal, no artigo 35 do Código Tributário Nacional e nas Súmulas 110 e 470 do Supremo Tribunal Federal. Precedentes desta corte. Recurso denegado.

Tempestivo agravo de instrumento, com pedido de antecipação dos efeitos da tutela, interposto pelo município de Hortolândia, em mandado de segurança impetrado por Longitude Hortolândia CVA 10 Empreendimentos Imobiliários SPE Sociedade Anônima, de decisão que deferiu pedido de medida liminar (folhas 119/120 dos autos principais).

Almeja o agravante modificação do decisório “a quo” por não estarem presentes os requisitos para concessão de liminar; aduz legítima a cobrança do imposto pelo preço global e postula cassação da liminar.

Recebido e processado o agravo, sem antecipação dos efeitos da tutela recursal, determinou-se imediato julgamento.

Eis, sucinto, o relatório.

O agravo merece provido.

Com efeito.

O ITBI incide sobre a transmissão, a qualquer título, por ato oneroso, da propriedade imóvel por natureza ou por acessão física,

e de direitos reais, exceto os de garantia, bem como sobre a cessão de direitos à sua aquisição (artigo 156, II, da Magna Carta e artigo 35 do Código Tributário Nacional).

Da análise da prova documental verifica-se que o agravante está a exigir o pagamento do imposto, na hipótese de compromisso de compra e venda de terreno e de construção de unidade habitacional, utilizando como base de cálculo o valor total da avença.

Sucede que sobre o montante correspondente à construção da edificação futura não pode incidir o tributo, pois não há sobre esta parte aquisição de propriedade, de domínio útil, tampouco de direito real de imóvel (artigo 1.225 do Código Civil). Apenas em relação ao valor de aquisição da fração ideal do terreno é que se pode exigir a respectiva cobrança. Convém citar, por oportuno, o que rezam as Súmulas 110 e 470 do Supremo Tribunal Federal:

“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.

“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.”

De concluir, pois, pela não incidência do ITBI sobre o valor correspondente à unidade habitacional a ser construída futuramente.

Nesse sentido, eis o que já decidiu esta Corte:

“APELAÇÃO e Reexame Necessário MANDADO DE SEGURANÇA ITBI Discussão acerca do recolhimento do imposto apenas sobre o valor de compra e venda da fração ideal do terreno e não sobre a unidade autônoma a ser construída - Base de cálculo deve corresponder ao valor do terreno adquirido, excluindo-se o valor do financiamento de futura edificação Inteligência das Súmulas n. 110 e 470 do STF Sentença mantida. Recursos não providos.” (apelação nº 1028593-23.2016.8.26.0053, Décima Quarta

Câmara de Direito Público, relator Desembargador Cláudio Marques);

“REEXAME NECESSÁRIO E APELAÇÃO CÍVEL Inteligência do artigo 14, §1º, da Lei 12.016/2009 Apelação Cível ITBI Pretendido recolhimento do tributo sobre a fração ideal do terreno adquirido Municipalidade que exige o recolhimento do ITBI sobre o valor total do contrato firmado entre as partes Unidades habitacionais ainda não edificadas Base de cálculo do ITBI que deve refletir exatamente a realidade da aquisição, sob pena de enriquecimento indevido do Fisco Sentença mantida Recursos não providos.” (apelação 1028589-83.2016.8.26.0564, Décima Quinta Câmara de Direito Público, relator Desembargador Fortes Muniz);

“Recurso Inominado - Ação declaratória de inexigibilidade de débito tributária cumulada com indenizatória - ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis Base de cálculo - Contrato Compra e Venda de Terreno e Mútuo para a Construção de Unidade Habitacional com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações Financiamento pela Caixa Econômica Federal Construção feita no local após essa transação - Base de cálculo do ITBI que deve ser o valor da fração ideal do terreno adquirido Cobrança que não pode considerar o valor do financiamento ou a edificação realizada posteriormente à aquisição do bem, ainda que anterior à transmissão da propriedade no Cartório Registro de Imóveis Inteligência das Súmulas 110 e 470 do STF - Dano moral reconhecido, em razão do protesto indevido, e indenização fixada com moderação no montante de R\$ 3.500,00 - Sentença de procedência confirmada. Nega-se provimento ao recurso.” (recurso inominado 1034309-70.2020.8.26.0053, Quarta Turma da Fazenda Pública, relator Juiz Rodrigo César Fernandes Marinho);

“Recurso Inominado - ITBI - Aquisição de unidade autônoma em edifício residencial - registro da transmissão da fração ideal de terreno na matrícula do imóvel - Base de cálculo - Fração ideal de terreno - Construção concluída em data posterior - Entendimento das Súmulas 110 e 470 do STF - Não há incidência do tributo em relação ao valor da construção posteriormente edificada - Cobrança indevida da diferença sobre o valor total -



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Sentença de procedência mantida - Recurso improvido.” (recurso inominado 1008562-26.2017.8.26.0053, Sétima Turma da Fazenda Pública, relatora Juíza Renata Martins de Carvalho).

Em epítome: de rigor, em sede de cognição sumária, adotar como base de cálculo do ITBI o preço pago pela aquisição da fração ideal do terreno.

Posto isso, nega-se provimento ao recurso.

Geraldo Xavier

Relator