



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Apelação Cível nº 1019519-78.2023.8.26.0602

Registro: 2025.0000358319

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1019519-78.2023.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante BSP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS R9 LTDA, é apelado MUNICÍPIO DE SOROCABA.

ACORDAM, em 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento 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 sem voto), HENRIQUE HARRIS JÚNIOR E RICARDO CHIMENTI.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

BEATRIZ BRAGA
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Apelação Cível nº 1019519-78.2023.8.26.0602

Voto nº 46323

Comarca: Sorocaba

Apelante: Bsp Empreendimentos Imobiliários R9 Ltda (**autor**)

Apelado: Município de Sorocaba (**réu**)

Juiz sentenciante: Alexandre de Mello Guerra

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO ANULATÓRIA DE DÉBITO FISCAL – ITBI – EXTINÇÃO DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO – COBRANÇA RETROATIVA DE DIFERENÇAS – PRINCÍPIOS DA SEGURANÇA JURÍDICA, LEGALIDADE E IRRETROATIVIDADE TRIBUTÁRIA – MULTA PUNITIVA E JUROS MORATÓRIOS INDEVIDOS – HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS – MAJORAÇÃO.

Comprovado o pagamento integral do ITBI em 2020 com base no valor venal adotado pelo próprio Município à época, está extinto o crédito tributário, nos termos do artigo 156, inciso I, do CTN.

A posterior cobrança de diferenças, com base em avaliação unilateral realizada em 2022, ofende os princípios da segurança jurídica, da legalidade e da irretroatividade tributária, bem como contraria o disposto no artigo 144 do CTN, que veda a aplicação retroativa de novas bases de cálculo.

Não cabe a imposição de multa punitiva e juros moratórios quando o contribuinte efetuou o pagamento nos termos da legislação vigente à época do fato gerador, conforme dispõe o artigo 100, parágrafo único, do CTN e entendimento pacífico do STJ.

Os honorários advocatícios devem ser fixados nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC, observando-se o percentual mínimo de 10% sobre o valor da causa, conforme o Tema 1.076 do STJ.

Dá-se provimento ao recurso.

Trata-se de apelação interposta por **BSP**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Apelação Cível nº 1019519-78.2023.8.26.0602

Empreendimentos Imobiliários R9 Ltda contra sentença que, em ação anulatória de débito fiscal ajuizada em face do **Município Sorocaba**, julgou parcialmente procedentes os pedidos para anular o lançamento do ITBI com base em valor arbitrado unilateralmente, determinando que o cálculo do imposto fosse feito com base no valor venal dos imóveis para fins de IPTU.

A presente ação tem por objetivo a anulação do ato administrativo que determinou à autora, ora apelante, o pagamento de diferenças de ITBI, acrescidas de juros moratórios e multa punitiva de 50% em favor do Município de Sorocaba, ora Apelado, resultando na extinção do crédito tributário, conforme disposto no artigo 156, incisos I e X, do Código Tributário Nacional. Alternativamente, pleiteia a anulação do lançamento no que tange à aplicação da multa punitiva e dos juros moratórios sobre as diferenças de ITBI, declarando-se expressamente a inexigibilidade dos valores correspondentes.

Sobreveio a sentença de parcial procedência. Nela, o juiz reconheceu que o Município agiu irregularmente ao alterar a base de cálculo sem justificativa. Assim, determinou



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Apelação Cível nº 1019519-78.2023.8.26.0602

que o ITBI fosse calculado com base no valor venal (como originalmente pago). No entanto, não analisou o pagamento integral prévio do tributo, não declarou a extinção do crédito tributário (art. 156, I e X, CTN) e não afastou definitivamente a cobrança de juros e multa.

Inconformada, apela a autora (fls.374/384). Sustenta que: (i) já havia quitado integralmente o ITBI em 2020, com base no valor venal exigido pelo próprio Município na época, pelo que o crédito tributário estaria extinto nos termos do art. 156, I, do CTN; (ii) a posterior cobrança de diferenças em 2023, com base em avaliação unilateral realizada em novembro de 2022, viola os princípios da legalidade, irretroatividade tributária e segurança jurídica; (iii) é ilegal a cobrança de multa punitiva de 50% e juros moratórios sobre valor já quitado tempestivamente; e (iv) os honorários advocatícios foram fixados em valor irrisório, em desconformidade com o art. 85, §2º, do CPC e o Tema 1.076 do STJ.

Contrarrazões a fls.436/452.

É o relatório.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Apelação Cível nº 1019519-78.2023.8.26.0602

O recurso preenche os requisitos legais de deve ser conhecido. No mérito, comporta provimento.

Ao analisar-se o recurso, verifica-se que a sentença, embora tenha acertado ao anular o lançamento do ITBI com base em valores arbitrados unilateralmente pelo Município sem observância do contraditório e da avaliação contraditória previstos no art. 148 do CTN, deixou de apreciar questões essenciais para o deslinde da causa, o que impõe a reforma sua decisão para adequá-la à integralidade das pretensões da apelante.

Outrossim, cumpre destacar-se que a sentença incorreu em evidente omissão ao deixar de apreciar o pedido de declaração de inexigibilidade do crédito tributário formulado pela apelante, que demonstrou cabalmente nos autos o adimplemento integral da obrigação tributária. Tal omissão, nos termos do art. 1.013, §3º, III, do CPC, pode e deve ser suprida por este Tribunal, sem necessidade de devolução dos autos à origem, pois a matéria encontra-se suficientemente madura para julgamento.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Apelação Cível nº 1019519-78.2023.8.26.0602

Em primeiro, constata-se documentalmente nos autos que a apelante quitou integralmente o ITBI em fevereiro de 2020, com base no valor venal dos imóveis exigido pelo próprio Município por ocasião da operação de integralização de capital social. Esse pagamento, realizado tempestivamente e sem qualquer ressalva pela autoridade fiscal à época, operou a extinção do crédito tributário nos termos do art. 156, I, do CTN.

Logo, a pretensão do Município três anos após o pagamento, de recalcular o tributo com base em avaliação pericial realizada em novembro de 2022 - aplicando-a retroativa e unilateralmente à operação ocorrida em 2020 - ofende gravemente os princípios constitucionais da segurança jurídica (art. 5º, XXXVI, da CF), da irretroatividade tributária (art. 150, III, "a", da CF) e da legalidade (art. 150, I, da CF), além de contrariar expressamente o disposto no art. 144 do CTN, que determina que o lançamento reporta-se à data da ocorrência do fato gerador e rege-se pela lei então vigente.

Ademais, a cobrança de multa punitiva de 50% e de juros moratórios sobre supostas diferenças de ITBI revela-se manifestamente ilegal, pois pressupõe a mora do contribuinte,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Apelação Cível nº 1019519-78.2023.8.26.0602

que não ocorreu no caso, como acima explanado.

Como bem destacou a apelante, o art. 100, parágrafo único, do CTN exclui a imposição de penalidades e juros de mora quando o contribuinte observa as normas complementares tributárias vigentes à época do fato gerador, como ocorreu no presente caso. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que "a imposição de multa e juros moratórios pressupõe o descumprimento de obrigação tributária pelo contribuinte, não cabendo sua exigência quando o pagamento foi realizado nos termos da legislação então vigente" (REsp 1.809.411/MS, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 18/10/2019).

No que tange aos honorários advocatícios, verifica-se que a sentença fixou seu valor em R\$ 8.000,00 por equidade, sem observar o disposto no art. 85, §2º, do CPC, que estabelece parâmetros objetivos para sua determinação.

Assim, considerando-se que o valor da causa supera significativamente 60 salários mínimos, impõe-se a aplicação do percentual mínimo de 10% sobre seu valor, nos termos do Tema 1.076 do STJ, que consagrou tal



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Apelação Cível nº 1019519-78.2023.8.26.0602

entendimento em sede de recursos repetitivos. A fixação de valor inferior, como feito na origem, além de violar expressamente o diploma processual, desconsidera a complexidade da matéria discutida e o relevante trabalho desenvolvido pela advocacia da apelante.

Tecidas tais considerações, há de ser dado provimento à apelação para:

Declarar-se extinto o crédito tributário relativo ao ITBI discutido nos autos, nos termos do art. 156, I, do CTN, em razão do pagamento integral realizado pela apelante em fevereiro de 2020;

Anular-se a cobrança de multa punitiva de 50% e juros moratórios, por ilegalidade;

Majorar-se os honorários advocatícios para 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §2º, do CPC e do Tema 1.076 do STJ.

Para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional discutida, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no acórdão, como de fato ocorreu, sendo desnecessária a citação numérica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Apelação Cível nº 1019519-78.2023.8.26.0602

dos dispositivos legais.

Por derradeiro, atentem-se as partes para o cabimento de embargos declaratórios nas estreitas hipóteses delineadas no artigo 1.022, sob pena de eventual aplicação das multas processuais previstas nos §§ 2º e 3º do artigo 1.026, ambos dispositivos do Código de Processo Civil. Assinale-se que esta medida está em consonância com a atual jurisprudência dos Tribunais Superiores sobre o tema.

Ante o exposto, **dá-se provimento ao recurso, nos termos do acórdão.**

BEATRIZ BRAGA
Relatora