



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Registro: 2025.0000379977

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2092074-68.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante VILA EMA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, é agravado DIRETOR DA DIVISAO DE ACOMPANHAMENTO DO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO E JUDICIAL DICAJ SECRETARIA DAS FINANÇAS DO MUN.

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

São Paulo, 16 de abril de 2025.

WALTER BARONE

RELATOR

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 34.673

Agravante(s): Vila Ema Empreendimentos SPE Ltda

Agravado(s): Diretor da Divisão de Acompanhamento do Contencioso Administrativo e Judicial DICAJ Secretaria das Finanças do Mun

Comarca: São Paulo - Foro Fazenda Pública / Acidente Trabalho/7ª Vara de Fazenda Pública

Juiz(a): Evandro Carlos de Oliveira

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Mandado de Segurança. São Paulo. ITBI. Base de Cálculo. Decisão que indeferiu a liminar pleiteada para determinar que a Municipalidade se abstenha de exigir ITBI que exceda o valor correspondente à aquisição da fração ideal do terreno, mediante o cálculo de base de cálculo que inclua construção futura. Irresignação da parte impetrante. Cabimento. Presença dos requisitos do art.7º, inciso III, da Lei nº 12.016/09. Relevância de fundamentação demonstrada. Pretensão da parte agravante que, 'prima facie', encontra amparo em entendimento do C. STF. Precedentes desta C. Câmara. Liminar deferida. Recurso provido.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 16/22 que, em mandado de segurança, indeferiu a liminar pleiteada para “*determinar que a autoridade coatora se abstenha da prática de todo e qualquer ato tendente a efetuar o lançamento sobre todo e qualquer valor que exceder o valor*”

correspondente à aquisição da fração ideal do terreno relacionado na matrícula nº.273.711, do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, tendo por base o valor venal da fração ideal ou o valor discriminado nos contratos celebrados/em celebração entre Impetrante, adquirentes/mutuários e Caixa Econômica Federal referente ao empreendimento “Mood Vila Ema” afastando-se o ato tendente a exigência do imposto municipal sobre o valor total do contrato de aquisição de terreno com financiamento de construção futura, garantido o recolhimento do ITBI apenas sobre o valor venal da fração ideal do terreno de cada unidade autônoma que será objeto de comercialização do empreendimento a ser construído”.

A parte impetrante, ora agravante, sustenta, em síntese, que: 1) desenvolve a atividade de incorporação imobiliária direta, por meio da qual adquire terreno e comercializa frações ideais deste com terceiros, firmando com estes contratos de empreitada de construção civil para entrega de unidade habitacional futura, sendo que, sobre essa última atividade deve incidir ISSQN; 2) a base de cálculo do ITBI, por sua vez, é o valor referente à fração ideal de cada terreno; 3) seu pedido tem amparo nas Súmulas nº110 e 470 do C. STF.

Dispensada a intimação da parte contrária, ainda não citada nos autos.

É o relatório.

Por medida de economia e celeridade processuais, procede-se ao imediato julgamento do recurso, já que os elementos e documentos constantes dos autos são suficientes para a

resolução da controvérsia em exame.

Cuida-se, na origem, de mandado de segurança em que a parte impetrante pretende a concessão de ordem que o Fisco “*efetue o lançamento de ITBI somente sobre a fração ideal dos terrenos negociados pela impetrante, abstendo-se de efetuar o lançamento sobre os demais valores que possam vir a ser indicados no contrato, uma vez que estes se referem ao valor financiado para futura edificação de unidade habitacional, estando fora da incidência do ITB*”.

Insurge-se a parte agravante contra a r. decisão que indeferiu a tutela de urgência para determinar que a parte contrária se abstenha de exigir ITBI que exceda o valor correspondente à aquisição da fração ideal do terreno.

Neste momento processual, importa apenas verificar o cabimento ou não da concessão de liminar e, para tanto, como se sabe, mostra-se necessária a existência de elementos que evidenciem a relevância do fundamento em que se sustenta o pedido, bem como a ineficácia da medida no caso de sua concessão somente ao final, de acordo com o que dispõe o artigo 7º, III, da Lei nº 12.016/09.

Na hipótese, presentes os requisitos para a concessão da liminar.

Da leitura dos autos na origem, é possível apurar que a parte agravante celebrou “*Contrato de Compra e Venda de Unidade Imobiliária e Outras Avenças*” com terceiros, que adquiriram a fração ideal de terreno e a construção de unidade autônoma para entrega futura (fls. 31/50 dos autos de origem).

Como se sabe, para fins de cálculo do ITBI, deve ser observado o valor do imóvel no momento da transmissão de sua

propriedade, que, em tese, corresponde, *in casu*, à fração ideal do terreno, uma vez que inexistente construção.

A pretensão da parte agravante, aliás, encontra, 'prima facie', amparo em entendimento do C. STF, no sentido de que a base de cálculo do ITBI incide somente sobre o que existir de construção ao tempo da alienação do terreno ou antes da promessa de venda, conforme as Súmulas nº 110 e 470.

A ineficácia da medida, acaso concedida a tutela apenas ao final, também se encontra presente, posto que o tributo em questão já está sendo exigido pela Municipalidade agravada.

Em situação análoga, esta C. Câmara entendeu ser cabível a concessão da liminar:

1010009-34.2022.8.26.0066

Classe/Assunto: Remessa Necessária Cível / ITBI - Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Móveis e Imóveis

Relator(a): Octavio Machado de Barros

Comarca: Barretos

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 06/07/2023

Data de publicação: 06/07/2023

Ementa: REMESSA NECESSÁRIA – MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI – Incidência sobre fração ideal dos terrenos transacionados – Inexistência de edificação no momento da aquisição – Exclusão da base de cálculo do valor da construção posterior – STF, Súmulas 110 e 470 – Precedentes desta Câmara – Sentença mantida. Reexame necessário desprovido.

2341746-95.2024.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / ITBI

Relator(a): Adriana Carvalho

Comarca: Cotia

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 10/02/2025

Data de publicação: 10/02/2025

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO – Mandado de Segurança Preventivo – ITBI – Pedido de liminar para que a autoridade impetrada autorize a emissão das guias para recolhimento do ITBI tendo como

PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

base apenas o valor correspondente ao valor da operação – Indeferimento – Insurgência da agravante – Cabimento – Aplicação das Súmulas 110 e 470 do STF – Probabilidade do direito e perigo de dano demonstrados – Presentes os requisitos do art. 300 do CPC para a concessão da liminar – Decisão reformada – Recurso provido.

Destarte, impõe-se a reforma da r. decisão agravada, com o consequente deferimento da liminar perseguida.

Consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso.

WALTER BARONE
Desembargador Relator