



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000397502

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1083441-91.2023.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, são apelados JL EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA e MACEDO ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELLI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª 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 WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente sem voto), RICARDO CHIMENTI E MARCELO L THEODÓSIO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

BOTTO MUSCARI
Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível:1083441-91.2023.8.26.0053

Apelante:Município de São Paulo

**Apeladas:JL Empreendimentos Participações e Administração de Bens
Ltda e outra**

Comarca:São Paulo

Voto nº 12.961

TRIBUTÁRIO. ITBI. SENTENÇA QUE JULGA PROCEDENTE AÇÃO ANULATÓRIA DE DÉBITO FISCAL. SEGURANÇA ANTERIORMENTE CONCEDIDA PARA QUE A BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO CORRESPONDESSE AO VALOR DA TRANSAÇÃO OU O VENAL PARA FINS DE IPTU, AQUELE QUE FOSSE MAIOR. AUTORAS QUE RECOLHERAM O TRIBUTO COM BASE NO VALOR DO NEGÓCIO IMOBILIÁRIO, SUPERIOR ÀQUELE EMPREGADO PARA FINS DE IPTU. CONTRIBUÍNTES QUE NÃO FORAM NOTIFICADAS SOBRE O PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO PREVISTO NO ART. 148 DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL, ANTES DA LAVRATURA DO AUTO DE INFRAÇÃO. VIOLAÇÃO AOS PRINCÍPIOS DO CONTRADITÓRIO E DA AMPLA DEFESA. APELAÇÃO DO RÉU DESPROVIDA, COM INCREMENTO DA VERBA HONORÁRIA.

Trata-se de apelação interposta pelo MUNICÍPIO DE SÃO PAULO contra a r. sentença de fls. 112/117, que julgou procedente *ação anulatória de débito fiscal* ajuizada por JL EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÕES DE BENS LTDA. e MACEDO ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI.

Afirma o ente federativo que: a) merece lembrança a Lei Paulistana 11.154/91; b) admite o recolhimento de ITBI em 2020; c) a autuação não viola o decidido no mandado de segurança com autos n. 1038063-20.2020.8.26.0053; c) a fiscalização retificou a área do imóvel, nos termos do art. 148 do Código Tributário Nacional; e) à época do pagamento do ITBI, a área construída informada era de 1.079m²; f) posteriormente, a área construída foi retificada de ofício para 3.300m², elevando-se o valor venal do imóvel de R\$ 2.500.000,00 para R\$ 5.986.851,00; g) o valor venal se baseava em informações cadastrais desatualizadas; h) é obrigação do sujeito passivo manter os dados cadastrais atualizados; i) foi feito

lançamento complementar do imposto por meio do auto de infração n. 090.046.457-7; j) aplicam-se os arts. 2º, 6º, 7º, 10, 12, 15, 16 e 23 da Lei Municipal 11.154/1991, além dos arts. 38 e 124 do C.T.N.; k) as contribuintes foram notificadas pelo DEC e não apresentaram impugnação administrativa; l) o auto de infração deve ser mantido (fls. 121/125).

Argumentos das autoras em contrarrazões: a) no mandado de segurança com autos n. 1038063-20.2020.8.26.0053, julgado em definitivo, foi reconhecido o direito ao recolhimento do ITBI sobre o valor real da compra do imóvel; b) tiveram contra si lavrado auto de infração por suposto recolhimento a menor do ITBI, sob a alegação de que a metragem sofreu correção a partir de operação fiscal unilateral; c) o ente subnacional alterou de ofício a área do imóvel, sem contraditório; d) cumpre ter em mente o art. 148 do C.T.N.; e) merece lembrança o Tema 1113/STJ (fls. 130/134).

Nenhum dos litigantes se opõe ao julgamento virtual.

É o **relatório**.

Não vinga o recurso.

Em 2021, as autoras obtiveram mandado de segurança para promover recolhimento de ITBI com base no maior dentre dois valores: o venal para fins de IPTU ou o do negócio imobiliário (fls. 52/67).

Ambas recolheram tributo com base no valor da transação (**R\$ 2.500.000,00** - Guia n. 54268963 -- fls. 34/35 e 73/74), **pouco maior** do que aquele indicado como valor venal para fins de IPTU (**R\$ 2.448.988,00** - auto de infração n. 90.046.457-7 -- fls. 32).

Discordando, o ente federativo concluiu pela insuficiência da cifra paga (relatório circunstanciado -- fls. 32/33) e lavrou auto de infração para lançamento complementar do imposto de transmissão (fls. 30).

Ocorre que o Município fez arbitramento **sem franquear às contribuintes esclarecimento relativo à suposta subavaliação**: não há prova alguma de notificação das contribuintes. Pelo contrário, o relatório circunstanciado menciona que "a área construída do imóvel no Cadastro Imobiliário Fiscal foi retificada de ofício, no âmbito do Grupo de Trabalho constituído pela Portaria SF/SUREM nº 56 de 2019, passando referida área a ser lançada com 3.300m², o que elevou o valor venal do imóvel no exercício de 2020 para **R\$ 5.986.851,00**" (fls. 32).

A nobre sentenciante bem observou que "a Municipalidade nem sequer trouxe aos autos os laudos que deram suporte ao lançamento feito unilateralmente pela Administração, a impedir qualquer o contraditório e a ampla defesa pelo contribuinte" (fls. 115).

Inviabilizado foi o exercício do contraditório e da ampla defesa.

No voto condutor do Recurso Especial n. 1.937.821/SP, o culto Ministro GURGEL DE FARIA fez precisas observações relativas ao ITBI:

"[...] dadas as características próprias do fato gerador desse imposto, **a sua base de cálculo deverá partir da declaração prestada pelo contribuinte, ressalvada a prerrogativa da administração tributária de revisá-la**, antes ou depois do pagamento, a depender da modalidade do lançamento, **desde que instaurado o procedimento administrativo próprio**, em que deverá apurar todas as peculiaridades do imóvel (benfeitorias, estado de conservação, etc.) e as condições que impactaram no caráter volitivo do negócio jurídico realizado, **assegurados os postulados da ampla defesa e do contraditório que possibilitem ao contribuinte justificar o valor declarado**" (STJ – 1ª Seção, j. 24/02/2022 – *pus ênfase*).

Em casos que envolviam **igual Município**, a 18ª Câmara de Direito Público assentou (os destaques são meus):

"AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO FISCAL – ITBI e multa - Decisão de primeiro grau que rejeitou a exceção de pré-executividade oposta – Descabimento - Via processual eleita adequada, haja vista a prescindibilidade de dilação probatória – **Arbitramento unilateral pela Administração da base de cálculo do ITBI sem a instauração de processo administrativo hígido e constitucional, nos termos do art. 148 do CTN – Violação ao princípio da ampla defesa e do contraditório**, bem como da tese do STJ exarada a partir do julgamento do REsp. n. 1.937.821/SP (Tema Repetitivo n. 1.113) – Acolhimento da

exceção e extinção do crédito exequendo que se impõem - Recurso provido" (Agravado de Instrumento n. 2118941-35.2024.8.26.0000, j. 08/08/2024, rel. Desembargador WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI);

"AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação declaratória de débito fiscal – **ITBI** – Decisão que concedeu a tutela de urgência, suspendendo a exigibilidade dos débitos impugnados – **Lançamento por arbitramento – Art. 148 do CTN – Alegada subapreciação dos valores das transações em relação aos valores de mercado dos bens imóveis transacionados – Procedimento administrativo de arbitramento que violou os princípios do contraditório e da ampla defesa** – Questão preliminar que se sobrepõe ao juízo de mérito acerca da correção das informações prestadas pelo contribuinte – Não afastada a probabilidade do direito – **RECURSO DESPROVIDO**" (Agravado de Instrumento n. 2132304-60.2022.8.26.0000, j. 18/08/2022, rel. Desembargador HENRIQUE HARRIS JÚNIOR);

"Apelação - Mandado de segurança - **ITBI - Lançamento complementar - Município de São Paulo** – Sentença denegando a segurança por não haver direito líquido e certo uma vez que o procedimento de arbitramento de valores pode ser regularmente realizado pela Administração Pública – Insurgência do impetrante – Cabimento em parte – Impetrante que já havia ingressado com o Mandado de Segurança nº1048487-29.2017.8.26.0053, no qual foi concedida a ordem pretendida para que fosse utilizado como base de cálculo o maior valor entre o venal do IPTU ou o valor da transação do imóvel – Decisão judicial que não impede a posterior instauração de processo administrativo pela Fazenda Municipal para apuração do real valor de mercado do imóvel transmitido e verificação do recolhimento tributário, nos termos do art. 148 do CTN – Ausência de ofensa à coisa julgada – Porém, **o processo administrativo de apuração deve respeitar o contraditório e a ampla defesa** – Caso concreto, no entanto, no qual se verifica que **não houve a prévia notificação do contribuinte no bojo do processo administrativo, vindo a ser intimado somente após a lavratura do Auto de Infração e do lançamento complementar de ITBI e multa – Violação aos princípio do contraditório e da ampla defesa** caracterizados que implicam na **anulação do primeiro processo administrativo de apuração do valor de mercado do imóvel e, conseqüentemente, do respectivo Auto de Infração** – Entendimento firmado pelo C. STJ no REsp nº 1.937.821-SP (Tema nº 1.113) – Precedentes deste Colegiado – Segurança concedida em parte – Sentença reformada – Apelação provida em parte" (Apelação Cível n. 1064099-94.2023.8.26.0053, j. 24/10/2024, rel. Desembargador FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI).

Não há lugar para diferimento do contraditório e da ampla defesa, pois no REsp. n. 1.937.821/SP ficou assentado que o valor da transação só pode ser afastado **após** o procedimento referido no art. 148 do C.T.N., em que apuradas todas as peculiaridades do imóvel e as condições que impactaram a celebração do negócio, assegurados contraditório e ampla defesa, permitindo ao contribuinte justificar o valor declarado.

No ponto, vale recordar judiciosas ponderações da ilustre Desembargadora SILVANA MALANDRINO MOLLO, exaradas no voto

condutor da apelação n. 1011419-35.2023.8.26.0053:

“Embora se admita eventual impugnação do Município, nos termos do art. 148 do CTN, por meio de processo administrativo próprio, sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados pelo contribuinte, no caso em análise, não merece prevalecer o lançamento realizado pelo Fisco.

Isso porque, como se extrai dos autos do processo administrativo instaurado [...], não foram observados os Princípios do Contraditório e da Ampla Defesa. Com efeito, **o contribuinte somente foi intimado ao final do procedimento realizado [...], após a lavratura do auto de infração, momento em que já havia sido realizada a avaliação do bem.**

Ou seja, ainda que tenha havido **posterior** acesso aos autos e ao que nele ocorreu, o apelante não participou do seu trâmite e não pôde se defender em tempo hábil, de modo que houve cerceamento de sua defesa.

A efetiva participação do contribuinte na avaliação do imóvel lhe assegura a oportunidade de apresentar argumentos, contestar informações e contribuir para o procedimento, garantindo um desfecho justo, o que não ocorreu no caso em apreço”.

Em suma, resta apenas chancelar a solução adotada em 1º grau.

Pelo exposto, meu voto **nega provimento** à apelação e incrementa para 12% os honorários arbitrados a fls. 116.

BOTTO MUSCARI
Relator