



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000407071

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1062292-05.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é apelado LETT ADMINISTRAÇÃO DE BENS E CONSULTORIA LTDA..

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), GERALDO XAVIER E JOÃO ALBERTO PEZARINI.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

ADRIANA CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1062292-05.2024.8.26.0053

Processo originário nº 1062292-05.2024.8.26.0053¹

Apelante: Município de São Paulo

Apelado: Lett Administração de Bens e Consultoria Ltda.

Comarca: 6ª Vara de Fazenda Pública - São Paulo

Voto nº 11066

DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI). RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame.

1. Apelação interposta pelo Município de São Paulo contra sentença que suspendeu a cobrança de ITBI em auto de infração, obrigando a não cobrança do valor imputado. A impetrante adquiriu fração ideal de terreno, e a construção foi contratada sob regime de administração.

II. Questão em Discussão.

2. A questão em discussão consiste em determinar a base de cálculo do ITBI, se sobre a fração ideal do terreno ou sobre a totalidade, incluindo a construção posterior.

III. Razões de Decidir.

3. A preliminar de inadequação da via eleita foi afastada, pois os documentos são suficientes para análise do direito líquido e certo, sem necessidade de dilação probatória.

4. O recurso não comporta provimento, pois o ITBI incide apenas sobre a fração ideal do terreno, conforme Súmulas 110 e 470 do STF, que excluem a construção posterior da base de cálculo.

5. Sentença que concedeu a segurança mantida.

IV. Dispositivo.

6. Recurso desprovido.

VISTOS.

Trata-se de apelação interposta pelo **Município de São Paulo** contra sentença que, nos autos do mandado de segurança, julgou

procedente a ação para a suspensão definitiva da exação originada no auto de infração 090.047.634-6, para obrigar o impetrado a não cobrar o valor ali imputado, além dos demais encargos legais e moratórios. Sem honorários em razão do rito eleito.

Em suas razões recursais, em preliminar, alegou a inadequação da via eleita, uma vez que o reconhecimento da não incidência do ITBI sobre o valor da construção depende da comprovação do preenchimento dos requisitos previstos nos incisos I e II, do artigo 58, da Lei nº 4.591/64 e demanda produção de provas, incompatível com a via mandamental. No mérito, ressaltou que, conforme relatório circunstanciado do Auto de Infração nº 90.047.634-6, os compradores do empreendimento Condomínio Perdizes Workstation, incluindo a impetrante, adquiriram unidades fechadas do empreendimento e não somente a fração ideal. Esclareceu que a aquisição ocorreu em novembro de 2019 e o certificado de conclusão de obra foi expedido em dezembro de 2019, concluindo que a obra já estava praticamente finalizada no momento da aquisição das unidades. Enfatizou que a impetrante não comprovou no âmbito administrativo que a construção foi contratada pelo regime de administração, nos termos do art. 58 da Lei nº 4.591/64, tornando inviável a análise para o reconhecimento da não incidência do ITBI. Assim, aguarda o provimento do recurso para denegar a ordem (fls. 323/330).

Contrarrazões às fls. 353/360.

Recurso tempestivo, Municipalidade isenta de preparo, nos termos do art. 39 da Lei nº 6.830/80 e sem oposição ao julgamento virtual.

RELATADO.

PASSO AO VOTO.

Inicialmente, fica afastada a preliminar de inadequação da via eleita, pois os documentos constantes dos autos são suficientes para a análise da matéria, versando sobre o direito líquido e certo da impetrante, sendo desnecessária dilação probatória.

No mérito, o recurso não comporta provimento.

O art. 156, II, da Constituição Federal dispõe que compete aos municípios instituir imposto sobre transmissão intervivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como de cessão de direitos a sua aquisição.

O Código Tributário Nacional em seu art. 38 estabelece que a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

Cinge-se a controvérsia em estabelecer qual a base de cálculo do ITBI referente ao imóvel adquirido pela impetrante, qual seja, sobre a fração ideal do terreno como sustenta a impetrante, ou pela sua totalidade, com a inclusão da fração ideal mais a construção posterior, que é a tese defendida pelo apelante.

Sobre o tema, 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. Confira:

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, inequivocadamente pelo promitente-comprador, mas sobre o valor do que tiver sido construído antes da promessa de venda.*

Depreende-se dos autos que a impetrante, na qualidade de investidora e sócia participante, reuniu-se com outros dois sócios ostensivos para construção de um projeto imobiliário “a preço de custo”, que deu origem ao empreendimento denominado Perdizes Workstation, localizado na Rua Turiaçu nºs 1167/1673, atual Rua Palestra Itália nº 73/87, Perdizes, São Paulo – SP, conforme instrumento particular celebrado em 18/10/2013 (fls. 23/27).

No ITEM VI – RECURSOS PARA CONSTRUÇÃO, cláusula 6.0, foi estabelecida que (fl. 26):

6.0 – O SÓCIO PARTICIPANTE *será comunicado a participar das assembleias, já que o empreendimento será erigido pelo regime de construção por administração, também denominado “a preço de custo”, e fará os aportes necessários para que o custo da obra e da administração sejam supridos dentro do prazo do cronograma físico financeiro a ser estabelecido pelos **SÓCIOS OSTENSIVOS.***

Ainda, foi registrada na matrícula nº 134.587 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, a venda da fração ideal de 7,142856% do imóvel à empresa impetrante pelo valor de R\$ 331.714,32 (R. 12 em

30 de dezembro de 2019 – fl. 36).

Nesse contexto, o ITBI incidirá apenas sobre a fração ideal do terreno adquirido e não sobre o que vier a ser incorporado ao terreno, conforme se extrai das Súmulas 110 e 470 do STF.

Nesse sentido, precedentes deste Tribunal de Justiça, cujas ementas se transcrevem como razão de decidir (com negritos e grifos não originais):

*APELAÇÃO CÍVEL – Repetição de indébito - **ITBI - Incidência sobre fração ideal do terreno - Inexistência de edificação no momento da aquisição - Exclusão da base de cálculo do valor da construção posterior – Aplicação das Súmulas 110 e 470 - Precedentes desta Câmara** - Sentença reformada para julgar procedente o pedido e determinar a restituição do valor pago a maior a título de ITBI, acrescido de correção monetária, desde o desembolso e de juros de mora, a partir do trânsito em julgado, observando-se a Repercussão Geral Tema 810 até dezembro/2021 e a partir de então, a taxa SELIC, conforme determina o art. 3º, EC 113/21, com inversão do ônus da sucumbência. - Recurso provido (TJSP; Apelação Cível 1036494-80.2020.8.26.0506; Relator: **Rezende Silveira**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Ribeirão Preto - 1ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 07/01/2025; Data de Registro: 07/01/2025);*

Apelação. Mandado de segurança. Imposto sobre transmissão "inter vivos" de bens imóveis. Compromisso

*de compra e venda de terreno e de construção de unidade habitacional. 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. Sentença mantida. Recurso denegado (TJSP; Apelação / Remessa Necessária 1066669-53.2023.8.26.0053; Relator: **Geraldo Xavier**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 12ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 16/10/2024; Data de Registro: 16/10/2024);*

*APELAÇÃO E REEXAME NECESSÁRIO – Mandado de Segurança – **ITBI – Incidência sobre fração ideal do terreno transacionado – Inexistência de edificação no momento da aquisição – Exclusão da base de cálculo do valor da edificação posterior – STF, Súmulas 110 e 470 – Precedentes desta Câmara** – Recursos desprovidos (TJSP; Apelação / Remessa Necessária 1077990-85.2023.8.26.0053; Relator: **Octavio Machado de Barros**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 11ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 04/06/2024; Data de Registro: 04/06/2024);*

MANDADO DE SEGURANÇA. Município de Pindamonhangaba. ITBI. Base de Cálculo. Pretensão do

*contribuinte de recolhimento do imposto com base no valor do terreno, e não sobre construção futura. Sentença de concessão da segurança. Irresignação da Municipalidade. Descabimento. Base de cálculo do ITBI que é o valor do imóvel. Inteligência do art. 38 do CTN. **Impossibilidade de incidência do ITBI sobre edificação ainda não erigida. Aplicabilidade ao caso concreto das Súmulas nº 110 e 470 do C.STF. Precedentes. Manutenção da ordem concedida.** Recurso não provido (TJSP; Apelação Cível 1006872-71.2022.8.26.0445; Relator: **Walter Barone**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Pindamonhangaba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/10/2023; Data de Registro: 06/10/2023).*

Por fim, é irrelevante que, no caso dos autos, o registro tenha ocorrido posteriormente, quando a obra já estava praticamente finalizada, considerando que inexistia qualquer construção quando o imóvel foi adquirido.

Assim, a sentença recorrida não comporta reforma, ficando mantida pelos seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, pelo meu voto, proponho o **NÃO PROVIMENTO** do recurso.

ADRIANA CARVALHO
Relatora