



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000412705

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1085687-26.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é apelado SVLP HOLDINGS LIMITED.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento aos recursos. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente) E RAUL DE FELICE.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

EUTÁLIO PORTO

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 49962

APELAÇÃO / REMESSA NECESSÁRIA Nº 1085687-26.2024.8.26.0053

COMARCA: SÃO PAULO

APELANTE: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

RECORRENTE: JUÍZO EX OFFICIO

APELADO: SVLP HOLDINGS LIMITED

INTERESSADO: DIRETOR DE DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS DA SECRETÁRIA DE FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL. REMESSA NECESSÁRIA. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. AQUISIÇÃO DE FRAÇÃO DE TERRENO. CONSTRUÇÃO FUTURA. SENTENÇA MANTIDA.

I. Caso em Exame

1. Trata-se de mandado de segurança impetrado contra ato do diretor de departamento de rendas imobiliárias da Secretaria de Finanças do Município de São Paulo, que exige o recolhimento do ITBI incluindo o valor da construção na base de cálculo, após compromisso de venda e compra de fração ideal de terreno.

2. A sentença concedeu segurança para o recolhimento do ITBI apenas sobre o valor da fração ideal do terreno.

II. Questão em Discussão

3. A questão em discussão consiste em determinar se o ITBI deve incidir apenas sobre a fração ideal do terreno ou também sobre o valor das construções realizadas após a aquisição.

III. Razões de Decidir

4. O acesso ao Poder Judiciário é garantido constitucionalmente, não havendo necessidade de pedido administrativo prévio.

5. Os documentos juntados aos autos são suficientes para análise, não sendo necessária dilação probatória.

6. O ITBI incide apenas sobre a fração do terreno adquirida, não incidindo sobre a construção futura, conforme artigo 38 do CTN e Súmula 470 do STF.

IV. Dispositivo e Tese

7. Recursos desprovidos.

Tese de julgamento: 1. ITBI incide sobre o valor venal do terreno, não incluindo construções realizadas posteriormente. 2. A base de cálculo do ITBI é o valor da fração ideal do terreno adquirido.

Legislação citada:

CF/1988, art. 5º, XXXV; CTN, art. 38.

Jurisprudência citada:

STF, Súmula nº 470;

Apelação/Remessa Necessária 1036170-23.2022.8.26.0053, Rel. Des. Amaro Thomé, j. 31.01.2023;

Apelação/Remessa Necessária 1017375-27.2018.8.26.0564, Rel. Des. Silva Russo, j. 17.01.2023.

RELATÓRIO

Trata-se de mandado de segurança, com pedido liminar, impetrado por SVLP HOLDINGS LIMITED, contra ato do DIRETOR DE DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS DA SECRETÁRIA DE FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, consistente na exigência do ITBI com a inclusão na base de cálculo do valor da construção do imóvel, edificado após a celebração de compromisso de venda e compra de fração ideal de terreno.

A medida liminar foi indeferida às fls. 164/166.

O Município de São Paulo apresentou informações às fls. 176/185.

O Ministério Público declinou de intervir no feito, conforme manifestação de fls. 194/195.

A sentença de fls. 197/199, proferida pela MM^a. Juíza Luiza Barros Rozas Verotti, cujo relatório concedeu a segurança para autorizar o recolhimento do ITBI calculado apenas sobre o valor correspondente à aquisição da fração ideal dos terrenos adquiridos, excluindo-se de sua base de cálculo o valor referente às construções dos imóveis.

Inconformada, a Municipalidade apelou às fls. 202/210, buscando a reforma da sentença. Alegou falta de interesse de agir por ausência de pedido administrativo para que o Fisco analisasse se o impetrante adquiriu apenas a fração ideal ou unidades autônomas e inadequação da via eleita devido à necessidade de dilação probatória.

No mérito, sustentou que, em todos os casos para os quais se pretender o reconhecimento da não incidência do ITBI sobre o valor da construção, deverá ser comprovada a contratação da construção pelo regime de administração.

Recurso tempestivo e isento de preparo, com contrarrazões às fls. 226/236.

A douta Procuradoria Geral de Justiça deixou de oferecer parecer (fls. 263/265).

Este é, em síntese, o relatório.

VOTO

A sentença deve ser mantida.

Inicialmente, não há que se falar em falta de interesse de agir, pois sempre é possível trazer a discussão para a esfera judicial, haja vista que o acesso ao Poder Judiciário é uma garantia constitucional, nos termos do art. 5º, XXXV, da CF, que independe do exame prévio da matéria em sede administrativa.

Afasta-se, também, a preliminar de inadequação da via eleita por ausência de prova pré-constituída, pois os documentos juntados aos autos são suficientes para a análise da matéria, sendo desnecessária a dilação probatória.

No presente caso, verifica-se que a impetrante celebrou instrumento particular de compromisso de venda e compra de

fração ideal de terreno e de contrato de construção por administração de futura unidade condominial, no qual consta o seguinte:

“São partes neste contrato: De um lado, como OUTORGANTE COMPROMITENTE VENDEDORA E INCORPORADORA, VICENTE DE PAULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta Capital, na Avenida Angélica nº 2071 6º andar, no bairro de Higienópolis, CEP 01227-200, inscrita no CNPJ/MF nº 14.834.498/0001-00, neste ato representada, na forma de seu contrato social, por seus representantes legais signatários no final deste instrumento. **De outro lado, como OUTORGADA COMPROMISSÁRIA COMPRADORA DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO E CONTRATANTE DE CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO, SVPL HOLDINGS LIMITED**, constituída nos termos da Lei de Companhias Comerciais das Ilhas Virgens Britânicas de 2004, com sede em Marcy Building s/n, andar 2. Box 2416, Ed. Purcell Estate, Road Town, Tortola, Ilhas Virgens Britânicas, inscrita no CNPJ nº 32.416.078/0001-88 neste ato representada por seu procurador Dionysios Emmanuil Ingleis, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de identidade RG nº 3.693.899-SSP/SP e inscrito no CPF/MF nº 030.889.648-36.

(...)

CLÁUSULA I: DO IMÓVEL E DA TITULARIDADE:

1.1- Por força da matrícula nº 13.314 do Cartório do 2º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, a VENDEDORA é proprietária e legítima possuidora do

imóvel situado na Rua São Vicente de Paula nº 659, que assim se descreve e se caracteriza: "Um terreno situado na Rua São Vicente de Paula, no 11º Subdistrito - Santa Cecília, com 45,00m de frente para a Rua São Vicente de Paula; da frente aos fundos, de um lado mede 70,00m onde confina com propriedade do Coronel Antônio de Almeida Barbosa; 69,00m do outro lado, onde confina com propriedade de Hygino Ribeiro Noronha, medindo nos fundos 44,00m, onde confina com Sebastião Ferreira e Francisca Ferreira Martins.". Dito imóvel está cadastrado na Prefeitura da Cidade de São Paulo sob o contribuinte nº 020.091.0812-4.

(...)

CLÁUSULA III: DO COMPROMISSO

3.1. – Por este instrumento e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** promete vender aos **COMPRADORES**, que, por sua vez, dela **prometem adquirir, a fração ideal do terreno citado na cláusula primeira, correspondente a 4,3584% do seu todo, a qual futuramente corresponderá à unidade condominial designada por apartamento nº 211 (duzentos e onze) do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO "PALAZZO REALE", mediante as cláusulas e condições adiante avençadas.**

(...)

3.2 - **A aquisição da fração ideal de terreno ora compromissada é totalmente vinculada à obrigação de os COMPRADORES contribuírem, em sua devida proporção, para o custeio total da construção do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO "PALAZZO REALE", a partir da presente data.**

CLÁUSULA IV: DA CONSTRUÇÃO E DO CONDOMÍNIO:

4.1- Os COMPRADORES, neste ato, contratam a CONSTRUTORA, na proporção da sua fração ideal ora adquirida, para, pelo regime de administração, executar a construção do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO "PALAZZO REALE", nas condições a seguir estipuladas.

(...)

CLÁUSULA IX: DO PREÇO DO PRESENTE COMPROMISSO:

9.1- O preço avençado para a fração ideal de terreno objeto deste instrumento é de R\$ R\$ 6.272.362,06 (seis milhões, duzentos e setenta e dois mil, trezentos e sessenta e dois reais e seis centavos), valor este pago anteriormente.

CLÁUSULA X: DOS PAGAMENTOS. DA RESCISÃO E DA MULTA:

10.1- Todos os pagamentos devidos pelos COMPRADORES em razão deste compromisso, referentes à fração ideal bem como os referentes as parcelas da construção, serão feitos no endereço da VENDEDORA/CONSTRUTORA, ou onde a quem estas indicarem, porém, sempre nesta Capital, mesmo em estabelecimento bancário." (g.n)

Diante disso, resta clara a existência de duas operações dentro do contrato firmado pela impetrante, uma de compra e venda de fração do terreno e outra de contratação de serviços de construção civil, sendo devido o ITBI apenas em relação à transferência imobiliária.

Com efeito, a base de cálculo de ITBI, conforme

consta no artigo 38 do CTN, é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, e assim sendo, é o negócio jurídico entabulado e o preço ali descrito quando da lavratura da escritura que revelará a base de cálculo do ITBI.

Assim, a base de cálculo do ITBI se define pelo valor venal já previamente conhecido pelo contribuinte, pelo valor declarado quando da lavratura do instrumento de compra e venda, não podendo ser incluído na base de cálculo o valor referente a eventuais e futuras edificações e/ou benfeitorias.

Nesse sentido, o enunciado da Súmula 470 do STF, *in verbis*:

“O imposto de transmissão 'intervivos' 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.”

No mesmo sentido, os seguintes julgados desta C. 15ª Câmara de Direito Público, cujas ementas seguem transcritas:

“APELAÇÃO CÍVEL - REMESSA NECESSÁRIA - Mandado de segurança - São Paulo - ITBI - Sentença que concedeu a segurança para anular o auto de infração - Recurso do município - (I) PRELIMINARES DE INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA e ausência de interesse de agir - REJEIÇÃO - (II) Mérito - Cobrança de ITBI tendo como base de cálculo o valor TOTAL DO negócio

jurídico celebrado entre as partes - Impossibilidade - Base de cálculo que corresponde ao valor da fração ideal do terreno adquirida - Transmissão de parte do terreno e não da futura edificação suportada com o recurso dos adquirentes - Inteligência das Súmulas 110 e 470 do STF - Precedentes - Sentença mantida - RECURSOS OFICIAL E VOLUNTÁRIO NÃO PROVIDOS."

(Apelação/Remessa Necessária
1036170-23.2022.8.26.0053; Relator Des. Amaro Thomé; j.
31/01/2023)

"MANDADO DE SEGURANÇA - ITBI - Município de São Bernardo do Campo - A base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos à época da negociação - Nos termos das Súmulas 110 e 470 do E. Supremo Tribunal Federal, o ITBI não incide sobre a construção a ser realizada posteriormente pelo adquirente, mas sobre o que tiver sido construído ao tempo da alienação do terreno - Contratos tendo como objeto a aquisição de fração ideal do terreno e a formação de condomínio para fins de incorporação imobiliária - Base de cálculo, que deve ser o valor total da fração ideal integral do terreno adquirido - Cobrança que não pode considerar edificação a ser acrescida - Sentença mantida - Recursos, oficial (considerado interposto) e voluntário da municipalidade improvidos."

(Apelação/Remessa Necessária
1017375-27.2018.8.26.0564; Relator Des. Silva Russo; j.
17/01/2023)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

De rigor, portanto, a manutenção da sentença tal como proferida.

Face ao exposto, nega-se provimento aos recursos.

EUTÁLIO PORTO
Relator
(assinado digitalmente)