



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420569

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2068993-90.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MM BROTHERS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, é agravado MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 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 Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente sem voto), BEATRIZ BRAGA E HENRIQUE HARRIS JÚNIOR.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

BOTTO MUSCARI
Relator
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento:2068993-90.2025.8.26.0000

Agravante:MM Brothers Empreendimentos e Participações Ltda.

Agravado:Município de São Paulo

Comarca:São Paulo

Voto nº 13.035

TRIBUTÁRIO. ITBI. DECISÃO QUE INDEFERIU TUTELA PROVISÓRIA EM AÇÃO ANULATÓRIA. IMÓVEL INCORPORADO POR PESSOA JURÍDICA NA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL. IMPOSTO QUE DEVE SER CALCULADO COM BASE NO VALOR DA TRANSAÇÃO, À LUZ DE ORIENTAÇÃO DO TRIBUNAL DA CIDADANIA (TEMA 1113). FACULTADO ARBITRAMENTO AO MUNICÍPIO (ART. 148/CTN). AGRAVO DE INSTRUMENTO DA AUTORA PROVIDO PARA DEFERIR A TUTELA DE URGÊNCIA.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por MM BROTHERS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. contra r. decisão que, nos autos da *ação anulatória de débito fiscal* n. 1016926-06.2025.8.26.0053, indeferiu tutela provisória (fls. 15 - cópia).

Argumentos da autora: a) constituída em 17/02/2017, parte do seu capital foi integralizada mediante conferência de imóvel; b) o bem de raiz foi transferido por R\$ 1.101.000,00; c) o agravado cobrou ITBI com base no Valor Venal de Referência; d) o Decreto Paulistano n. 46.228/05 foi declarado inconstitucional pelo Órgão Especial desta Corte; e) cumpre recordar o Tema 1113/STJ; f) conta com jurisprudência; g) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI, segundo Valor de Referência estabelecido unilateralmente (fls. 1/12).

Antecipei a tutela recursal (fls. 37/39, item 2).

Em contraminuta, o Município de São Paulo afirma: a) não estão presentes os requisitos para a concessão da tutela de urgência; b) a empresa foi constituída em 2017 e esteve inativa durante o período legal; c) houve desvio de finalidade do imóvel incorporado; d) um dos bens serve de sede a outra empresa do mesmo grupo econômico; e) base de cálculo do ITBI é o valor venal, *ex vi* do art. 38 do C.T.N., correspondente ao valor de

mercado, não ao da transação ou aquele arbitrado para fins de IPTU; f) valor venal do imóvel corresponde ao valor de mercado; g) seu banco de dados conta com mais de 300 mil amostras, fruto da coleta de informações junto a mais de 100 imobiliárias; h) assegura a possibilidade de avaliação especial, caso o interessado discorde do valor apontado, tudo nos termos da lei; i) ainda não foi proposta execução fiscal; j) caso se reconheça como base de cálculo o valor do negócio jurídico, o auto de infração deve ser adaptado (fls. 43/59).

Inexiste oposição ao julgamento virtual.

É o **relatório**.

Prospera o agravo.

A *MM BROTHERS* tenciona afastar o Valor Venal de Referência adotado pelo Município na cobrança de ITBI.

Em 24 de fevereiro de 2022, a 1ª Seção do Superior Tribunal de Justiça chancelou as seguintes teses: "a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação; b) o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN); c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente" (Tema 1113).

Voto condutor do eminente Ministro GURGEL DE FARIA contém precisas observações:

"[...] 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 – destaques meus).

Na verdade, a Alta Corte disse exatamente que o Judiciário deve dar credibilidade **provisória** à parte e que isso **não impede** a Autoridade Fiscal de manejar remédio adequado para aferir o valor de imóveis.

Diante desse elevado pronunciamento, **parece** descabido cancelar o Valor Venal de Referência adotado pelo recorrido. Noutras palavras: *prima facie* ao menos, cumpre adotar como base de cálculo o **valor da integralização** do capital social, **em linha com a orientação do Tribunal da Cidadania**.

Óbvio: **fica sempre aberta a adoção, pela entidade impositora, do expediente previsto no art. 148 do Código Tributário Nacional**. Sobre o tema, esta Corte assentou (sem ênfases nos originais):

“ITBI - Município de São Paulo - Concessão de segurança para que o Município impetrado se abstenha de exigir o recolhimento do imposto com base na Lei Municipal nº 11.154/91 - Legislação que impõe o prévio arbitramento da base de cálculo - Exigência incompatível com o lançamento por homologação, característico daquele tributo - Entendimento consolidado no REsp. nº 1.937.821/SP - Precedente do Superior Tribunal de Justiça ao qual se imprimiu o regime dos recursos repetitivos (Tema 1113) - **Possibilidade, todavia de se realizar o arbitramento de valores, após o recolhimento pelo contribuinte, nas hipóteses do art. 148 do CTN**. Recursos não providos” (Apelação/Remessa Necessária n. 1073021-95.2021.8.26.0053, 15ª Câmara de Direito Público, j. 1/09/2022, rel. Desembargador ERBETTA FILHO);

“Mandado de Segurança. reexame necessário. Discussão sobre a base de cálculo tributária do ITBI. Controvérsia acerca da legalidade do chamado 'valor venal de referência' adotado pela Municipalidade tributante. A sentença concedeu a ordem para assegurar ao impetrante o direito de recolher o ITBI incidente sobre a aquisição imobiliária retratada na inicial, utilizando-se como base de cálculo o valor da transação. A decisão em questão deve ser mantida diante da ausência de juridicidade da utilização, pela Municipalidade paulistana, do chamado “valor venal de referência”. Inconstitucionalidade das normas que permitem a estimativa prévia e unilateral do valor venal, reconhecida pelo Órgão Especial deste Tribunal (incidente nº 0056693- 19.2014.8.26.0000 - artigos 7º-A e 7º-B da LM 11.154/91). **Cabe à Administração proceder ao previsto no artigo 148 do CTN caso discorde das declarações prestadas pelo contribuinte**. Julgamento pelo STJ do REsp 1.937.821/SP em fevereiro de 2022, Tema 1113, Tese: 'A base de cálculo do ITBI deve corresponder ao valor da transação, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN)'. Momento de ocorrência do fato gerador do ITBI: transferência da

propriedade imobiliária, a qual se perfaz com o registro do título translativo junto ao competente Cartório do Registro de Imóveis, nos termos dos artigos 35 do CTN e 1.245 do CC. Consequentemente, segundo o princípio da legalidade tributária estrita, não há ensejo à cobrança de multa e juros antes da realização do registro. É necessária, no entanto, a atualização da base de cálculo fiscal (valor do negócio) pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, já que esta não constitui encargo moratório, na medida em que apenas evita a corrosão do valor da moeda até o efetivo ato registrário. Nega-se provimento ao recurso oficial e mantém-se a sentença reexaminada” (Remessa Necessária Cível n. 1018000-03.2022.8.26.0053, 18ª Câmara de Direito Público, j. 19/08/2022, rel. Desembargadora BEATRIZ BRAGA);

“Apelação e Reexame Necessário em Mandado de Segurança. ITBI. Sentença que concedeu parcialmente a segurança, para determinar a adoção do valor venal previsto para IPTU ou do valor da transação, aquele se for superior, como base de cálculo do ITBI incidente sobre as operações descritas nos autos, afastada a pretensão restitutória dos impetrantes. Pretensão à reforma. Desacolhimento. Preliminar de sobrestamento arguida pelo Município apelante. Inadmissibilidade. Julgamento do Tema nº 1.113/STJ, cujo acórdão foi publicado em 03/03/2022. Produção de efeitos a partir da publicação do acórdão, e não do respectivo trânsito em julgado. Inteligência do art. 1.040, caput, do CPC. Cenário que não se altera pelo fato de o recurso repetitivo envolver acórdão proferido em IRDR. Interpretação sistemática dos artigos 982, § 3º e 987, §§ 1º e 2º, do CPC. Precedentes análogos. Mérito. Questão de fundo. Controvérsia acerca da definição da base de cálculo do ITBI incidente sobre operação de compra e venda de imóvel. Afastamento da aplicação integral das teses fixadas pelo C. STJ no julgamento do tema 1.113. Caso concreto em que os contribuintes não apresentaram recurso contra a sentença, a qual determinou a adoção do maior valor entre aquele declarado no negócio e o valor venal previsto para o IPTU. Impossibilidade de se afastar a potencial adoção do valor venal do IPTU como base de cálculo do ITBI em questão, pois tal conduta implicaria piora na situação jurídica do Município-apelante. Observância da vedação à reformatio *in pejus*. Precedentes. Valor apurado unilateralmente pelo fisco, sem a observância do procedimento estabelecido pelo art. 148 do CTN, que deve permanecer afastado, ante sua patente ilegalidade, tal como reconhecido no tema 1.113 do STJ. **Ressalva-se, contudo, o direito de o Município realizar o arbitramento da base de cálculo do tributo, desde que seguido o rito previsto no art. 148 do CTN.** Recursos voluntário e oficial desprovidos” (Apelação/Remessa Necessária n. 1008936-08.2021.8.26.0019, 18ª Câmara de Direito Público, j. 31/08/2022, rel. Desembargador RICARDO CHIMENTI).

Numa palavra: em cognição **sumária**, signo típico das tutelas provisórias, é caso de deferir o pleito da *MM BROTHERS*.

Pelo exposto, meu voto **dá provimento** ao agravo e **confirma a tutela** recursal antecipada (fls. 37/39, item 2).

BOTTO MUSCARI
Relator