



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000423747

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1051354-48.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARIO EDUARDO GORSKI, é apelado MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

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 Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente sem voto), OCTAVIO MACHADO DE BARROS E WALTER BARONE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

JOÃO ALBERTO PEZARINI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 49050

Apelação nº 1051354-48.2024.8.26.0053

Apelante: Mario Eduardo Gorski

Apelado: Município de São Paulo

Comarca: São Paulo

APELAÇÃO – Ação anulatória - ITBI – Sentença de improcedência. Lançamento complementar para cobrança de imposto recolhido a menor. Nulidade dos autos de infração, porque lavrados em nome de pessoa jurídica após distrato social. Não configuração. Extinção da personalidade jurídica verificada somente quando encerrada a liquidação. Inteligência dos arts. 1108 e 1109 do Código Civil. Arbitramento da base de cálculo, nos termos do art. 148 do CTN, sob fundamento de que “não foi verificada nenhuma alteração cadastral que justificasse tamanha variação de preços” entre as datas de aquisição e posterior venda dos bens a empresa que se destina ao ramo de incorporação imobiliária. Descabimento. Hipótese que, por si só, não revela indícios de que “as declarações ou os esclarecimentos prestados” pelo contribuinte não mereçam fé. Autos de infração que consideram, ademais, ocorrido o fato gerador no momento da lavratura das escrituras públicas de compra e venda, e não seu registro no Cartório de Registro de Imóveis. Sentença reformada. Recurso provido.

Apelação em face de sentença (fls. 283/284, declarada a fls. 304) que julgou improcedente ação anulatória¹ de autos de infração², lavrados para cobrança da diferença entre os valores de ITBI recolhidos e aqueles apurados mediante arbitramento da base de cálculo.

Por força da sucumbência, o autor foi condenado ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados nos percentuais mínimos previsto no art. 85, §§ 3º e 5º, do CPC, sobre o valor atualizado da causa (IPCA-E).

Sustenta ilegitimidade de parte por ter sido realizada a notificação e lavrados os autos de infração em nome de pessoa jurídica inexistente, arguindo, ainda, nulidade dos lançamentos em razão da

¹ Valor em 22.7.2024: R\$ 390.570,84.

² Autos de infração nº 090.047.589-7 e 090.047.590-0.

inocorrência do fato gerador.

Ainda, insurge-se contra o arbitramento da base de cálculo, sem regular processo administrativo, que teria desconsiderado as circunstâncias das negociações, devendo-se, neste caso, presumir condizente com o valor de mercado aquele declarado pelo contribuinte.

Pede reforma.

Contrarrazões às fls. 346/355.

É o relatório.

A preliminar não merece acolhida.

Depreende-se dos autos que o autor foi sócio da empresa MG Administração e Participações Ltda, que teve alterada sua denominação para MGA Comércio e Engenharia e Serviços Ltda, objeto de distrato social realizado em 14.6.2022 (fls. 17/18), que permaneceu como responsável pelo “ativo e passivo porventura superveniente”.

Ainda, verifica-se que os autos de infração foram lavrados em 28.6.2024 (fls. 47 e 51), mediante notificação pelo Domicílio eletrônico do Cidadão Paulistano, ou seja, após o distrato social, o que não acarreta nulidade por ilegitimidade passiva.

Reza o art. 51 do Código Civil:

“Nos casos de dissolução da pessoa jurídica ou cassada a autorização para seu funcionamento, ela subsistirá para os fins de liquidação, até que esta se conclua.

(...)

§ 3º Encerrada a liquidação, promover-se-á o cancelamento da inscrição da pessoa jurídica. (grifo nosso)

Desse modo, a dissolução da pessoa jurídica não implica imediata extinção de sua personalidade jurídica, que ocorrerá apenas quando encerrada a liquidação, mediante realização do ativo e o pagamento do passivo (arts. 1.108 e 1109 do Código Civil), sendo o distrato social apenas uma das

etapas necessárias ao encerramento da sociedade empresarial³.

Nesse quadro, cuidando-se o tributo sujeito a lançamento por homologação, afigura-se possível a realização de lançamento complementar em nome da pessoa jurídica, após o distrato social.

No mérito, contudo, assiste razão ao apelante.

Conforme apontado pelo auditor fiscal⁴, o contribuinte recolheu o ITBI em 1.10.2021, adotando como base de cálculo o valor de R\$ 2.000.000,00 para cada um dos imóveis referentes aos SQLs 017.2024/0018433-6 e 6017.2024/0023602-6, adquiridos por escritura pública de venda e compra, e dias depois (7.10.2021), os alineou, igualmente por escritura pública, à empresa Cirela Aconcágua Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$ 4.800.000,00 cada (fls. 85).

Bem por isso, sob entendimento de que **“não foi verificada nenhuma alteração cadastral que justificasse tamanha variação de preços”**, a autoridade fiscal concluiu que o valor de mercado desses imóveis seria de R\$ 4.800.000,00 cada, arbitrando este montante como base de cálculo do ITBI, com dedução do valor recolhido (R\$ 60.000,00).

Ora, a mera discrepância dos valores envolvidos nas transações não legitima presunção de que as declarações, esclarecimentos ou documentos expedidos pelo sujeito passivo “não mereçam fé”, o que desautoriza a aplicação do art. 148 do CTN, sem observância das demais circunstâncias relacionadas ao negócio jurídico.

Ademais, cabe salientar que o Plenário do Supremo Tribunal Federal reconheceu repercussão geral da questão constitucional (Tema nº 1124), firmando a seguinte tese:

³ Nesse sentido: STJ, AgInt no REsp 1842398/SP, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 13/12/2021, DJe 17/12/2021).

⁴ OVI nº 2.502.326-8 e 2.502.328-4, nos autos do processo administrativo SEI 6017.2024/0018433-6 e 6017.2024/0023602-6, respectivamente.

“O fato gerador do imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis (ITBI) somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro.”

Todavia, os autos de infração indicam a data da lavratura das escrituras públicas de compra venda como momento de ocorrência do fato gerador, e não a data do registro do título translativo da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis, ocorrido em 7.10.2021 (fls. 50 e 54), o que compromete igualmente a higidez dos lançamentos.

De rigor, portanto, a anulação dos autos de infração, invertendo-se o ônus de sucumbência.

Posto isso, **dá-se provimento** ao recurso.

João Alberto Pezarini
Relator