



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000428354

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1093990-29.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante GREEN MOUNTAIN PARTICIPAÇÕES E BENS LTDA, são apelados MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e SECRETÁRIO DAS FINANÇAS DO 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 de apelação do impetrante, para o fim de conceder a segurança, e negaram provimento à remessa necessária. 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.

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 11672

Apelação/Remessa necessária nº1093990-29.2024.8.26.0053

Comarca: São Paulo

Recorrentes: Juízo *ex officio* (remessa necessária) e Green Mountain Participações e Bens Ltda. (impetrante)

Recorridos: Secretário de Finanças do Município de São Paulo (impetrado) e Green Mountain Participações e Bens Ltda. (impetrante)

Ementa: Remessa necessária e apelação – Mandado de segurança – ITBI em integralização de capital social por meio de bem imóvel – Município de São Paulo – Sentença que concedeu parcialmente a segurança *para determinar o pagamento do ITBI pela transmissão do bem imóvel descrito na petição inicial, considerando como base de cálculo o valor venal para o lançamento do IPTU, com afastamento da multa moratória e dos juros de mora* – Insurgência do impetrante e Remessa necessária – Apelação do autor que merece acolhimento – Observância da tese jurídica fixada pelo C. STJ no tema de recursos repetitivos nº 1113 – Inviabilidade de a Administração desconsiderar o valor da transação indicado pelo contribuinte e, sem procedimento administrativo próprio que respeite o contraditório e a ampla defesa, exigir o pagamento do imposto sobre um “valor venal de referência” fixado unilateralmente pelo fisco, tal como previsto na LM nº 11.154/91 e alterações posteriores – Precedentes – Fato gerador que, na hipótese, ocorre com o registro do título aquisitivo junto ao CRI competente, conforme a jurisprudência predominante do C. STF e do C. STJ – Observância do disposto no art. 1.245, do Código Civil – Multa e juros indevidos – Incidência, entretanto, de correção monetária sobre o valor histórico da transação, calculada pelos índices previstos na Tabela Prática de atualização monetária do TJSP, a partir da data da integralização até a data do efetivo recolhimento do ITBI, no ato do registro junto ao CRI competente, aplicando o previsto no art. 97, § 2º, do CTN – Precedentes – Sentença reformada para conceder a segurança, determinando que o ITBI incidente sobre a integralização do imóvel indicado na petição inicial seja calculado tendo como base de cálculo o valor da transação devidamente atualizado de acordo com a Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo (IPCA-E), desde a data da integralização até a data do efetivo recolhimento do ITBI, no ato do registro junto ao CRI competente – Recurso do impetrante provido e remessa necessária não provida.

Trata-se de remessa necessária e apelações interpostas pelo **Município de São Paulo** e por **Green Mountain Participações e Bens Ltda.** contra a r. sentença de fls.93/99, que concedeu parcialmente ordem em mandado de segurança impetrado por contra ato do **Secretário de Finanças do Município de São Paulo** *para determinar o pagamento do ITBI pela transmissão do bem imóvel descrito na petição inicial, considerando como base de cálculo o valor venal para o lançamento do IPTU, com afastamento da multa moratória e dos juros de mora, sem condenação em honorários.*

Apelou o impetrante sustentando que, nos termos do Recurso Especial nº1.937.821/SP (Tema 1.113 do STJ), o valor declarado pelo contribuinte goza de presunção de boa-fé, passível de ser desconsiderada apenas com instauração de procedimento próprio, com finalidade de demonstrar que o valor declarado seria incompatível com a realidade do imóvel. Transcreveu jurisprudência e requereu a reforma da sentença para reconhecer que *“a base de cálculo do ITBI deve corresponder ao valor da transação, cabendo ao fisco impugná-lo mediante a instauração de procedimento administrativo, caso discorde das declarações oferecidas pelo contribuinte nos termos do artigo 148 do Código Tributário Nacional, na conformidade do disposto no REsp nº. 1.937.821/SP,”* (fls.117/130).

Contrarrazões (fls.141/147).

Recurso tempestivo e devidamente preparado (fls.131/133).

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço a remessa necessária e o recurso de apelação de fls.117/130.

Respeitado o entendimento adotado pelo Juízo *a quo*, o apelo do autor merece acolhimento para o fim de conceder a segurança pleiteada, a prejudicar o julgamento do reexame necessário.

Discute-se nos autos a base de cálculo do ITBI na hipótese de integralização de capital social por meio de bens imóveis.

Narra o impetrante que, pretendendo o sócio integralizar o bem imóvel descrito na inicial (fls.2) em capital social, viu-se compelido ao recolhimento do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ITBI tendo como base de cálculo o "valor venal de referência" unilateralmente estipulado pela Municipalidade de São Paulo.

Assim, impetrou o presente mandado de segurança objetivando reconhecer *“como base de cálculo para o recolhimento do ITBI o valor da transação de R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais), assim como as despesas e taxas de cartório de registro de imóveis, bem como seja afastada a cobrança de juros e multa sobre o valor do imposto até o registro, nos moldes da exposição acima, quanto ao imóvel objeto da MATRÍCULA n. 144.038 11º CRI de São Paulo-SP e CONTRIBUINTE n. 088.122.0026-5.”* (fls.1/9).

A pretensão foi acolhida em parte pela r. sentença que concedeu a segurança *“para determinar o pagamento do ITBI pela transmissão do bem imóvel descrito na petição inicial, considerando como base de cálculo o valor venal para o lançamento do IPTU, com afastamento da multa moratória e dos juros de mora”*, o que merece reparo, conforme pretendido pelo impetrante-apelante.

A controvérsia instaurada não é nova nesse Colegiado. Em elucidativo voto proferido na AP nº 1075591-54.2021.8.26.0053, j. 26/09/2022, a ilustre Des. Beatriz Braga bem sintetizou a evolução da matéria aqui debatida, nos seguintes termos:

“Como se sabe, o artigo 38 do CTN estabelece que a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

No caso dos autos, a Lei Municipal nº 11.154/1991, com a redação dada pelas leis 14.125/05 e 14.256/06, ao dispor sobre o ITBI, estabelece:

“Art. 7º - Para fins de lançamento do Imposto, a base de cálculo é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, assim considerado o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado.

§ 1º Não serão abatidas do valor venal quaisquer dívidas que onerem o imóvel transmitido.

§ 2º Nas cessões de direitos à aquisição, o valor ainda não pago pelo

cedente será deduzido da base de cálculo.

Art. 7º A - A Secretaria Municipal de Finanças tornará públicos os valores venais atualizados dos imóveis inscritos no Cadastro Imobiliário Fiscal do Município de São Paulo. Parágrafo Único - A Secretaria Municipal de Finanças deverá estabelecer a forma de publicação dos valores venais a que se refere o "caput" deste artigo.

Art. 7º B - Caso não concorde com a base de cálculo do imposto divulgada pela Secretaria Municipal de Finanças, nos termos de regulamentação própria, o contribuinte poderá requerer avaliação especial do imóvel, apresentando os dados da transação e os fundamentos do pedido, na forma prevista em portaria da Secretaria Municipal de Finanças, que poderá, inclusive, viabilizar a formulação do pedido por meio eletrônico”.

Provocado a se manifestar sobre a validade do aludido dispositivo legal, o Órgão Especial deste Tribunal de Justiça, no incidente de inconstitucionalidade nº 0056693-19.2014.8.26.0000, concluiu pela constitucionalidade do art. 7º e seus parágrafos.

Constou do voto condutor, de início, que a base de cálculo do ITBI não se confunde, necessariamente, com a que serve de parâmetro para o cálculo do IPTU.

Consignou-se que o artigo 38 do Código Tributário Nacional estabelece como base de cálculo do ITBI o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, sendo exatamente nesse mesmo sentido a redação original do artigo 7º da Lei Municipal nº 11.154/91.

A redação do referido artigo foi modificada com a superveniência das Leis Municipais 14.125/2005 e 14.256/2006 para considerar como valor venal o valor de mercado do imóvel, ou seja, o preço pelo qual seria negociado à vista, em condições normais de transação.

Nesse contexto, importante destacar que, na ocasião, também foram

analisados os artigos 7º-A e 7º-B da norma em referência, de modo que foi pronunciada a inconstitucionalidade de ambos.

O órgão colegiado assinalou a falta de juridicidade da apuração de valores venais por meio de pesquisa e coleta de amostras no mercado imobiliário (7º-A), assim como o ônus imposto ao contribuinte de impugnar a avaliação prévia, em caso de discordância (7º-B).

Asseverou-se ainda que os artigos padeciam de vícios de inconstitucionalidade, por afrontarem o artigo 150, inciso I, da Constituição Federal, bem como o princípio da segurança jurídica.

Posteriormente, em observância ao decidido no incidente de inconstitucionalidade em referência, o 7º Grupo de Câmaras de Direito Público deste Tribunal de Justiça, no julgamento do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 2243516-62.2017.8.26.0000 (Tema nº 19), estabeleceu que o ITBI deve ter como base de cálculo valor venal do imóvel para fins de IPTU ou o valor da transação, prevalecendo o que for maior. Confirmando-se:

*INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS ITBI
BASE DE CÁLCULO - Deve ser calculado sobre o valor do negócio jurídico realizado ou sobre o valor venal do imóvel para fins de IPTU, aquele que for maior, afastando o "valor de referência" -
Ilegalidade da apuração do valor venal previsto em desacordo com o CTN - Ofensa ao princípio da legalidade tributária, artigo 150, inciso I da CF Precedentes IRDR PROVIDO PARA FIXAR A TESE JURÍDICA DA BASE DE CÁLCULO DO ITBI, DEVENDO CORRESPONDER AO VALOR VENAL DO IMÓVEL OU AO VALOR DA TRANSAÇÃO PREVALECENDO O QUE FOR MAIOR. (TJSP; Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas 2243516-62.2017.8.26.0000; Relator (a): Burza Neto; Órgão Julgador: 7º Grupo de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 9ª Vara de Fazenda Pública; Data do*

Julgamento: 23/05/2019; Data de Registro: 26/07/2019).

Contudo, atualmente, não cabe apenas afastar-se a utilização do valor venal de referência para os fins de ITBI, mas também o valor venal do IPTU, de modo a prevalecer o preço pago pelo imóvel.

É o que se extrai do recente precedente do STJ, a partir do julgamento do REsp. nº. 1.937.821/SP – Tema 1.113, no qual foram assentadas as seguintes teses quanto ao correto critério a ser utilizado como base de cálculo do ITBI:

- 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.*

Logo, no que concerne aos critérios para aferição da base de cálculo do ITBI, é forçoso concluir que a tese fixada no IRDR nº 19/TJSP foi superada pela orientação firmada pelo STJ no âmbito do Tema nº 1.113/STJ, de modo que deve ser utilizado o valor da transação imobiliária para base de cálculo do referido imposto, afastando-se não somente a utilização do “valor venal de referência”, como também do “valor venal do IPTU” quando adotado pela Prefeitura.” (com sublinhado no original).

Ou seja, é certo que a base de cálculo do ITBI não está vinculada à

base de cálculo do IPTU. Entretanto, inviável que a Administração desconsidere o valor da transação indicado pelo contribuinte e, sem procedimento administrativo próprio que respeite o contraditório e a ampla defesa, exija o pagamento do imposto municipal sobre um “valor venal de referência” fixado unilateralmente pelo fisco, tal como previsto na LM nº 11.154/91 e alterações posteriores.

No caso concreto, porém, o magistrado de primeiro grau estipulou a base de cálculo nos termos do que havia sido definido por esta Corte no “IRDR – Tema nº 19”, o que é particularmente distinto da tese jurídica firmada pelo C. STJ no tema de recursos repetitivos nº 1.113 e do pedido do autor, que requereu que fosse adotado como base de cálculo do ITBI o valor constante no contrato social de integralização de capital social (fls.8).

Em razão do que foi fixado pelo TEMA 1113, não podem ser adotados como base de cálculo o Valor Venal de Referência ou o Valor Venal para fins de IPTU, devendo ser o ITBI deverá calculado pelo “*valor da transação declarado pelo contribuinte*”, ou seja, os valores pelos quais os imóveis foram recebidos a título de integralização de capital, devidamente atualizado pelos índices de correção monetária da Tabela de TJSP desde a data da integralização até o mês da transferência no CRI competente, conforme se verá abaixo.

Deve-se observar, entretanto, que a tese firmada pelo C. STJ não impede que o Município realize o lançamento do tributo pelo valor que entende correto, no entanto, tal conduta deve se sujeitar aos ditames estabelecidos no art. 148 do CTN, mediante processo administrativo que garanta ao contribuinte o atendimento aos princípios do contraditório e ampla defesa.

De outra parte, é certo que, na hipótese, o fato gerador do ITBI somente ocorre com o registro do título aquisitivo junto ao CRI competente. Nesse sentido, conforme assentado pelo E. STF no ARExtr. nº 1.294.696-SP, rel. Min. Luiz Fux, j.11/02/2021, bem como pelo C. STJ, o fato gerador do ITBI ocorrerá quando do registro imobiliário da transferência da propriedade no CRI, ou seja, data em que deverá ser recolhido tal tributo. Neste sentido:

*“TRIBUTÁRIO - IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS
– FATO GERADOR - REGISTRO IMOBILIÁRIO - (C. CIVIL, ART.*

530). *A propriedade imobiliária apenas se transfere com o registro respectivo título (C. Civil, Art. 530). O registro imobiliário é o fato gerador do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis. Assim, a pretensão de cobrar o ITBI antes do registro imobiliário contraria o Ordenamento Jurídico". (REsp. 12 546/HUMBERTO) REsp 253364 / DF RECURSO ESPECIAL 2000/0029954-5 - Relator Ministro Humberto Gomes de Barros, Primeira Turma - Julg. 13/02/2001 - Pub. DJ 16/04/2001. p. 104. JBCC vol 190 p. 322 RJADCOAS vol. 23 p. 89).*

“AGRAVO REGIMENTAL - TRIBUTÁRIO. ITBI. FATO GERADOR. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESILIÇÃO CONTRATUAL. NÃO- INCIDÊNCIA. 1. A jurisprudência do STJ as sentou o entendimento de que o fato gerador do ITBI é o registro imobiliário da transmissão da propriedade do bem imóvel. Somente após o registro, incide a exação. 2. Não incide o ITBI sobre o registro imobiliário de escritura de resilição de promessa de compra e venda, contrato preliminar que poderá ou não se concretizar em contrato definitivo. 3. Agravo regimental desprovido. AgRg no Ag 448245 / DF. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO 2002/0050066-8 - Relator Min. Luiz Fux, Primeira Turma - Julg. 21/11/2002 - Pub. DJ 09/12/2002 p. 309 RDDT vol 89 p. 238 RNDJ vol. 38 p. 135).

Ademais, se a aquisição ainda não havia sido registrada à época da impetração, é mesmo indevida a cobrança de multa e juros, observado o disposto no art. 1.245, do Código Civil. Nessa direção:

Mandado de Segurança. ITBI. (...) Fato gerador do ITBI que só ocorre com a transferência efetiva da propriedade ou do domínio útil, mediante o registro competente. Artigo 1.245 do Código Civil. Impossibilidade de cobrança de acréscimos moratórios (juros e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

multa). (...)” (TJSP; Remessa Necessária Cível 1032793-44.2022.8.26.0053; Relator (a): Ricardo Chimenti; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 11ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 20/04/2023; Data de Registro: 20/04/2023)

Entretanto, como reconheceu o próprio impetrante já na petição inicial, o valor pelo qual o imóvel foi recebido a título de integralização de capital, deve ser devidamente atualizado pelos índices de correção monetária da Tabela de TJSP desde a data da integralização até o mês do efetivo registro da transferência no CRI competente.

Nesse sentido, conforme disposto no §2º do artigo 97 do CTN - *"Não constitui majoração de tributo, para os fins do disposto no inciso II dêste artigo, a atualização do valor monetário da respectiva base de cálculo."*

Assim, o recurso de apelação do impetrante merece provimento para reformar a r. Sentença, concedendo a segurança, determinando que o ITBI incidente sobre a integralização dos imóveis elencados na petição inicial seja calculado tendo como base de cálculo o valor da transação devidamente atualizado de acordo com a Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo (IPCA-E), desde a data da integralização até a data do efetivo recolhimento do ITBI, no ato do registro junto ao CRI competente; a remessa necessária, por outro lado, não merecem provimento.

Concedida a segurança, o Município de São Paulo responde pelas custas e despesas processuais, ausente verba honorária por expressa previsão legal (art. 25 da Lei nº 12.016/09), a afastar a aplicação do disposto no art. 85, § 11, do CPC (sucumbência recursal).

Por derradeiro, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico no Superior Tribunal de Justiça que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

E mais, os embargos declaratórios, mesmo para fins de prequestionamento, só são admissíveis se a decisão embargada estiver eivada de algum dos vícios que ensejariam a oposição dessa espécie recursal



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(EDROMS-18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ-08.05.2006 p.240).

Ante o exposto, **dá-se provimento ao recurso de apelação do impetrante, para o fim de conceder a segurança, nos termos acima delimitados, e nega-se provimento à remessa necessária.**

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator