



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000446812

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000127-64.2024.8.26.0426, da Comarca de Patrocínio Paulista, em que é apelante STABILE AGROPECUÁRIA LTDA, são apelados MUNICÍPIO DE PATROCÍNIO PAULISTA e SECRETÁRIO DA FAZENDA DO MUNICÍPIO DE PATROCÍNIO PAULISTA.

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

O julgamento teve a participação dos Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente sem voto), EUTÁLIO PORTO E RAUL DE FELICE.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

SILVA RUSSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 42156

Apelação nº 1000127-64.2024.8.26.0426

Comarca de Patrocínio Paulista/SP

Apelante: Stabile Agropecuária Ltda.

Apelado: Município de Patrocínio Paulista

Interessado: Secretário da Fazenda do Município de Patrocínio Paulista

MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI - Município de Patrocínio Paulista – Incorporação imobiliária, em realização de capital - Em primeiro grau a inicial foi indeferida com a extinção do processo, ante cogitada incabível necessidade de perícia – Discussão sobre a base de cálculo do imposto – Impetrante alega que a base de cálculo é o valor declarado no IRPJ, nos termos da Lei 9.249/95 - Rejeição - Base de cálculo para o IR que não encontra aplicação para a base de cálculo do ITBI – Imposto de competência municipal – Eventuais benefícios fiscais, relativos ao imposto de renda, a serem debatidos, casualmente, perante a União Federal - Base de cálculo do ITBI vinculada ao valor de mercado do imóvel, que não pode ser arbitrado, previamente – Inteligência do Tema 1113 - Ressalva de ulterior arbitramento, nos termos do art. 148 do CTN e possível incidência do Tema 796 do STF - Processo administrativo, iniciado, pela impetrante, onde desconstitui-se o valor da transação declarado pela contribuinte, o qual não observou o contraditório, ao adotar, antecipadamente, o valor do ITR e outras informações – Base de cálculo não impugnada administrativamente – Irrelevância – Empresa agropecuária – Valores declarados, em princípio, não excedentes ao capital integralizado - Precedentes vinculantes, de aplicação obrigatória (art. 927-III do CPC) – Desnecessidade de perícia – Causa madura – Julgamento de mérito, a teor do art. 1013 § 3º-I do CPC – Direito líquido e certo demonstrado Sentença reformada – Segurança concedida - Apelo da impetrante provido, com observação

Cuida-se de apelação contra a r. sentença de fls. 275/277, a qual indeferiu a inicial, com fulcro no artigo 330, inciso III do CPC e artigo 10 da Lei nº 12.016/09, julgando extinto o feito, com base no artigo 485, inciso I, do CPC, buscando a impetrante, nesta sede, a reforma do julgado, em suma, alegando que: 1) ao integralizar o imóvel de matrícula nº 51, em seu capital social, pleiteou a imunidade do ITBI, tendo em vista a utilização do valor constante na Declaração de Imposto de Renda de Pessoa Física dos sócios, daí que, pelo montante de transferência de seus imóveis ao capital social - incluindo este — é certo que não houve formação de reserva de capital, situação em que a imunidade lhe seria concedida parcialmente; 2) o indeferimento da inicial ocorreu por premissa equivocada, vez que não se discute o valor atribuído ao imóvel pelo município, mas apenas pleiteia combater o valor arbitrado pelo ente público, ou seja, houve um arbitramento unilateral que deu à integralização de capital novos contornos, ou seja, com este valor haveria reserva de capital; 3) a sentença mencionou o valor de mercado encontrado pela CATI – Comissão Técnica de Avaliação de Imóveis, entretanto o processo administrativo sequer foi enviado a este departamento; 4) “A **operação de transferência ocorreu pelo montante declarado no imposto de renda do sócio (fls. 66/82 dos autos), como lhe autoriza o art. 23 da Lei nº 9.249/95**. Não havendo diferença entre o valor dos imóveis e o capital social integralizado, o reconhecimento do direito à imunidade está condicionado tão somente à comprovação que a empresa não possui como atividade preponderante operações do ramo imobiliário, o que deverá ser feito após três anos contados da constituição. Nesse interim



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

temporal, é ilegal a exigência do ITBI, como pretende a autoridade coatora.”; 5) a decisão do STF não determinou, nem sugeriu que os contribuintes deveriam avaliar os imóveis antes de os incorporarem ao capital social de pessoas jurídicas, também não impôs que as incorporações apenas poderiam ser efetuadas pelo valor alcançado na avaliação; 6) a integralização de capital social, no valor de R\$ 6.300.000,00 foi efetuada pela transferência de imóveis, os quais totalizaram R\$ 6.258.339,00 e por R\$ 41.661,00, em dinheiro (fls. 284/306).

Recurso tempestivo, preparado (fls. 307/308), respondido (fls. 314/320) e remetidos a este Tribunal.

É o relatório, adotado, no mais, o da r. sentença.

Conforme se verifica dos autos, a impetrante ingressou com o presente writ, objetivando ter garantido seu direito líquido e certo de recolher o ITBI, decorrente transmissão do imóvel (matrícula nº 51 – fls. 3), através da integralização de capital em favor da empresa impetrante – sobre o valor declarado, da integralização, de R\$ 544.733,00 (quinhentos e quarenta e quatro mil, setecentos e trinta e três reais), afastando o denominado valor venal de referência adotado pelo município, através da **CATI – Comissão Técnica de Avaliação de Imóveis**, que fixou o respectivo valor mercado (da metade ideal do imóvel, utilizada, na integralização) em R\$ 6.316.140,60 (três milhões, trezentos e dezesseis mil, cento e quarenta reais e sessenta centavos).

A r. sentença indeferiu a inicial, nos seguintes termos: *“Apurou-se, por meio de processo administrativo*

onde foi resguardado o contraditório, que o valor declarado dos imóveis é inferior ao valor de mercado encontrado pela CATI – Comissão Técnica de Avaliação de Imóveis. (...) Para ilidir o ato administrativo deve-se demonstrar que o valor apurado está incorreto, sendo necessária, portanto, a realização de perícia judicial, o que não se admite em sede de mandado de segurança. Assim, não sendo o mandado de segurança o meio adequado para se obter a medida pretendida pelo impetrante, impe-se (sic) a extinção”

De início, insta consignar que os fundamentos para que o caso concreto tenha a aplicação do Tema nº 796 - o qual determina a tributação do ITBI sobre o valor que restar excedente à integralização de capital - será assunto a ser examinado posteriormente.

Quanto ao indeferimento da inicial, com a extinção do feito, temos que, neste momento, não há a necessidade de realização de perícia judicial, tendo em vista a aplicação do Tema 1113, o qual fixou a seguinte tese:

TEMA Nº 1113 - “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.”.

Nada obstante, não ser possível separar a integralização de capital da hipótese de incidência do ITBI, pois esta pode ocorrer parcialmente ou não ocorrer, dependendo do valor integralizado, ou seja, a condicionante está imbricada no fato gerador do ITBI e sua base de cálculo, tal valor apurado, nos termos da sobredita alínea 'b' do sobredito Tema 1113, não deve ser desconsiderado, desde logo, no pedido de imunidade, como ocorreu aqui (fls. 139), onde os impetrados valeram-se do valor do ITR e outras informações, para o arbitramento.

É certo, portanto, que a Municipalidade/Impetrada não pode se valer do valor de referência, nem do ITR (equivalente ao IPTU), para atribuir o valor venal do respectivo imóvel, ainda que seu valor histórico esteja defasado, pois o aludido precedente jurisprudencial — aplicável de ofício, porque obrigatório, nos termos do art. 927-III do CPC, o que, em sede judicial, dispensa legislação municipal específica, a respeito assim como ocorre, com o Tema 796 do STF — afasta, para tanto, em princípio, a aplicação do valor de referência, ou mesmo, do IPTU, ou ITR, ressalvado o arbitramento, do art. 148 do CTN, o qual, aqui, não se deu, regularmente, inclusive para atendimento ao artigo 38 do CTN, embora não se possa falar, aqui, na aplicação da legislação federal, do imposto de renda, pois a competência, para a tributação do ITBI, é municipal.

Nada obstante, insustentável a decisão da Municipalidade em suposto processo administrativo, conforme alegação da impetrada (fl. 248): *“Ainda, o Fisco Municipal não atribuiu valor ao imóvel de forma unilateral, uma vez que foi dada*

oportunidade ao contribuinte para apresentar documentação para contradizer o valor atribuído pelo Município, o que não fez.” e fundamentado, na r. sentença: “Apurou-se, por meio de processo administrativo onde foi resguardado o contraditório, que o valor declarado dos imóveis é inferior ao valor de mercado encontrado pela CATI – Comissão Técnica de Avaliação de Imóveis.”

Com efeito, a decisão da Municipalidade em processo administrativo, provocado pelo impetrante para análise de seu pleito de imunidade, trabalhou com um valor tributário de referência, que desatende ao art. 148 do CTN, malgrado, exemplificativamente, para o imóvel de matrícula 51 (Fazenda Califórnia), a declaração do valor do imóvel no ITR foi de R\$ 12.080.000,00, em 2023 (fl. 209), o qual, porém, ante os termos do sobredito precedente vinculante, não prevalece.

Ressalta-se que o questionado processo administrativo nº 4254/2023 foi reproduzido nos autos e nele é possível verificar que a questão sobre o valor do bem foi tratada, justamente para se aferir se a imunidade seria total ou parcial e, dependendo do valor integralizado, ela não alcança o limite que exceder o capital social, conforme excertos (fls. 136/138): *“Declaro, para os fins que se fizerem necessários, que sobre a integralização do bem imóvel abaixo relacionado, para realização de capital social da empresa STABILE AGROPECUÁRIA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 51.566.650/0001-30, encontra-se SUSPENSA PARCIALMENTE – suspensão apenas sobre o valor dado em pagamento de capital, até 29/09/2026, a incidência do Imposto sobre transmissão inter vivos, 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 cessão de direitos a sua aquisição – ITBI. Para declaração*

de suspensão foi observada a data de constituição da empresa – 26/07/2023, o objeto social, qual seja: “cultivo de cana-de-açúcar”, e o Processo Administrativo n. 4254/2023, o Art. 156, § 2º, I da Constituição Federal, bem como o Art. 36, I do Código Tributário Nacional e art. 62 do Código Tributário Municipal. A suspensão parcial tem por fundamento a avaliação do imóvel rural que totalizou valor superior ao atribuído ao imóvel para integralização do Contrato Social de Constituição da Sociedade e a tese fixada pelo Supremo Tribunal Federal na apreciação do Tema 796 de repercussão geral, acerca da matéria contida nos artigos supra. (...) Ante todo exposto, quando do registro – momento em que ocorrerá o fato gerador do ITBI, deverá ser recolhida guia do imposto sob a alíquota de 3%, calculada sobre a base de cálculo de R\$ 5.771.407,60, ou seja, valor excedente ao capital subscrito a ser integralizado por meio da incorporação do bem imóvel supracitado. (...) Assim, em face do princípio da boa-fé objetiva, o valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o valor médio do bem imóvel transacionado, presunção que somente pode ser afastada pelo fisco se esse valor se mostrar, de pronto, incompatível com a realidade, estando, nessa hipótese, justificada a instauração do procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo, em que deve ser assegurado ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que amparariam o quantum informado (art. 148 do CTN). Em virtude disso, e em consonância com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, em caso de discordância com os valores apurados pelo município, o contribuinte tem o prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da notificação, para apresentar recurso, por meio de Processo Administrativo, devidamente instruído com provas idôneas dos valores a serem contestados. Fica notificada a empresa a apresentar a declaração do Imposto de Renda de Pessoa Jurídica – IRPJ e Escrituração Contábil Fiscal – ECF dos três anos subsequentes a data de aquisição do bem pela pessoa jurídica, imediatamente após as

Apelação nº 1000127-64.2024.8.26.0426 – VOTO Nº 42156 – DES. SILVA RUSSO

respectivas declarações, considerando os §§ 2º e 3º do art. 37 do CTN, sob pena de lançamento do Imposto suspenso neste documento, a fim de comprovar a preponderância da atividade da empresa. Informo que a certidão definitiva de não incidência de ITBI sobre o valor da integralização será emitida finda a apuração da atividade preponderante da empresa, se comprovado, nos três anos subsequentes a data de aquisição do bem pela pessoa jurídica, que mais de 50% da receita operacional não decorre da venda ou locação da propriedade imobiliária ou a cessão de direitos relativos à sua aquisição.”

Importa notar que, a sobredita conclusão no processo administrativo é irrelevante, dada a solução outorgada ao tema, em sede do já mencionado recurso repetitivo, que autoriza o arbitramento posterior, quando então, diga-se, será examinada a eventual incidência, também, do Tema 796 do STF.

Logo, a base de cálculo do ITBI não deve considerar, desde logo, o valor encontrado no processo administrativo nº 4254/2023, o qual determinou a base de cálculo, sem avaliação específica, tudo levando ao acolhimento do presente apelo, para os fins nele pretendidos, ressalvada eventual aplicação do art. 148 do CTN, assim ora decidido, em sede de julgamento proferido com base no art. 1013 § 3º-I do CPC.

Por tais razões, em tais termos, para os fins nele pretendidos e com a observação supra, dá-se provimento ao apelo da impetrante.

SILVA RUSSO
RELATOR