

An aerial photograph of a city at night, heavily tinted with a dark green color. The city lights are visible through the green overlay, creating a moody and atmospheric scene. The text is centered over the image.

# MEMORIAIS DE JULGAMENTO

---

PROCURADORIA DO MUNICÍPIO DE BAURU

---





PREFEITURA DE  
**BAURU**

# **CASO BELVEDERE-PACAEUMBU**

Processo nº 1027945-86.2024.8.26.0071

**SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS DO MUNICÍPIO DE BAURU**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**





PREFEITURA DE  
**BAURU**

## RESUMO DA SENTENÇA

- A 2ª Vara da Fazenda Pública de Bauru julgou mandado de segurança impetrado por Belvedere Loteamentos Ltda. e Pacaembu Bauru Azevedo Empreendimento Imobiliário Ltda. relativamente ao ITBI incidente sobre o empreendimento “Vida Nova Harmonia”, no Município de Bauru.
- As impetrantes alegaram que o ITBI deve incidir apenas sobre o valor da transação dos terrenos, excluindo as edificações futuras, alegando o Tema 1.113 do STJ e as Súmulas 110 e 470 do STF, enquanto o Município defende a incidência sobre o valor global do contrato.
- O juiz rejeitou as preliminares de ilegitimidade e inadequação da via eleita e assentou que o ITBI, tributo municipal incidente sobre transmissão onerosa, deve ter como base o valor declarado da transação, salvo revisão administrativa regular.
- A decisão destacou que o ITBI não alcança construções futuras, limitando-se ao valor do terreno transmitido, com respaldo nas Súmulas do STF.
- A sentença concedeu a segurança, determinando a emissão das guias de ITBI com base no valor dos terrenos, e não no valor global do contrato.

**SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS DO MUNICÍPIO DE BAURU**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**





PREFEITURA DE  
**BAURU**

## **QUESTÃO JURÍDICA A SER EXAMINADA NA PRESENTE APELAÇÃO**

? Nas incorporações imobiliárias, o ITBI incide apenas sobre o valor do terreno ou incide sobre o valor total da negociação (abrangendo, também, a futura construção contratada)?

**SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS DO MUNICÍPIO DE BAURU**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**





PREFEITURA DE  
**BAURU**

# SÍNTESE DAS TESES DE APELAÇÃO

## ● Teses de direito processual

A - Argumento do recurso administrativo com efeito suspensivo (e consequente não cabimento de MS);

B - Argumento da necessidade de dilação probatória.

## ● Teses de direito material

A - Inaplicabilidade do Tema 1.113, STJ;

B - Inaplicabilidade das Súmulas 110 e 470, STF (e o advento do AREsp 2.508.461, STJ).

**SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS DO MUNICÍPIO DE BAURU**  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO





PREFEITURA DE  
**BAURU**

## 1.A - ARGUMENTO DA EXISTÊNCIA DE RECURSO ADMINISTRATIVO COM EFEITO SUSPENSIVO

- Art. 5º, I da Lei do Mandado de Segurança: “Não se concederá mandado de segurança quando se tratar: (...) de ato do qual caiba recurso administrativo com efeito suspensivo, independentemente de caução”.
- Art. 283 da Consolidação da Legislação Tributária de Bauru: “Da decisão de primeira instância, contrária, no todo ou em parte, ao contribuinte, caberá recurso voluntário para o Conselho Municipal de Contribuintes, **com efeito suspensivo**, interposto no prazo de 30 (trinta) dias, contados da ciência da decisão”.
- Esse recurso não foi interposto no presente caso.
- Logo, **incabível** o mandado de segurança.
- Ex. de precedente em que foi aplicado este entendimento: 1117054-92.2022.8.26.0100.

**SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS DO MUNICÍPIO DE BAURU**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**





PREFEITURA DE  
**BAURU**

## 1.B - ARGUMENTO DA NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA

- Sentença acolheu a tese do apelado, mas ressaltou a possibilidade de cobrança do ITBI nos termos propostos pelo Município “se já houver edificação construída e sem prejuízo de eventual instauração de procedimento administrativo para verificação de cada caso em concreto”.
- Ora, se a tese do apelante é válida se “já houver edificação construída”, então **é evidente** que a pretensão da apelada só pode ser procedente se houver **prova** de que não há edificações construídas no local.
- Portanto, deduz-se da própria sentença que não é cabível mandado de segurança no caso, já que necessária a dilação probatória para examinar a condicionante posta pelo juiz.
- Ex. de precedente em que foi aplicado esse entendimento: 1046395-39.2021.8.26.0053.

**SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS DO MUNICÍPIO DE BAURU**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**





## 2.A - INAPLICABILIDADE DO TEMA 1.113, STJ

- No tema 1.113 do STJ foi fixada a seguinte tese: “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”;
- Ocorre que no presente caso **em nenhum momento o Município questionou os valores indicados pelo próprio contribuinte!**
- O que acontece é que a apelada, que está realizando incorporação imobiliária, nos documentos da transação, indica (entre tantos outros) dois valores em especial: o **valor do terreno** e o **valor da transação completa** (com a construção).
- A celeuma diz respeito a qual dos dois valores deve ser considerado para fins de base de cálculo do ITBI: a apelada quer que seja considerado o primeiro (apenas o valor do terreno); o Município quer que seja considerado o segundo (valor total da transação).
- Portanto, o Tema 1.113 não tem nada a ver com a presente causa.

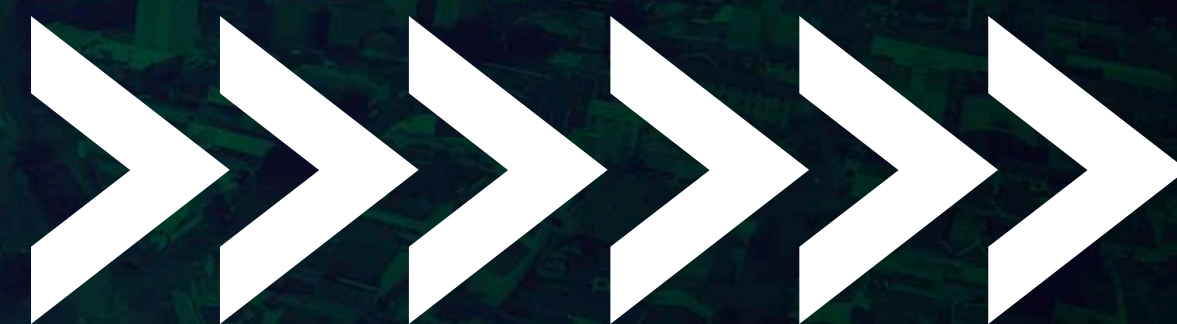




PREFEITURA DE  
**BAURU**

## **2.B - INAPLICABILIDADE DAS SÚMULAS 110 E 470 DO STF, E PRECEDENTES DO STJ E DESTA 18ª CÂMARA NESSE SENTIDO**

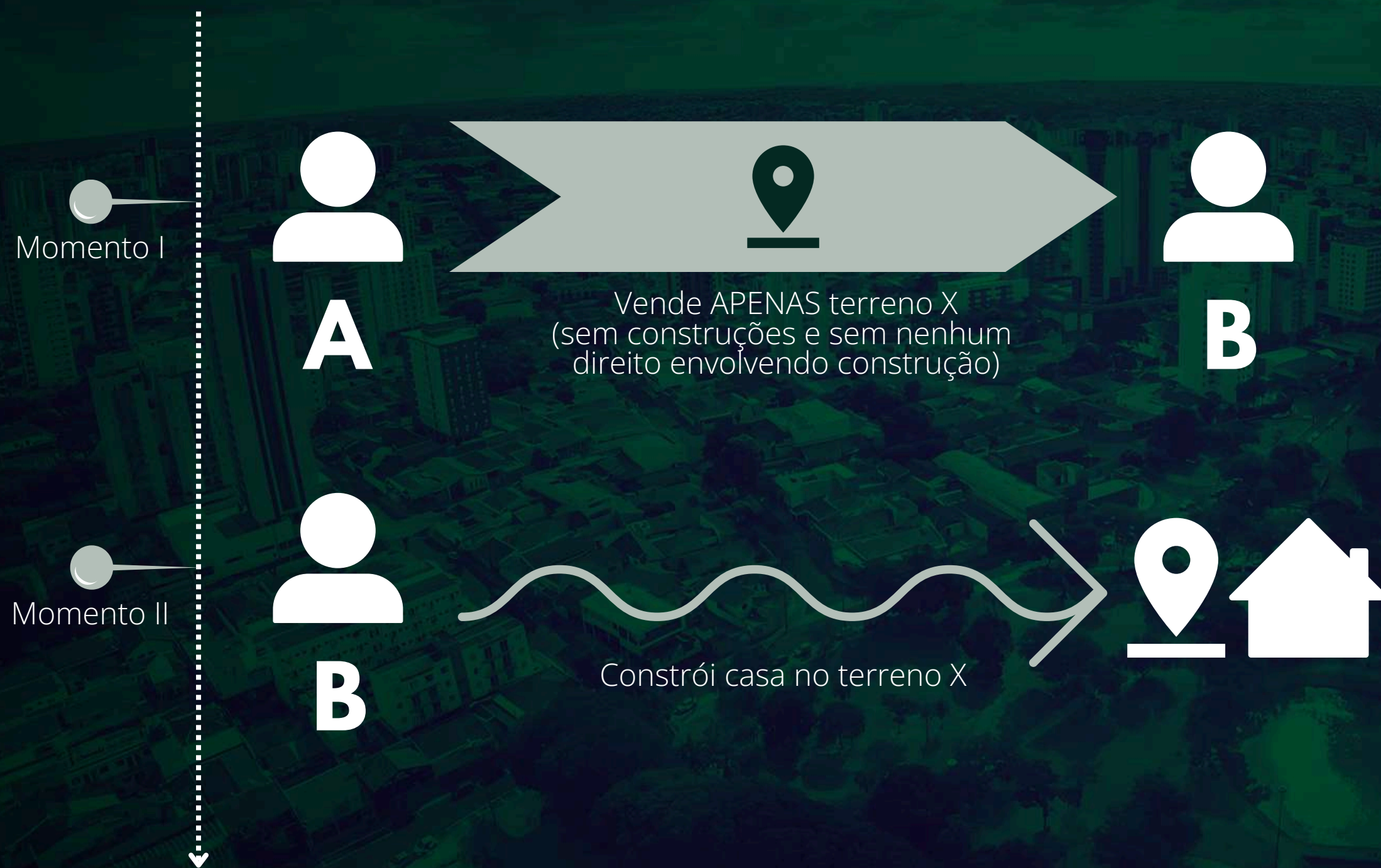
Quadros explicativos nas próximas páginas...



**SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS DO MUNICÍPIO DE BAURU**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**



# CASO I - HIPÓTESE EM QUE APLICÁVEIS AS SÚMULAS 110 (COMPRA E VENDA) E 470 (PROMESSA DE COMPRA E VENDA) DO STF



## NÃO INCIDE ITBI!

- A transação no Momento I **nunca envolveu** qualquer construção ou direito correlato.
- Portanto, as acessões futuras não integraram a negociação.
- Nesse caso, realmente não faz sentido cobrar ITBI, porque a transmissão de bem imóvel teve como valor envolvido apenas a terra nua.



## CASO II - HIPÓTESE EM QUE NÃO SÃO APLICÁVEIS AS SÚMULAS 110 (COMPRA E VENDA) E 470 (PROMESSA DE COMPRA E VENDA) DO STF



### INCIDE ITBI!

- A transação no Momento I **sempre envolveu** a construção, ainda que futura.
- Isso é explícito no art. 29 da Lei 4.591/1964.
- O próprio Tema 1.113, STJ, fixou que valor venal é o "valor considerado em condições normais de mercado para as transmissões imobiliárias".
- Ora, é evidente que o valor de mercado é o valor da negociação total.
- Basta comparar com uma área, no mesmo bairro ou na mesma rua, com o mesmo tamanho, que não seja vendida em incorporação.
- O consumidor só faz o negócio porque a incorporadora garante a construção; tanto que são negociadas juntas, por preço global.
- Construção, inclusive, faz parte do negócio OBRIGATORIAMENTE (art. 29).





PREFEITURA DE  
**BAURU**

## RMS 10280, STF, DE 1962, JÁ “EXCETUAVA” APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 110 E 470 DO STF

EXCETUA - Condomínio. Apartamento. Aquí  
sção de parte ideal do terreno. Imóvel  
já em construção. O imposto de transmis-  
são não incide apenas sobre a cota ideal do  
terreno.

Vistos, etc.

SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS DO MUNICÍPIO DE BAURU  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO





PREFEITURA DE  
**BAURU**

## ARESP 2.508.461 VAI EXATAMENTE NESSE SENTIDO

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL 2023/0424995-3			
RELATOR	ÓRGÃO JULGADOR	DATA DO JULGAMENTO	DATA DA PUBLICAÇÃO/FONTE
Ministro GURGEL DE FARIA (1160)	T1 - PRIMEIRA TURMA	04/06/2024	DJe 18/06/2024
EMENTA			
TRIBUTÁRIO. ITBI. INCORPORAÇÃO DIRETA. "VENDA DE IMÓVEIS NA PLANTA". FATO GERADOR. <b>VINCULADA À OBRIGAÇÃO DE FAZER. BASE DE CÁLCULO. VALOR TOTAL DO NEGÓCIO JURÍDICO. ALIENAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL DE IMÓVEL</b>			
1. Os arts. 35 e 38 do CTN dispõem, respectivamente, que o fato gerador do ITBI é a transmissão da propriedade ou de direitos reais imobiliários ou a cessão de direitos relativos a tais transmissões e que a base de cálculo do tributo é o "valor venal dos bens ou direitos transmitidos", que corresponde ao valor considerado para as negociações de imóveis em condições normais de mercado.			
2. A possibilidade de dimensionar o valor dos imóveis no mercado, segundo critérios, por exemplo, de localização e tamanho (metragem), não impede que a avaliação de mercado específica de cada imóvel transacionado oscile dentro do parâmetro médio, a depender, por exemplo, da existência de outras circunstâncias igualmente relevantes e legítimas para a determinação do real valor da coisa, como a existência de benfeitorias, o estado de conservação e os interesses pessoais do vendedor e do comprador no ajuste do preço.			
3. Para a hipótese de incorporação imobiliária, o signo presuntivo de riqueza tributado pelo ITBI é a avença efetivamente celebrada pelas partes, ou seja, o negócio jurídico da venda de fração ideal de imóvel vinculada à obrigação de fazer (construção/edificação/benfeitoria) assumida pelo alienante e estabelecida como elemento essencial da transação, que se responsabiliza pela entrega do bem com as obras concluídas.			
4. A base de cálculo a ser observada para a fixação do ITBI nessas operações de "venda de imóveis na planta" é o valor total da transação promovida entre as partes, que engloba remuneração pela fração ideal do bem imóvel transmitido e pela obrigação de fazer erigida como elemento essencial da transação e considerada na fixação do preço da operação.			
5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.			

SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS DO MUNICÍPIO DE BAURU  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO





PREFEITURA DE  
**BAURU**

**E PRECEDENTES DESTA  
18ª CÂMARA VÃO  
TAMBÉM EXATAMENTE  
NO MESMO SENTIDO!**

...ação – Mandado de ...  
...Hortolândia – Discussão a respeito  
...de ITBI incidente em alienação de “fração  
...que estará vinculada às futuras unidades autônomas” do  
empreendimento denominado “Happy Hortolândia Condomínio  
Club” – Sentença concedendo a ordem para “tornar definitiva  
a liminar e determinar que a base de cálculo do ITBI seja a  
fração ideal do terreno adquirido, excluindo-se da sua base o  
valor referente à construção do imóvel” – Insurgência da  
Municipalidade – Acolhimento – ITBI que deve ser recolhido  
sobre o valor total do negócio celebrado entre o impetrante e os  
adquirentes, e não somente sobre o valor da fração ideal  
transmitida – Incorporação imobiliária – Impossibilidade de  
dissociar a aquisição da fração ideal da futura unidade, tendo  
em vista que o imóvel (apartamento) foi adquirido por preço  
certo e expressamente consignado na avença, valor total que  
deve ser adotado para o pagamento do imposto municipal, que  
tem como base de cálculo o valor do negócio celebrado,  
conforme previsto nos artigos 35, do CTN, e 232, caput, do  
CTM (LCM nº 1084644-54, 2024.8.26.0053, Rel. Des. Ricardo  
dispostos nos números 110 e 470, do LCM nº 1084644-54, 2024.8.26.0053, Rel. Des. Ricardo  
Recurso dos precedentes desta Câmara e do C. STJ sobre a matéria.  
1084644-54, 2024.8.26.0053, Rel. Des. Ricardo  
nenti, j. 26/02/2025, e AREsp. nº 2.508.461-RS, min.  
urgel de Faria, j. 04/06/2024) – Incorporação imobiliária que  
tem por objetivo a construção e entrega da unidade habitacional  
pronta e acabada, logo, o ITBI incidente na operação tem como  
base de cálculo o valor integral do negócio jurídico celebrado  
com os adquirentes, que indicam expressamente o valor total  
da unidade negociada – Violação a direito líquido e certo  
impetrante não reconhecida, já que a forma de cálculo exigida  
pela Municipalidade (pagamento do ITBI sobre o valor total do  
negócio) está correta e de acordo com as normas  
aplicáveis ao imposto municipal – Sentença reformada para o  
fim de denegar a segurança pleiteada – Remessa necessária e  
recurso de apelação providos.

**SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS DO MUNICÍPIO DE BAURU**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**





PREFEITURA DE  
**BAURU**

# CONCLUSÕES

## ● Teses de direito processual

A - O MS não é cabível porque **não foram esgotadas as vias administrativas** (que existem, com efeito suspensivo);

B - O MS não é cabível porque **imprescindível a dilação probatória** para averiguar a existência de construções.

## ● Teses de direito material

A - O Tema 1.113, STJ é inaplicável porque **em nenhum momento o Município questionou** os valores da negociação (a divergência é sobre se a BC deve envolver o valor total ou só um destaque);

B - As Súmulas 110 e 470 do STF não são aplicáveis porque, na incorporação imobiliária, **a construção faz parte do negócio**, e, portanto, integra naturalmente seu valor de mercado (AREsp 2.508.461, STJ; precedentes desta 18ª Câmara).

**SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS DO MUNICÍPIO DE BAURU**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**