

# **XXXII CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI SÃO PAULO - SP**

## **DIREITO TRIBUTÁRIO E FINANCEIRO III**

**MARIA DE FATIMA RIBEIRO**

**YURI NATHAN DA COSTA LANNES**

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

#### **Diretoria - CONPEDI**

**Presidente** - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - FMU - São Paulo

**Diretor Executivo** - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

**Vice-presidente Norte** - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

**Vice-presidente Centro-Oeste** - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

**Vice-presidente Sul** - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

**Vice-presidente Sudeste** - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

**Vice-presidente Nordeste** - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

**Representante Discente:** Prof. Dr. Abner da Silva Jaques - UPM/UNIGRAN - Mato Grosso do Sul

#### **Conselho Fiscal:**

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - SKEMA/ESDHC/UFMG - Minas Gerais

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UFERSA - Rio Grande do Norte

Prof. Dr. Fernando Passos - UNIARA - São Paulo

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo

#### **Secretarias**

##### **Relações Institucionais:**

Prof. Dra. Claudia Maria Barbosa - PUCPR - Paraná

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Profa. Dra. Daniela Marques de Moraes - UNB - Distrito Federal

##### **Comunicação:**

Prof. Dr. Robison Tramontina - UNOESC - Santa Catarina

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

##### **Relações Internacionais para o Continente Americano:**

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto - UPM - São Paulo

##### **Relações Internacionais para os demais Continentes:**

Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Profa. Dra. Sandra Regina Martini - UNIRITTER / UFRGS - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza - UNIVALI - Santa Catarina

##### **Educação Jurídica**

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba - PR

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - SP

Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello - UFMS - MS

##### **Eventos:**

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - FDF - São Paulo

Profa. Dra. Norma Sueli Padilha - UFSC - Santa Catarina

Prof. Dr. Juraci Mourão Lopes Filho - UNICHRISTUS - Ceará

##### **Comissão Especial**

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UFRJ - RJ

Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - PB

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - MG

Prof. Dr. Rogério Borba - UNIFACVEST - SC

D598

Direito tributário e financeiro III[Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Maria De Fatima Ribeiro, Yuri Nathan da Costa Lannes – Florianópolis: CONPEDI, 2025.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5274-312-1

Modo de acesso: [www.conpedi.org.br](http://www.conpedi.org.br) em publicações

Tema: Os Caminhos Da Internacionalização E O Futuro Do Direito

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito tributário. 3. Financeiro. XXXII Congresso Nacional do CONPEDI São Paulo - SP (4: 2025: Florianópolis, Brasil).

CDU: 34

# **XXXII CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI SÃO PAULO - SP**

## **DIREITO TRIBUTÁRIO E FINANCEIRO III**

---

### **Apresentação**

O XXXII Congresso Nacional do CONPEDI, realizado entre os dias 26 e 28 de novembro de 2025, na cidade de São Paulo, contou com a acolhida da Universidade Presbiteriana Mackenzie como instituição anfitriã. O evento reafirmou a relevância do debate jurídico qualificado diante dos desafios econômicos, sociais e tecnológicos do século XXI.

O Grupo de Trabalho 79 – Direito Tributário e Financeiro III, ocorrido no dia 28 de novembro de 2025, foi espaço de encontro de pesquisadores e pesquisadoras de diversas instituições que se dedicam à análise crítica do sistema tributário brasileiro e das políticas fiscais em seus múltiplos aspectos. Com trabalhos selecionados por dupla avaliação cega por pares, a sessão destacou contribuições teóricas e aplicadas sobre financiamento de direitos fundamentais, função extrafiscal da tributação, justiça fiscal, regulação de novas tecnologias e reforma tributária.

Para melhor organização dos debates e aprofundamento temático, os artigos foram agrupados em seis eixos principais, que permitem ao leitor compreender os diversos enfoques jurídicos apresentados:

Tributação, Justiça Fiscal e Direitos Fundamentais - Este eixo reuniu trabalhos que discutiram os limites democráticos da tributação, a função social dos tributos e a necessidade de equilíbrio entre arrecadação, justiça distributiva e proteção dos direitos fundamentais.

1 - O apagão fiscal e os limites democráticos do financiamento dos direitos fundamentais sociais no Brasil

2 - O perfil do contribuinte do imposto sobre grandes fortunas em uma realidade desigual

3 - Tributação do consumo e desigualdade em contexto de crise institucional: perspectivas à luz dos direitos fundamentais

4 - A aplicação da dignidade da pessoa humana como limite para o agir do Estado na área tributária: uma análise através da hermenêutica

Reforma Tributária, Federalismo e Constituição - Explora temas estruturais do sistema constitucional tributário e os entraves federativos que sustentam a urgência por reformas.

5 - Sistema constitucional tributário de 1988 e guerra fiscal: análise sobre como o modelo do ICMS alavancou a necessidade de reforma tributária

6 - Desvinculação de receitas e flexibilização do orçamento: o conflito entre autonomia federativa e centralização

7 - Revisitando a principiologia do direito constitucional tributário

Tributação da Renda, do Trabalho e das Pequenas Empresas - Estudos voltados à análise crítica da regressividade do sistema, dos benefícios fiscais e das distorções na tributação de diferentes rendas.

8 - O mito do tratamento diferenciado e favorecido às pequenas empresas: a subversão da tributação dos rendimentos do trabalho e a regressividade na tributação da renda da pessoa física

9 - Análise da constitucionalidade da majoração do imposto sobre operações financeiras à luz da jurisprudência do Supremo Tribunal Federal

Função Extrafiscal, Impacto Social e Novas Finalidades Tributárias - Neste eixo, os autores analisam o papel promocional da tributação em áreas como meio ambiente, saúde, trabalho e condutas de risco, propondo novas interpretações funcionais do tributo.

10 - Imposto seletivo e função promocional do Direito: contribuições da teoria funcionalista de Norberto Bobbio

11 - Imposto do pecado: entre incidência, destinação e os limites da não-afetação do imposto seletivo pós LC 214/25

12 - Proteção do trabalho face à automação e taxação de robôs: tributação como instrumento de promoção do direito fundamental discutido na ADO nº 73

Litígios, Soluções Negociadas e Eficiência Fiscal - Reúne trabalhos que investigam mecanismos de resolução de conflitos tributários, como a transação, e sua repercussão sobre o contencioso fiscal.

13 - Transação tributária: limites jurídicos e impactos econômicos na redução da litigiosidade fiscal

14 - A imunidade tributária do ITBI e o fisco municipal: as controvérsias na fixação da base de cálculo do ITBI diante da jurisprudência do STF e do STJ

15 - O ISSQN na jurisprudência do Supremo Tribunal Federal: a adoção da dicotomia entre as obrigações de dar e de fazer na análise dos serviços tributáveis

Tecnologia, Novos Mercados e Tributação Digital - Estudos que abordam os desafios impostos pelas novas tecnologias digitais ao Direito Tributário, como apostas on-line, digitalização de serviços e transformação do mercado.

16 - O uso das novas tecnologias digitais, a incidência no Direito Tributário e a lacuna legislativa das apostas esportivas on-line

17 - Direito e políticas públicas em contextos de crise: a arena política do PERSE e os desafios da governança democrática

Os trabalhos aqui publicados revelam a vitalidade da pesquisa tributária no Brasil e o esforço coletivo de compreender os desafios de um sistema tributário mais justo, eficiente e adequado às transformações sociais. A todos(as) os(as) autores(as), coordenadores(as) e avaliadores(as), registramos nossa gratidão pela relevante contribuição acadêmica.

Desejamos uma leitura crítica, reflexiva e transformadora.

Maria De Fatima Ribeiro - Universidade de Marília

Yuri Nathan da Costa Lannes - Faculdade de Direito de Franca

**A IMUNIDADE TRIBUTÁRIA DO ITBI E O FISCO MUNICIPAL: AS CONTROVÉRSIAS NA FIXAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DO ITBI DIANTE DA JURISPRUDÊNCIA DO STF E DO STJ**

**ITBI TAX IMMUNITY AND THE MUNICIPAL TAX AUTHORITIES: LEGAL CONTROVERSIES OVER THE ASSESSMENT OF THE TAX BASE IN LIGHT OF THE JURISPRUDENCE OF THE SUPREME AND SUPERIOR COURTS OF JUSTICE.**

**Marina De Matos Nogueira E Siqueira  
Carlos de Alencar Forte**

**Resumo**

O presente artigo analisa a base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) nos casos em que ocorre divergência entre o valor do bem imóvel declarado pelo contribuinte e aquele avaliado pelo fisco. Para isso, parte do enfrentamento da tese fixada no Tema 796, na qual o Supremo Tribunal Federal (STF) firmou entendimento sobre a limitação da imunidade tributária incondicionada, prevista na primeira parte do art. 156, §2º, inciso I, da Constituição Federal, restringindo-a ao valor do capital efetivamente realizado. Além disso, também examina a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que, por meio do Tema 1.113, estabeleceu o entendimento de que incumbe à administração pública demonstrar, por meio de provas robustas, a divergência entre o valor da sua avaliação do imóvel e aquele informado pelo contribuinte, o qual é utilizado como base de cálculo para a cobrança do tributo. Dessa forma, o artigo busca discutir os desdobramentos práticos dessas decisões para os contribuintes e as administrações tributárias.

**Palavras-chave:** Itbi, Imposto, Bens imóveis, Tema 796 stf, Tema 1.113 stj

**Abstract/Resumen/Résumé**

This article examines the calculation basis of the Real Estate Transfer Tax (ITBI) in cases where there is a discrepancy between the value of the real estate property declared by the taxpayer and the value assessed by the tax authority. To address this issue, the article draws on the legal precedent established in Topic 796, in which the Supreme Federal Court (STF) defined the scope of unconditional tax immunity, as provided in the first part of Article 156, §2, Item I, of the Brazilian Federal Constitution, limiting it to the value of the effectively realized capital. Furthermore, the article analyzes the established case law of the Superior Court of Justice (STJ), which, through Topic 1,113, determined that the burden of proof lies with the public administration to demonstrate, with substantial evidence, the discrepancy between the value of its property assessment and the value reported by the taxpayer, which serves as the basis for tax calculations. In this context, the article seeks to explore the practical implications of these judicial decisions for taxpayers and tax authorities.

**Keywords/Palabras-claves/Mots-clés:** Itbi, Tax, Real estate, Theme 796 stf, Theme 1.113 stj

## 1 INTRODUÇÃO

Na última década, a utilização de estruturas jurídicas para organização imobiliária de famílias e empresas, ora com foco em separar os riscos pessoais dos patrimoniais, ora com foco em otimizar custos operacionais e tributários na manutenção e negociação de imóveis, foi incorporada na rotina dos operadores do direito em território nacional.

No Brasil, dentre as possibilidades existentes, o uso de *holdings* patrimoniais, isto é, pessoas jurídicas constituídas sob a forma de sociedades empresariais que ao assumir a titularidade direta de imóveis, investimentos, cotas de empresas familiares ou ainda outros bens e direitos, transformam seus sócios em proprietários indiretos e detentores do controle final de todas as decisões relacionadas aos respectivos bens.

A criação de *holdings* patrimoniais, portanto, não apenas permite que se utilize a personalidade jurídica como uma barreira entre os diversos riscos jurídicos aos quais está submetida uma pessoa natural e o patrimônio que ela constituiu como também se mostra útil para organizar a sucessão entre ascendentes e descendentes, facilitando questões burocráticas, e, principalmente, reduzindo custos tributários e operacionais. Filho (2016, p. 602), assevera que o uso de *holdings* para fins de elisão tributária foi muito utilizado logo após a Constituição de 1988 como instrumento para adiantar a sucessão de modo a evitar a incidência do ITCD que viria a ser instituído após o advento da Carta de 1988.

No Estado do Ceará, por exemplo, a Lei 15.812/2015 que institui o Imposto Sobre Transmissão Causa Mortis e Doação, de Quaisquer Bens e Direitos – (ITCD), dispõe alíquotas de ITCD que variam de 2% a 8%, sejam nos casos de doação ou por causa mortis (Ceará, 2015). Caso um indivíduo faleça deixando um imóvel para seus descendentes, a alíquota pode facilmente atingir o teto de 8% (oito por cento). Porém, se este mesmo indivíduo, ainda em vida, constituir uma sociedade limitada e utilize o imóvel para integralizar seu capital social, doando paulatinamente as cotas aos seu filhos, a alíquota incidente será tão somente de 2% (dois por cento) sobre toda a transmissão patrimonial. Nesse caso, os filhos sucedem o pai sobre o controle do imóvel por meio da propriedade da *holding*, de modo que patrimônio e sucessão são organizados por um custo de ITCD inferior.

Não obstante a utilização das *Holdings* surja como importante instrumento de economia ao contribuinte no custo operacional e tributário de processos de sucessão e pagamentos de impostos como o ITCD, os Municípios passaram a exigir a cobrança do Imposto



sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) quando das operações envolvendo integralização de bens no capital social de pessoas jurídicas. Tal prática, apesar de corrente, parece ir de encontro à imunidade tributária prevista no art. 156, §2º, I da Constituição Federal de 1988 e que descarta a incidência do ITBI sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital ou sobre a transmissão decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica.

Assim, no que pese a imunidade constitucional supracitada, a cobrança do ITBI vem sendo praticada pelos Fiscos Municipais quando da integralização de bens ao capital de pessoa jurídica, utilizando como base de cálculo a diferença entre o valor do imóvel indicado pelo contribuinte o ato de incorporação dos bens e o valor venal indicado pelo próprio fisco, seguindo os moldes da cobrança de outro Tributo municipal: o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).

Como era de se imaginar sobre tema tão controverso, a discussão sobre as práticas da municipalidade foram levadas aos Tribunais brasileiros, sendo objeto de apreciação no Supremo Tribunal Federal por meio do Tema 796 e, posteriormente, no Superior Tribunal de Justiça, com a fixação do Tema 1.113, gerando inúmeras discussões acerca da constitucionalidade e legalidade das condutas perpetradas pelo Fisco Municipal.

Diante de tamanha controvérsia, o presente artigo busca lançar luz sobre a discussão envolvendo a incidência do ITBI sobre imóveis utilizados na integralização do capital social de sociedades empresárias; a querela envolvendo a imunidade tributária constante no art. 156, §2º, I da Constituição Federal de 1988; e os posicionamentos exarados pelo STF e STJ no trato da matéria.

## **2 O ALCANCE DA IMUNIDADE TRIBUTÁRIA DO ITBI SOB A ÓTICA DO TEMA 796 DO STF**

A Constituição Federal de 1988 estabelece no decorrer do seu texto imunidades tributárias gerais, as quais são aplicáveis a todos os impostos, assim como imunidades específicas direcionadas a tributos específicos. Não obstante essa diferenciação, o efeito de ambas é o mesmo: limitar o poder de tributar. Por isso que, de acordo com Machado (2019, p. 287), a imunidade é o obstáculo à incidência da regra jurídica de tributação, podendo ser traduzida como uma forma qualificada de não incidência, dado que a relação jurídico-tributária não é constituída por força da norma constitucional.

No caso do Imposto de Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis (ITBI), o art. 156, §2º, I da CF/88, prevê imunidade específica para os casos de operações que visem a realização de capital através da transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica, bem como nas operações de fusão, incorporação, cisão ou extinção da pessoa jurídica.

Baleeiro (1998) pregoa o caráter político das imunidades tributárias, ensinando que toda imunidade guarda consigo uma proteção a determinado valor eleito pelo texto constitucional como essencial para o Estado Democrático de Direito. No caso do ITBI, o Supremo Tribunal Federal já atestou que o valor fundamental protegido nessa imunidade específica é o desenvolvimento das pessoas jurídicas e as reorganizações societárias, com objetivo de promover o livre trânsito jurídico de bens, considerando o ganho social decorrente do desenvolvimento nacional (Brasil, 2020).

O alcance dessa imunidade, contudo, foi objeto de análise pelo Supremo Tribunal Federal, no Tema 796 de repercussão geral, cujo *leading case* foi o Recurso Extraordinário 796.376/SC, que teve como Relator o Ministro Marco Aurélio, vencido pelo voto divergente do Ministro Alexandre de Moraes, redator do acórdão.

Referido julgamento dividiu a imunidade constitucional em duas operações distintas e que demandam tratamento tributário divergente. A primeira delas é a imunidade decorrente das operações de incorporação ao patrimônio da pessoa jurídica em realização de capital (primeira parte do art. 156, §2º, inciso I da CF/88) que não depende da atividade realizada pelo contribuinte e, portanto, sob essa ótica, pode ser considerada como uma imunidade incondicionada. A outra, prevista na segunda parte o art. 156, §2º, inciso I da CF/88 e denominada de condicionada, indica operações de reestruturação (fusão, incorporação, cisão ou extinção) da pessoa jurídica, a qual deve obedecer a limitação prevista no próprio texto constitucional na qual a sociedade adquirente não pode possuir como atividade preponderante a compra e venda de bens ou direitos, a locação de bens imóveis ou, ainda, o arrendamento mercantil.

Esse já era o entendimento adotado pela doutrina majoritária quando da análise do dispositivo em comento:

A primeira parte do dispositivo constitucional refere-se à imunidade autoaplicável, no caso de transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital. A segunda parte, pertinente à imunidade do ITBI decorrente de transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, corresponde à imunidade condicionada, pois

para a sua fruição o adquirente não poderá ter como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil. (Harada, 2016, p. 91)

O enquadramento de atividade preponderante, por sua vez, encontra-se regulamentado no art. 37 do CTN, que, apesar de apresentar controvérsias quanto à sua aplicação, conforme defende Shoueri (2023), não foi objeto de discussão no referido julgado<sup>1</sup>. A bem da verdade, o *leading case* do Tema 796 do STF, teve como foco de análise a imunidade incondicionada da primeira parte do art. 156, §2º, inciso I da CF/88.

Controvérsia maior levantada pelo julgamento foi o do alcance da imunidade tributária do ITBI nos casos de imóveis integralizados ao capital social da empresa, cujo valor de avaliação ultrapasse o da cota realizada. Isto porque, conforme afirma Muniz (2011), na integralização de capital social realizada pelas sociedades regulamentadas pelo Código Civil e feita com bens suscetíveis de avaliação em dinheiro, não existe o requisito formal de avaliação, de modo que o valor indicado pela sociedade, caso razoável, é presumido como verdadeiro.

No caso analisado pelo STF, a pessoa jurídica recebia imóveis dos seus sócios a título de integralização de capital. Contudo, apenas parte do seu valor era contabilmente registrado para a realização de capital sendo a outra parte destinada à conta de reserva de capital.

De acordo com o Ministro Alexandre de Moraes, a aplicação da regra da imunidade aos imóveis incorporados ao patrimônio da pessoa jurídica que não fossem destinados à integralização do capital subscrito, mas sim à formação de reserva de capital, revelaria interpretação extensiva indevida da norma constitucional (Brasil, 2020). Como pontua Neves (2021), tal situação, gerou desconfiança dos Ministros quanto às razões utilizadas pela empresa para a realização da referida operação contábil, o que fatalmente foi determinante para uma interpretação literal e não uma interpretação teleológica do preceito constitucional feita pelo Ministro redator do acórdão. Sobre este ponto, colaciona-se trecho elucidativo do voto:

---

<sup>1</sup> Nesse sentido, aprofunda o autor: “A dificuldade aqui reside justamente no conceito de atividade preponderante. É bem verdade que o art. 37 do CTN regula essa imunidade, definindo essa expressão. De acordo com o seu § 1º, caracteriza-se atividade preponderante nas hipóteses em que ‘mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes à aquisição’ for oriunda de compra e venda, locação ou arrendamento mercantil de tais bens ou direitos. Por sua vez, caso a pessoa jurídica adquirente inicie suas atividades após a aquisição ou menos de 2 (dois) anos antes dela, o § 2º do mesmo artigo exige a preponderância nos três anos seguintes à data da aquisição”.

No caso concreto, a diferença entre o valor do capital social e os imóveis incorporados é de R\$ 778.724,00. É de indagar-se a razão pela qual uma empresa, cujo capital social é de R\$ 24.000,00, pretende constituir uma reserva de capital em montante tão superior ao seu capital, e, sobretudo, livre do pagamento de imposto. (Brasil, 2020, p.13)

Apesar da peculiaridade do *leading case* debatido no STF, foi fixado o Tema 796 cuja tese de repercussão geral é a seguinte: “A imunidade em relação ao ITBI, prevista no inciso I do §2º do art. 156 da Constituição Federal, não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado” (Brasil, 2020)

O enunciado supra, entretanto, fez emergir nova problemática. As Secretarias de Finanças Municipais, baseando-se na literalidade da tese fixada no Tema 796 do STF, passaram a limitar a imunidade do ITBI ao valor declarado pelo contribuinte a título de integralização do capital social, fazendo incidir o ITBI no excesso entre este valor e aquele indicado pelo Município.

Tal prática, impactou diretamente a constituição de *holdings* patrimoniais, onde o valor integralizado a título de capital social é aquele que os sócios declaram em suas Declarações de Imposto de Renda e que, longe de objetivar a evasão no pagamento do ITBI, a prática é utilizada para efeitos de diferimento no pagamento do Imposto de Renda (IR), de modo que a incidência do IR sobre o ganho de capital se dê somente no momento em que o ativo for vendido e não no ato de sua integralização ao capital social da pessoa jurídica.

Tem-se que o julgamento de mérito do Tema 796 no STF não sepultou a discussão sobre a incidência do ITBI na integralização de capital pelas sociedades empresárias. Na verdade, conforme sinaliza Laurindo (2021), a literalidade da tese fixada fez com que as Fazendas Municipais entendessem pela possibilidade de incidência do imposto em situações diversas da estipulada no *leading case* julgado pelo Supremo e a despeito das finalidades extrafiscais da norma imunizante.

Diante dessa cobrança de ITBI promovida pela administração pública municipal, ações judiciais que questionavam a constitucionalidade das ações promovidas pelos Fiscos Municipais começaram a se multiplicar nas instâncias estaduais do poder judiciário.

Nesse contexto, julgados emanados por tribunais pátrios entenderam que a expressão “que exceder”, constante no enunciado do Tema 796 do STF, seria aplicável não apenas aos casos em que o valor do bem é utilizado para a formação de uma reserva de capital, mas aos casos em que o contribuinte integraliza todo o valor dos bens, inexistindo formação de reserva de capital, porém a Fazenda Municipal discorda do valor indicado, pois entende ser necessária

a aplicação da sua avaliação no valor da transação, gerando um excesso entre a integralização do capital e o valor venal do imóvel que passa a ser tributável<sup>2</sup> (Ceará, 2023).

Por outro lado, foram emitidos julgados<sup>3</sup> que entenderam que o “excesso” citado na tese fixada pelo STF seria aquele decorrente da diferença entre o valor declarado do bem e o do capital social integralizado, não entrando nessa equação o valor venal apontado pela

---

<sup>2</sup> Na íntegra: CONSTITUCIONAL. TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL. PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO. NÃO CONHECIDO. MANDADO DE SEGURANÇA. PROVA PRÉ-CONSTITUÍDA SUFICIENTE. PRELIMINAR REJEITADA. ITBI. INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL. IMUNIDADE PREVISTA NO ART. 156, §2º, INCISO I, DA CF/88. VALOR DOS IMÓVEIS QUE SUPERAM O CAPITAL SUBSCRITO. INCIDÊNCIA DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE A DIFERENÇA. POSSIBILIDADE. TEMA 796 DO STF. REPERCUSSÃO GERAL. PRECEDENTE DESTES EGRÉGIOS TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. 1. O pedido de efeito suspensivo resta prejudicado, por ocasião do julgamento do recurso. 2. Preliminar de ausência de prova pré-constituída. 2.1. Suscita a parte recorrida que a parte impetrante carece de interesse processual, vez que a matéria trazida aos autos necessita de ampla cognição e debate, e aos autos não juntou prova pré-constituída de seu direito, como o exige a legislação em vigor. 2.2. Ao contrário do alegado, é possível inferir que a documentação acostada aos autos preenche o requisito da prova pré-constituída e comprova, ao menos em tese, a violação do direito líquido e certo requestado na exordial. 2.3. Diante disso, rejeita-se a preliminar apresentada. 3. A questão em análise consiste em perquirir o alcance da imunidade do ITBI, prevista no Art. 156, § 2º, inciso I, da CF/88. 4. No caso dos autos, a parte impetrante, ora recorrente, aduz ter recebido, dentre outros, 05 (cinco) imóveis situados na Cidade de Fortaleza como forma de integralização de seu capital social, atribuindo-lhes o valor total de R\$ 1.612.851,99 (um milhão, seiscentos e doze mil, oitocentos e cinquenta e um reais e noventa e nove centavos). 5. Com o objetivo de proceder com a alteração dos registros imobiliários dos imóveis que compuseram a referida transação imobiliária, requereu junto a SEFIN o reconhecimento da imunidade do ITBI prevista no Art. 156, §2º, inciso I, da CF/1988, e a consequente declaração de exoneração de pagamento do imposto, o qual foi deferido apenas parcialmente, incidindo o imposto sobre o valor que excedeu o capital integralizado. 6. É de se observar que o texto constitucional, em seu Art. 156, §2º, inciso I, busca estimular a livre iniciativa e impulsionar o início da atividade empresarial ao prever que o ITBI não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital. 7. Embora o legislador constitucional não tenha imposto qualquer limitação no tocante ao valor subscrito, infere-se que o alcance da imunidade recai apenas sobre o exato valor utilizado para integralizar o capital social, restando tributado pela municipalidade o valor que excede as quotas integralizadas. 8. Esse foi, inclusive, a tese firmada pelo Supremo Tribunal Federal e STF, por ocasião do julgamento RE nº 796.376/SC, em sede de repercussão geral, segundo a qual a imunidade em relação ao ITBI, prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição Federal, não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado (Tema 796). 9. Desse modo, considerando inexistir qualquer ilegalidade na tributação de ITBI sobre a diferença entre o valor venal dos imóveis e o quantum efetivamente integralizado pela parte impetrante, tem-se que a manutenção do julgamento de 1º Grau é medida que se impõe. 10. Recurso conhecido e desprovido, Sentença mantida. (Apelação Cível - 0133357-41.2017.8.06.0001, Rel. Desembargador(a) JORIZA MAGALHAES PINHEIRO, 3ª Câmara Direito Público, data do julgamento: 03/07/2023, data da publicação: 03/07/2023)

<sup>3</sup> AGRAVO DE INSTRUMENTO – MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI – INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL – IMUNIDADE PLENA – ART. 23 DA LEI 9.249/95 – NÃO OCORRÊNCIA DE RESERVA DE CAPITAL – RE 796.376/SC – RECURSO PROVIDO. As pessoas físicas poderão transferir a pessoas jurídicas, a título de integralização de capital, bens e direitos pelo valor constante da respectiva declaração de bens ou pelo valor de mercado (art. 23 da Lei 9.249/95). O legislador constituinte jamais condicionou a imunidade prevista no art. 156, §2º, I, da Carta Magna, à conferência de bens ao capital de pessoa jurídica pelo valor de mercado. "A imunidade em relação ao ITBI, prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição Federal, não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado". (Tema 796). A limitação se dá com relação, apenas, ao que exceder o limite do capital integralizado, sendo que o STF, na ocasião, não decidiu que o valor dos bens integralizados deveriam ser os de mercado. (TJMS. Agravo de Instrumento n. 1402758-54.2023.8.12.0000, Bataguassu, 2ª Câmara Cível, Relator (a): Des. Ary Raghiant Neto, j: 22/05/2023, p: 23/05/2023)

administração pública municipal (Mato Grosso do Sul, 2023). Tal posicionamento, coaduna-se com o disposto no art. 23 da Lei 9.249/95 que autoriza o contribuinte a escolher, no momento de realizar a integralização do capital, entre o valor de mercado do bem e aquele constante na respectiva declaração de bens (Brasil, 1995).

Observa-se, portanto, que a aplicação do precedente do Tema 796 do STF possui controvérsias quanto a sua abrangência e atribuição de sentido do que seria o “excesso” assinalado na tese fixada, existindo entendimentos que autorizam a incidência do ITBI somente nos casos onde há formação de reserva de capital a partir do excesso entre o valor do bem integralizado ao capital social e aquele constante na declaração do particular, e entendimentos que, desconsiderando o *leading case* do Tema 796 do STF, autorizam a incidência do ITBI no excesso entre o valor integralizado ao capital social da pessoa jurídica e o valor venal apontado pelo fisco municipal.

Essa divergência na aplicação do precedente é ainda mais impactada quando se analisa de forma conjunta o Tema 796 do STF, fixado em 15 de outubro de 2020, com o Tema 1.113 firmado pelo STJ em 09 de março de 2022.

### **3 A BASE DE CÁLCULO DO ITBI E OS EFEITOS DO TEMA 1.113 FIRMADO PELO STJ**

O Imposto sobre a Transferência de Bens Imóveis (ITBI), previsto no art. 38, do Código Tributário Nacional (CTN), tem como sua base de cálculo o *valor venal* do bem objeto da transferência (Brasil, 1966).

Contudo, apesar da objetividade do dispositivo e da aparente obviedade do termo, o debate sobre esse elemento ganhou amplitude pelo fato de o CTN utilizar a mesma terminologia para dispor sobre a base de cálculo de outro tributo: o Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU). Diferentemente do ITBI, o IPTU é lançado de ofício pelo Município, que fixa o valor venal de acordo com os dados da Planta de Valores Genéricos (PVG) estabelecida em lei.

Sobre a base de cálculo do ITBI, Machado (2019) assevera que o cálculo deve ser feito considerando o preço declarado no negócio jurídico celebrado, ressalvado o direito de o fisco impugnar o valor declarado, desde que o faça mediante procedimento administrativo próprio, garantindo o contraditório ao declarante, nos termos do art. 148, do CTN. Logo, no

caso do ITBI, o conceito de *valor venal*, elemento utilizado pela lei para determinar a base de cálculo do tributo, corresponde ao valor de mercado, utilizado na transação tributada.

Já com relação a utilização do PVG para lançamento da base de cálculo do IPTU, Oliveira (2022) salienta que a própria nomenclatura da PVG denota o seu caráter genérico e, portanto, descomprometida com os preços efetivamente praticados no mercado. Diante da utilização de um mesmo termo em contextos diferentes, instalou-se controvérsia na seara jurídica sobre a definição do *valor venal*, como base de cálculo, para fins de lançamento do ITBI e do IPTU.

Esse debate, contudo, não é atual e o Superior Tribunal de Justiça já enfrentou essa questão há uma década, quando, em 03 de setembro de 2013, julgou o Recurso Especial nº 1.199.964 - SP (2010/0113397-4), tendo a Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, entendido pela não vinculação entre o valor venal considerado como base de cálculo do ITBI e o utilizado como base para o IPTU (Brasil, 2013a).

Destaca-se o conceito de valor venal utilizado pelo Ministro Relator, Herman Benjamin, na fundamentação do seu voto: “(...) é amplamente sabido que valor venal significa valor de venda do imóvel. Basta consultar os bons dicionários para confirmar que venal indica "referente a venda" (Aurélio), ‘relativo a venda’ (Houaiss)” (Brasil, 2013b, p.2).

O julgado sustenta, que, partindo do conceito de valor venal já consolidado, a distorção estaria no lançamento do IPTU, vez que, por ocorrer de ofício, considera fórmulas genéricas que não correspondem efetivamente ao valor venal do bem, como fora positivado no CTN. Apesar dessa questão não ter sido, à época, firmada em sede de repetitivo e, portanto, não ser dotada de efeito vinculante, serviu como pedra de toque na fixação do entendimento acerca da controvérsia no âmbito do Superior Tribunal de Justiça.

Com a sedimentação do entendimento supra, o Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Recurso Especial nº 1937821-SP, editou o Tema Repetitivo nº 1113 fixando 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 e 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. (Brasil, 2022a)

É possível imaginar que o primeiro tema (a) não trouxe grande desafio quanto ao seu enfrentamento pela Corte, haja vista a jurisprudência já construída e consolidada acerca da inexistência de vinculação entre o valor da base de cálculo do IPTU e do ITBI.

Sobre esse ponto, destaca-se a abordagem trazida pelo Ministro Relator Gurgel de Faria em que é feita a diferenciação do valor venal para fins de ITBI, cujo fato gerador é a transmissão ou cessão de propriedade ou de direitos reais imobiliários, a partir da realização de um negócio jurídico, e do valor venal para fins de IPTU, cujo fato gerador é a propriedade em si da coisa imóvel, permitindo a quantificação do tributo de forma mais genérica e com base na PVG, prevista em lei exclusivamente para esse fim. (Brasil, 2022b)

Tal linha de pensamento encontra respaldo na doutrina de Sousa (1970 *apud* Machado, 2001, p. 62) segundo a qual “(...) a ordem normal das coisas é que o pressuposto material ou jurídico da incidência defina a natureza do tributo e determine a escolha da sua base de cálculo”.

Onde recai o caráter transformador do Tema 1.113 do STJ sobre as duas teses fixadas nos itens (b) e (c). Isso porque o julgado privilegiou a declaração do valor do imóvel emitida pelo contribuinte, atribuindo a ela presunção de veracidade para fins de incidência e lançamento do ITBI. Por outro lado, condicionou a alteração do valor declarado à instauração de procedimento administrativo, devidamente justificado, no qual deverá ser observado o direito do contribuinte de exercer o contraditório.

Partindo de uma análise literal, vê-se que o julgado não é nada mais do que uma leitura coerente ao que está disposto no art. 148, do CTN:

Quando o cálculo do tributo tenha por base, ou tome em consideração, o valor ou o preço de bens, direitos, serviços ou atos jurídicos, a autoridade lançadora, mediante processo regular, arbitrará aquele valor ou preço, sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados, ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, ressalvada, em caso de contestação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial. (Brasil, 1966, Título III, Capítulo II, Seção II, art. 148)

Todavia, apesar de ter se tratado de uma aplicação literal da norma, o julgado consolidou, através do enfrentamento de um caso concreto, pontos que há muito vinham sendo praticados de forma divergente pelo fisco municipal. A verdade é que, independentemente da forma de lançamento adotada pelo município, o fisco municipal tendia a desconsiderar a declaração do contribuinte para definição do *valor venal* do imóvel, justificando tão somente na divergência em relação ao valor de referência por ele considerado.



Sobre o assunto, destaca-se trecho da fundamentação do referido recurso especial, no qual o Ministro Relator discorre sobre a inadequação da prática do fisco em adotar um parâmetro de referência prévio e infundado para rejeitar o valor venal declarado pelo contribuinte, sem ser precedido de qualquer procedimento administrativo:

Além disso, a adoção desse valor de referência como primeiro parâmetro para a fixação da base de cálculo do ITBI, com a inversão do ônus da prova ao contribuinte para demonstrar o contrário, subverte o procedimento instituído no art. 148 do CTN, pois, a toda evidência, resulta em arbitramento da base de cálculo sem prévio juízo quanto à fidedignidade da declaração do sujeito passivo. (Brasil, 2022b, p. 18)

Logo, o entendimento do STJ quanto a necessidade de instauração de procedimento administrativo para desconstituição da presunção de veracidade atribuída a declaração do contribuinte acerca do valor venal do imóvel para fins de ITBI se revela acertado e está de acordo com o art. 148, do CTN.

Contudo, no que diz respeito à observância desse procedimento na prática arrecadatória perpetrada pela administração pública municipal, ainda não é possível atestar a eficácia plena da decisão do STJ. A título de exemplo, traz-se a problemática levantada por Silva (2022), segundo a qual grandes Municípios têm se pautado no parecer da Associação Brasileira das Secretarias de Finanças das Capitais (Abrasf), para justificar que o entendimento firmado em recursos repetitivos pelo Poder Judiciário não tem o condão de vincular a Administração Pública.

Contudo, pode-se afirmar que, no âmbito jurídico, o Tema 1.113 representa um julgado paradigmático, dotado de caráter transformador do *status quo* que vinha sendo praticado e defendido pelo fisco municipal, servindo de complemento necessário ao enunciado constante no Tema 796 do STF a fim de garantir que os direitos constitucionais dos contribuintes sejam plenamente respeitados.

#### **4 CONCLUSÃO**

Uma análise conjunta dos precedentes acima destacados permite concluir que, apesar da possibilidade de o Fisco Municipal rejeitar o valor declarado pelo contribuinte para fins de análise da incidência da imunidade do ITBI, conforme precedente firmado no Tema 796 do STF, este, em consonância ao entendimento do STJ firmado no Tema 1.113, não o deve fazer de forma automática, apenas indicando o valor de avaliação com base em referenciais genéricos preestabelecidos.

Conforme abordado no presente trabalho, o Tema 1.113, julgado em fevereiro de 2022, entendeu ser da Fazenda Pública o ônus da prova acerca da comprovação de que o valor informado na declaração do contribuinte não condiz com a realidade mercadológica. Assim, conclui-se que a Corte Superior entendeu que não pode o Município adotar um valor de referência como primeiro parâmetro para a fixação da base de cálculo do ITBI sem antes instaurar procedimento administrativo próprio para fins de avaliação do imóvel.

Nesse diapasão, para a aplicação concreta de ambos os precedentes (Tema 796 do STF e Tema 1.113 do STJ) revela-se necessária a realização de uma verdadeira avaliação do imóvel pelo Fisco Municipal, seguido da abertura de um processo administrativo com a garantia do contraditório e ampla defesa para o contribuinte se manifestar sobre o fato, não sendo válida a metodologia aplicada a cobrança do IPTU através dos valores de referência constantes na tabela PVG.

Assim, dentro da esfera do judiciário, a aplicação do Tema 796 do STF pelos Tribunais locais deve ser feita em conjunto ao Tema 1.113, STJ haja vista a complementariedade existente entre os entendimentos exarados pela Corte Suprema e Superior brasileira. Exemplo disso encontra-se no julgamento da Apelação Cível n. 0801021-81.2022.8.12.0006 ocorrida em 31 de agosto de 2023 em que a 4ª Câmara Cível do Tribunal de Mato Grosso do Sul decidiu que não caberia ao Município proceder com a avaliação de imóvel utilizado para fins de integralização do patrimônio social de empresa em face da presunção de veracidade que goza a declaração do contribuinte<sup>4</sup> (Mato Grosso do Sul, 2023).

Não obstante o entendimento supra, pode ser admitida a incidência de ITBI sob a diferença entre o valor da avaliação do fisco e aquele declarado pelo contribuinte na transferência do bem imóvel à pessoa jurídica para fins de integralização de capital social.

---

<sup>4</sup> Na íntegra: “APELAÇÃO CÍVEL – MANDADO DE SEGURANÇA – IMUNIDADE DE ITBI – EQUIVALENTE AO CAPITAL INTEGRALIZADO – TEMAS 796 DO STF E 1.113 DO STJ – POSSIBILIDADE DO MUNICÍPIO REVISAR O VALOR DO BEM, DESDE QUE INSTAURADO PROCESSO ADMINISTRATIVO PRÓPRIO, COM CONTRADITÓRIO E AMPLA DEFESA (ART. 148, CTN) – ILEGALIDADE DA RETIFICAÇÃO ARBITRÁRIA – SEGURANÇA CONCEDIDA - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. 1. O STF fixou a seguinte tese vinculativa de observância obrigatória, sob o regime de repercussão geral: "Tema 796: A imunidade em relação ao ITBI, prevista no inciso I, do § 2º, do art. 156, da Constituição Federal, não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado." 3. Na hipótese, o valor do bem não excede o capital social integralizado e não compete ao Município proceder à avaliação do imóvel, pois o valor declarado pelo contribuinte, para fins de integralização de capital goza de presunção de veracidade, segundo entendimento do Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp. 1.937.821/SP em sede de recurso repetitivo, que resultou nas teses do Tema nº 1.113. 3. Segurança concedida. (TJMS. Apelação Cível n. 0801021-81.2022.8.12.0006, Camapuã, 4ª Câmara Cível, Relator (a): Des. Sideni Soncini Pimentel, j: 31/08/2023, p: 04/09/2023)”

Contudo, a aplicação desse entendimento para fins de arrecadação demanda verificação do juízo quanto à justificativa da administração pública acerca da negativa de aplicação da imunidade tributária. Em outras linhas, é necessário constatar se houve a realização de avaliação do imóvel objeto de divergência e oportunizar o exercício do contraditório e ampla defesa pelo contribuinte por meio de processo administrativo próprio.

O Tema 1.113 do STJ, por si, não impede que a administração pública apresente divergência em relação aos valores declarados pelo contribuinte como base de cálculo do ITBI e tampouco obsta a arrecadação deste tributo nos casos em que essa divergência imponha um excesso sob o capital realizado, excluindo de sua esfera à aplicação da imunidade incondicionada prevista no art. 156, §2º, I da CF/88.

O que o referido entendimento jurisprudencial sedimenta é a necessidade da observância de procedimento administrativo próprio para que a Administração Pública Municipal cumpra o ônus probatório quanto à divergência apontada, garantindo o respeito aos direitos do contribuinte ao tempo que atribui mais força e legitimidade a arrecadação tributária pátria.

## REFERÊNCIAS

BALEEIRO, Aliomar. **Limitações Constitucionais ao Poder de Tributar**. Rio de Janeiro, Forense 1998.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (Plenário). **Tema 796 - Recurso Extraordinário n. 796.376-SC**. (...) *Foi fixada a seguinte tese: “A imunidade em relação ao ITBI, prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição Federal, não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado”*. (...). Recorrente: Lusframa Participações Societárias Ltda. Recorrido: Município de São João Batista. Rel. Min. Marco Aurélio, redator do acórdão Min. Alexandre de Moraes. Brasília, 05 de agosto de 2020. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/processos/downloadPeca.asp?id=15344140426&ext=.pdf>. Acesso em: 15 de julho de 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2ª Turma). **Recurso Especial nº 1.199.964 – SP. TRIBUTÁRIO. ITBI. IPTU. BASES DE CÁLCULO. VALOR VENAL. IDENTIDADE NECESSÁRIA. INEXISTÊNCIA. 1. O valor venal do imóvel apurado para fins de ITBI não coincide, necessariamente, com aquele adotado para lançamento do IPTU. Precedentes: AgRg no REsp 1.226.872/SP, Rel. Ministro Castro Meira, DJe 23.4.2012; AgRg no AREsp 36.740/RS, Rel. Ministro Humberto Martins, DJe 22.11.2011; AgRg no Ag 1.120.905/SP, Rel. Ministro Herman Benjamin, DJe 11.9.2009**. (...). Recorrente: Município de São Paulo. Recorrido: Márcia Serra Negra. Rel. Min. Herman Benjamin. Brasília, 03 de setembro de 2013a. Disponível em:

[https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=25130802&num\\_registro=201001133974&data=20131023&tipo=5&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=25130802&num_registro=201001133974&data=20131023&tipo=5&formato=PDF). Acesso em: 20 de julho de 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2ª Turma). **Recurso Especial nº 1.199.964 – SP. Voto do Relator**. Recorrente: Município de São Paulo. Recorrido: Márcia Serra Negra. Rel. Min. Herman Benjamin. Brasília, 03 de setembro de 2013b. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=25130753&num\\_registro=201001133974&data=20131023&tipo=51&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=25130753&num_registro=201001133974&data=20131023&tipo=51&formato=PDF). Acesso em: 20 de julho de 2025.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça (1ª Seção). **Tema Repetitivo 1.113 - Recurso Especial nº 1.937.821 – SP. TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI). BASE DE CÁLCULO. VINCULAÇÃO COM IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU). INEXISTÊNCIA. VALOR VENAL DECLARADO PELO CONTRIBUINTE. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. REVISÃO PELO FISCO. INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO. POSSIBILIDADE. PRÉVIO VALOR DE REFERÊNCIA. ADOÇÃO. INVIABILIDADE**. Recorrente: Município de São Paulo. Recorrido: Fortress Negócios Imobiliários Ltda. Rel. Min. Gurgel de Faria. Brasília, 24 de fevereiro de 2022a. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=146418131&num\\_registro=202000120791&data=20220303&tipo=5&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=146418131&num_registro=202000120791&data=20220303&tipo=5&formato=PDF). Acesso em: 21 de Julho de 2025.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça (1ª Seção). **Tema Repetitivo 1.113 - Recurso Especial nº 1.937.821 – SP. Voto do Relator**. Recorrente: Município de São Paulo. Recorrido: Fortress Negócios Imobiliários Ltda. Rel. Min. Gurgel de Faria. Brasília, 24 de fevereiro de 2022b. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/electronico/documento/mediado/?documento\\_tipo=91&documento\\_sequencial=144784493&registro\\_numero=202000120791&peticao\\_numero=&publicacao\\_data=20220303&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/electronico/documento/mediado/?documento_tipo=91&documento_sequencial=144784493&registro_numero=202000120791&peticao_numero=&publicacao_data=20220303&formato=PDF). Acesso em: 21 de Julho de 2025.

BRASIL. **Lei nº 9.249 de 26/12/1995**. *Altera a legislação do imposto de renda das pessoas jurídicas, bem como da contribuição social sobre o lucro líquido, e dá outras providências*. Brasília, 26 de novembro de 1995. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L9249.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L9249.htm). Acesso em 15 de janeiro de 2025.

BRASIL. **Lei nº 5.172 de 1966**. *Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios*. Brasília, 25 de outubro de 1966. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L5172Compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5172Compilado.htm). Acesso em: 20 de janeiro de 2025.

CEARÁ. **Lei nº 15812 de 20/07/2015**. *Dispõe acerca do Imposto Sobre Transmissão Causa Mortis E Doação, De Quaisquer Bens Ou Direitos – ITCD*. Disponível em: <https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=287406>. Acesso em: 15 de janeiro de 2025.

CEARÁ. Tribunal de Justiça do Estado do Ceará (3ª Câmara de Direito Público). **Apelação Cível nº 0133357-41.2017.8.06.0001**. Recorrente: FGH Participações Ltda. Recorrido: Município de Fortaleza. Rel. Desembargador(a) Joriza Magalhães Pinheiro. Ceará, 03 de julho de 2023. Disponível em: <https://esaj.tjce.jus.br/cjsj/getArquivo.do?cdAcordao=3601345&cdForo=0>. Acesso em: 25 de Julho de 2025

FILHO, Edmar Oliveira Andrade. **Planejamento Tributário**. 2º ed. São Paulo: Saraiva, 2016. E-book.

HARADA, Kiyoshi. **ITBI, doutrina e prática**. 2º ed. São Paulo: Atlas, 2016.

LAURINDO, Deise Sacarro. **Imunidade Tributária do ITBI e os reflexos do Tema 796 de Repercussão Geral**. *Revista Direito Tributário Atual*, v. 47, n. 47, p. 147-166, 2021. São Paulo: IBDT, 1º quadrimestre 2021.

MATO GROSSO DO SUL. Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul (2ª Câmara Cível). **Agravo de Instrumento nº 1402758-54.2023.8.12.0000**. Recorrente: Jandyra Agronegócios Ltda. Recorridos: Município de Santa Rita do Pardo e Prefeito Municipal de Santa Rita do Pardo. Rel. Des. Ary Raghiant Neto. Campo Grande, 22 de maio de 2023. Disponível em: <https://esaj.tjms.jus.br/cjsj/getArquivo.do?cdAcordao=1398159&cdForo=0>. Acesso em: 30 de Julho de 2025.

MATO GROSSO DO SUL. Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul (4ª Câmara Cível). **Apelação Cível n. 0801021-81.2022.8.12.0006**. Recorrente: Âncora Agropecuária e Participações Ltda. Recorrido: Gerente de Arrecadação, Fiscalização e Tributos do Município de Figueirão e outros. Rel. Des. Sideni Soncini Pimentel, Campo Grande, 22 de agosto de 2023. Disponível em: <https://esaj.tjms.jus.br/cjsj/getArquivo.do?cdAcordao=1447856&cdForo=0>. Acesso em: 30 de Julho de 2025.

MACHADO, Hugo de Brito. **Curso de Direito Tributário**. 40. Ed. São Paulo: Malheiros, 2019.

MACHADO, Hugo de Brito. **A substituição tributária no ICMS e a questão do preço final**. *Revista Dialética de Direito Tributário* n. 67, p.57-72. São Paulo: Dialética, 2001.

MUNIZ, Ian. **Fusões e aquisições: aspectos fiscais e societários**. 2º ed. São Paulo: Quartier Latin, 2011.

NEVES, Leticia Borges das. **Incorporação de Bens Imóveis para Integralização de Capital e a Decisão do STF no RE 796.376/SC**. *Revista Direito Tributário Atual*, n°48, ano 39. p.278-298. São Paulo: IBDT, 2º quadrimestre de 2021.

OLIVEIRA, Ricardo Mariz de. **Bases de Cálculo do IPTU e do ITBI (e do ITCMD)**. *Revista Direito Tributário Atual* n° 50, ano 40, p. 554-568. São Paulo: IBDT, 1º quadrimestre de 2022.

SHOUEIRI, Luís. Eduardo. **Direito tributário**. 12º ed. São Paulo: Saraiva, 2023. E-book.

SILVA, Ranieri Alexandre Medeiros. **Insegurança jurídica frente a não aplicabilidade de decisões em recursos repetitivos: breve análise do REsp 1.937.821 que trata da base de cálculo do ITBI. 2022.** 13f. *Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito)*. Departamento de Direito, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Caicó, 2022.