



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000303698

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2381124-58.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante GUAPURUVU ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., é agravado MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente), GERALDO XAVIER E JOÃO ALBERTO PEZARINI.

São Paulo, 28 de março de 2025.

REZENDE SILVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2381124-58.2024.8.26.0000

AGRAVANTE: GUAPURUVU ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.

AGRAVADO: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

COMARCA: SÃO PAULO

VOTO Nº 35388

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO ANULATÓRIA DE DÉBITO FISCAL COM PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA - ITBI – Insurgência em face de decisão que indeferiu a tutela de urgência por não haver ilegalidade na cobrança – Pretensão de suspender a exigibilidade do crédito tributário do ITBI, diante do depósito realizado, tendo em vista previsão no art. 38 do CTN e do Tema 1.1113 do STJ - Integralização de capital havida por alteração do contrato social, e um dos sócios transferiu o imóvel com base nos valores que constava da declaração do imposto de renda do sócio – Possibilidade – Inteligência do art. 23 da Lei nº 9249/1995 - ITBI deve ser calculado com base no valor da integralização do imóvel – Base de cálculo do ITBI definido no julgamento do REsp nº 1.937.821/SP - Tema 1113 do STJ - Depósito judicial realizado na integralidade, com base no valor de mercado – Decisão reformada – Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de tempestivo recurso de agravo de instrumento com pedido de antecipação da tutela recursal, interposto por **GUAPURUVU ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, por meio do qual objetiva a reforma da decisão de fls. 48/50, que indeferiu a tutela de urgência por não haver ilegalidade na cobrança.

Em suas razões alega, em suma, que foi realizada a 3ª alteração de seu contrato social, com aumento de capital, que foi integralizado um imóvel, localizado na Lopes Amaral, nº 77 e seu terreno, lote “16, quadra “B” no valor de R\$ 366.481,00 e o valor e mercado de R\$ 3.300.000,00 e ao gerar as guias de ITBI, verificou que o

Município utiliza como base de cálculo “valor venal de referência” (R\$ 5.372,604,00). Realizou depósito judicial no valor de R\$ 99.000,00. Os imóveis foram transferidos pelos valores constantes das declarações de imposto de renda dos sócios, nos termos do art. 23 da Lei 9245/95. Transcreve precedentes jurisprudenciais em favor de sua tese. Requer a reforma da decisão.

O pedido de antecipação da tutela recursal foi deferido (fls. 32/33).

Intimado (fls. 43), não apresentou contraminuta (fls. 44).

É o relatório.

O recurso merece provimento.

Trata-se de ação anulatória de débito fiscal com pedido de tutela provisória, para suspender a exigibilidade do crédito tributário, nos termos do art. 151, incisos I e II do CTN, tendo em vista o evidente direito tanto expressamente previsto em lei (art. 38 do VTN e 7º da Lei Municipal nº 11154/91), quanto o entendimento firmado no Tema 1113 do STJ, assim como pela realização do depósito do montante integral.

E a autora, ora agravante, se insurge em face de decisão que indeferiu a tutela de urgência por não haver ilegalidade na cobrança.

Com razão.

A tutela provisória de urgência só pode ser concedida quando houver elementos que evidenciam seu direito, ou melhor, sua concessão satisfaz o direito de forma antecipada, como se previsse o mérito, nos termos do disposto no art. 300 do Código de Processo Civil, o que é o caso dos autos.

Pretende a suspensão da exigibilidade do crédito tributário do ITBI, diante do depósito realizado, tendo em vista previsão no art. 38 do CTN e do Tema 1.1113 do STJ.

O artigo 38 do Código Tributário Nacional,

tratando do ITBI, dispõe que *"A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos"*.

O conceito de valor venal não é definido pelo Código Tributário Nacional, mas Aliomar Baleeiro deu uma definição para valor venal que se tornou clássica, dizendo: *"valor venal é aquele que o imóvel alcançará para compra e venda a vista, segundo as condições usuais do mercado de imóveis"*. (BALEIRO, Aliomar. "Direito Tributário Brasileiro." 10ª Edição revista e atualizada por Flávio Bauer Novelli. Rio de Janeiro, Forense, 1986, p. 157).

No julgamento ocorrido em 24.02.2022, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema 1.113 (Resp. nº 1.937.821/SP) definiu três teses, a saber:

- 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.***

Em face desta decisão, de acatamento imediato e obrigatório dado o seu caráter vinculante, tem-se que a tese fixada no incidente de resolução de demandas repetitivas (IRDR) nº 2243516-62.2017.8.26.0000 (Tema 19 do TJSP) foi parcialmente superada, prevalecendo apenas como base de cálculo do ITBI o valor da transação, mas assegurado o direito da Fazenda Municipal de adotar o procedimento previsto no artigo 148 do Código Tributário Nacional, garantindo-se o direito ao contraditório em procedimento administrativo, que não pode ser prévio.

No caso concreto, na 3ª alteração contratual, houve aumento de capital e um dos sócios, com integralização de imóvel e matrícula nº 181.825 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, pelo valor de R\$ 366.481,00, que consta da declaração de imposto de renda do sócio (fls. 28/40

dos autos originais).

A Lei 9.249 de 26 de dezembro de 1995, que altera a legislação do imposto de renda, em seu art. 23 dispõe que:

“Art. 23. 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.”

Nada impedirá que a Fazenda Municipal instaure, oportunamente, o procedimento administrativo, caso entenda que há discrepância entre o valor da transação utilizado para recolhimento do ITBI e o valor de mercado, para fins de eventual lançamento complementar.

Dessa forma, a base para o recolhimento do ITBI deve ser o valor da negociação indicado, valor do imóvel integralizado.

Por fim, a autora realizou depósito judicial no valor de R\$ 99.000,00 (noventa e nove mil reais), com base no valor de mercado ($R\$ 3.300.000,00 \times 3\% = R\$ 99.000,00$ – fls. 70/73 dos autos originais), que se subsume na hipótese prevista no artigo. 151, inciso II, do Código Tributário Nacional a justificar a suspensão da exigibilidade do crédito tributário.

Pelo exposto, meu voto dá provimento ao recurso, para reformar a decisão agravada, com o fim de conceder a tutela de urgência para suspender a exigibilidade do crédito tributário do ITBI, nos termos do art. 151, II do Código Tributário Nacional e fixar como base de cálculo do ITBI o valor da transação, com incidência de atualização monetária da data da transação até a efetiva quitação do ITBI, pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, facultado o direito da Fazenda Municipal de revisar o valor pelo procedimento do artigo 148 do Código Tributário Nacional, confirmando os efeitos da tutela antecipada recursal.

REZENDE SILVEIRA
Relator