



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000321400

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2341431-67.2024.8.26.0000, da Comarca de Guarujá, em que é agravante JRG LOCAÇÃO E PARTICIPAÇÃO SC LTDA, é agravado MUNICÍPIO DE GUARUJÁ.

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. 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), RICARDO CHIMENTI E MARCELO L THEODÓSIO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 10981

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2341431-67.2024.8.26.0000.

COMARCA: Guarujá

AGRAVANTE: J.R.G. Locações e Participações Ltda. (autora)

AGRAVADO: Município de Guarujá (réu)

Ementa: Agravo de instrumento – Ação Declaratória de Inexistência de Relação Jurídico-Tributária – ITBI incidente sobre a integralização de capital social – Município de Guarujá – Decisão indeferindo o pedido de tutela de evidência e urgência – Insurgência da autora – Cabimento – Preenchimento dos requisitos previstos no art. 300, do CPC – Perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo demonstrado pela autora – Exigência do pagamento do imposto sobre um “valor venal de referência” fixado unilateralmente pelo fisco, sem respeito ao contraditório e à ampla defesa, o que, por sua vez, está em desacordo com a tese jurídica fixada pelo C. STJ no tema de recursos repetitivos nº 1.113 – Se “o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado”, e referida importância “somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN)”, em princípio, é inviável que na hipótese os lançamentos do ITBI sejam realizados com base em apuração unilateral realizada pelo fisco do Município de Guarujá – Decisão reformada, confirmando-se a tutela recursal de urgência, para autorizar o recolhimento do ITBI sobre o valor efetivamente declarado na alteração contratual, devidamente atualizado, para os quatro imóveis com Cadastros de Contribuintes nº6.0372.013.000 e nº3.0989.002.237 – Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo autor **J.R.G. Locações e Participações Ltda.** no curso da ação declaratória de inexistência de relação jurídico-tributária nº1013963-34.2024.08.26.0223 que propôs contra o **Município de Guarujá**, tendo por objeto a declaração da inexistência de relação jurídica tributária que obrigue a efetuar o recolhimento do ITBI na alíquota de 3% sobre o Valor Venal de Referência, permitindo a aplicação do valor da transação como base de cálculo do referido tributo, com repercussão nos eventuais emolumentos, tudo em relação aos imóveis descritos na 7ª Alteração de Contrato

Social da Autora, ou seja, os Lotes 4, 5 e 6 com Inscrição Cadastral nº6.0372.013.000 e a Loja com Inscrição Cadastral nº3.0989.002.237. Alegou, em resumo que é empresa de direito privado e dedica-se à atividade de administração de seus bens imóveis, dentre outras atividades descritas em seu contrato social. Dessa forma, recentemente os sócios integralizaram ao seu capital social diversos imóveis, cujas operações estão sujeitas à incidência do ITBI, dentre eles quatro situados no Município do Guarujá, sendo que em atenção ao quanto disposto na Lei Complementar nº38/97, será obrigada a adotar o "Valor Venal de Referência" no total de R\$461.957,58 para calcular o ITBI incidente nesta operação, com o que não concorda em razão do TEMA 1.113 do C. STF. Requereu, liminarmente, o deferimento da antecipação da tutela de evidência (artigo 311 do CPC) ou, subsidiariamente, a de urgência (artigo 300 do CPC), para determinar o recolhimento de ITBI na alíquota de 3% (três por cento) sobre o valor das integralizações como apontado na alteração contratual, com base de cálculo total de R\$ 63.592,39, com repercussão nos eventuais emolumentos. (fls.1/12). Juntou documentos (fls.13/113).

Naqueles autos, os pedidos de antecipação da tutela de evidência e de urgência forma rejeitados (fls.114/115).

Discordando da r. Decisão, o autor interpôs recurso, em síntese, reiterando os argumentos e fundamentos jurídicos já apresentados na inicial da ação declaratória, especialmente para o deferimento do pedido liminar inicial, pois presentes os requisitos autorizadores da antecipação dos efeitos da tutela recursal, para determinar o recolhimento de ITBI na alíquota de 3% sobre o valor da integralização total (R\$63.592,39), com repercussão nos eventuais emolumentos (fls.1/11 do agravo). Juntou documentos (fls.12/125).

Foi deferida antecipação da tutela recursal para autorizar o recolhimento do ITBI sobre o valor efetivamente declarado na alteração contratual, devidamente atualizado, para os quatro imóveis com Cadastros de Contribuintes nº6.0372.013.000 e nº3.0989.002.237 (fls.127/130).

Não houve apresentação de contraminuta (fls.138).

Recurso tempestivo e preparado (fls.121/125).

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso de fls. 1/11.

Respeitado o entendimento adotado pelo Juízo *a quo*, o recurso merece provimento para o fim de que seja deferida a tutela de urgência pretendida, para o recolhimento do ITBI sobre o valor dos imóveis declarados na alteração contratual, confirmando-se a tutela antecipada recursal já deferida às fls.127/130.

Isso porque, o instituto da antecipação da tutela funda-se, efetivamente, no juízo de probabilidade, procurando evitar o perecimento do direito do jurisdicionado ou maiores prejuízos.

Sua concessão depende do preenchimento dos requisitos previstos no artigo 300, caput, do CPC: probabilidade do direito, perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Assim, conforme já destacado na decisão liminar deste recurso:

"No mérito, cinge-se a controvérsia recursal APENAS quanto ao deferimento do pedido liminar apresentado na ação declaratória, afastando o "Valor Venal de Referência" previsto na Lei Complementar nº38/97, para assegurar o direito de calcular e recolher o ITBI com base no valor efetivamente praticado pelas partes conforme constou da alteração do contrato social, quando da integralização do capital social, conforme documento de fls.12/24 do agravo, para os imóveis dos Itens 26, 27, 28 (Lotes) e 15 (loja) do Anexo I (fls.25/29), todos situados no município de Guarujá.

Entretanto, para a base de cálculo utilizada para o lançamento do ITBI, oportuno recordar o recente julgamento do C. STF e a tese firmada em sede de recurso repetitivo no REsp nº1.937.821/SP, o TEMA 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."

Assim, em razão do que foi fixado pelo TEMA 1113, patente o preenchimento dos requisitos do artigo 300 do CPC, ou seja, haver elementos suficientes que evidenciam a probabilidade do direito sustentado para o recolhimento com base no valor efetivo constante da alteração contratual da sociedade, sob pena, em razão da resistência do Município para a aplicação de base de cálculo diversa ao ITBI, levar ao pagamento considerado indevido, sendo obvias as dificuldades para a repetição do indébito (*solve et repete*).

Nesse sentido, é entendimento desta C. Câmara:

MANDADO DE SEGURANÇA. TRIBUTÁRIO. ITBI. SENTENÇA QUE AFASTA O VALOR VENAL DE REFERÊNCIA E PERMITE RECOLHIMENTO DO IMPOSTO COM BASE NO VALOR CORRIGIDO DA TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA. PRONUNCIAMENTO ACERTADO. APELAÇÃO DO MUNICÍPIO DESPROVIDA. SENTENÇA MANTIDA EM REEXAME NECESSÁRIO (TJSP; Apelação/Remessa Necessária 1026275-38.2022.8.26.0053; Relator(a): Botto Muscari; Órgão Julgador 18ª Câmara de Direito Público; Foro Central – Fazenda Pública/Acidentes – 15ª Vara da Fazenda Pública Data do Julgamento: 21/09/2022; Data de Registro: 21/09/2022).

Mas, a base de cálculo do ITBI apontada pelo autor no total de (R\$63.592,39) deverá ser devidamente atualizada pela correção monetária (índices da Tabela do TJ/SP) a partir da data de alteração do contrato social (17/09/2024) até a do efetivo recolhimento do tributo de modo a preservar o poder da moeda, como expressamente prevê o

artigo 97, §2º, do CTN – *"não constitui majoração de tributo, para os fins do disposto no inciso II deste artigo, a atualização do valor monetário da respectiva base de cálculo"*.

Observo, por fim, como também prevê o Tema 1113, que o Fisco não está impedido em arbitrar a base de cálculo de forma diversa posteriormente, se verificar a incompatibilidade entre o montante declarado e o real valor de mercado, por meio de regular processo administrativo e observância do artigo 148 do Código Tributário Nacional, com a participação do contribuinte (exercício do contraditório e ampla defesa), podendo, portanto, o Município cobrar eventual diferença do tributo pelas vias administrativa ou judicial próprias.

Logo, preenchidos os requisitos do art. 300, do CPC, a r. decisão atacada deve ser reformada, para autorizar o recolhimento do ITBI sobre o valor efetivamente declarado na alteração contratual, devidamente atualizado, para os quatro imóveis com Cadastros de Contribuintes nº6.0372.013.000 e nº3.0989.002.237, confirmando-se a tutela recursal de urgência (fls.127/130).

Por derradeiro, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico no STJ 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 (EDROMS-18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ-08.05.2006 p.240).

Ante o exposto, **dá-se provimento ao recurso, nos termos acima delimitados.**

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator