



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Registro: 2025.0000339350

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2086908-55.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante DAGHER MAKHOUL SAMAHA, 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: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente) E GERALDO XAVIER.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

WALTER BARONE

RELATOR

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 34.564

Agravante(s): Dagher Makhoul Samaha

Agravado(s): Município de São Paulo

Comarca: São Paulo - Foro Fazenda Pública / Acidente Trabalho/8ª Vara de Fazenda Pública

Juiz(a): Luis Eduardo Medeiros Grisolia

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação Anulatória de Lançamento Tributário. São Paulo. ITBI. Decisão que indeferiu a tutela de urgência pleiteada. Irresignação da parte autora. Descabimento. Imunidade tributária dos imóveis descritos na inicial na operação de integralização do capital social. Ausentes os requisitos para a concessão da tutela de urgência. Peculiaridades do caso que acenam para a necessidade de uma razoável interpretação do prazo legal do art. 37 do CTN. Base de cálculo. Alegado excesso também deverá ser apurado no curso da demanda, eis que, a princípio, foi alcançado o montante do tributo com base em laudo juntado aos Autos de Infração, inexistindo robustos indícios de insubsistência. Prevalência da presunção de legitimidade e de veracidade dos atos administrativos. Decisão mantida. Recurso não provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 79 dos autos de origem que, em ação anulatória, indeferiu a tutela de urgência pleiteada.

A parte autora, ora agravante, sustenta, em síntese, que: 1) é pessoa jurídica com objeto social consistente na administração de bens próprios, constituída em 11/11/2019; 2) como integralização do seu capital social foram conferidos 04 imóveis, portanto,

imunes à incidência do ITBI; 3) antes que houvesse o registro de propriedade nas matrículas dos imóveis integralizados, os sócios resolveram, em **06/07/2020** (após cerca de 8 meses de existência), encerrar a empresa; 3) mesmo assim, o Fisco tratou de lançar o imposto em autos de infração contra a empresa, sob o argumento de que seu objeto social é exploração do mercado imobiliário; 4) essa análise de “atividade preponderante” se daria pelo prazo de 2 (dois) anos, mas, como a empresa foi encerrada antes desse período, o Município alegou que tal análise restou prejudicada pelo encerramento e, por isso, desconsiderou o benefício e lançou o ITBI sobre os imóveis; 5) os imóveis sequer foram transmitidos, ou seja, sequer ocorreram os fatos geradores de ITBI; 6) é absurdo o arbitramento sem processo próprio e com base em Laudos de Avaliação nos Autos de Infração com valores muito superiores às transações (que nem se efetivaram). Pleiteia a concessão da tutela recursal para determinar a suspensão da exigibilidade dos autos de infração nº 090.047.821-7; 090.047.822-5; 090.047.823-3 e 090.047.824-1.

É o relatório.

Por medida de economia e celeridade processuais, procede-se ao imediato julgamento do recurso, já que os elementos e documentos constantes do instrumento são suficientes para a resolução da controvérsia em exame.

Insurge-se a parte autora, ora agravante, contra a r. decisão que indeferiu a tutela requerida, nos seguintes termos:

"Vistos.

Ante os fatos narrados e da documentação juntada com a inicial, não vislumbro presente o fundado receio de dano

irreparável ou de difícil reparação, eis que a questão envolve direito patrimonial do autor, que é passível de reparação adequada no momento oportuno

.2. Ademais, o ato administrativo goza de presunção de legitimidade e veracidade.

3. Portanto, **INDEFIRO** o pedido de concessão da tutela provisória de urgência/evidência.

4. No entanto, sendo direito da parte e garantia do juízo, fica autorizado o depósito cautelar do montante integral para fins de suspensão da exigibilidade do crédito tributário, nos termos do art. 151, inciso II, do Código Tributário Nacional. Para tanto, concedo o prazo de 10 (dez) dias.

5. Cite-se a ré, servindo a presente como mandado e ofício.”

Razão não assiste à parte recorrente.

Neste momento processual, importa apenas verificar o cabimento ou não da concessão da tutela pleiteada e, para tanto, como se sabe, mostra-se necessária a existência de elementos que evidenciem a relevância do fundamento em que se sustenta o pedido, bem como a ineficácia da medida no caso de sua concessão somente ao final.

Todavia, ao menos nesta fase de cognição sumária, não se encontram preenchidos os requisitos para a concessão da tutela da forma pretendida.

Na hipótese, não se mostra seguro reconhecer de imediato, nesta incipiente fase processual em que sequer formado o contraditório, a probabilidade do direito autoral à imunidade tributária, ante as peculiaridades do caso que acenam para a necessidade de uma razoável interpretação do prazo legal do art. 37 do CTN, uma vez que, se acolhida de pronto a alegação da recorrente, será forçoso concluir que toda empresa encerrada antes do prazo legal irremediavelmente faz jus a imunidade tributária, o que, a toda evidência, contraria o propósito das condições para o benefício imunizante. Por isso, devendo ser mais bem



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

analisada a receita auferida pela parte agravante no seu período de existência e oportunizada ao município agravado o direito ao contraditório, afigura-se melhor enfrentar a controvérsia por ocasião do julgamento definitivo da lide.

Por sua vez, acerca da base de cálculo do ITBI, o alegado excesso também deverá ser apurado no curso da demanda, eis que, a princípio, foi alcançado o montante do tributo com base em laudo juntado aos Autos de Infração, de modo que, inexistindo robustos indícios de insubsistência, deve ser mantida, neste momento, a presunção de legalidade e veracidade de que goza referido ato administrativo, até ulterior prova em contrário a ser produzida durante a instrução probatória.

De rigor, portanto, a manutenção da r. decisão agravada.

Consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

WALTER BARONE
Desembargador Relator