



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000394536

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2089199-28.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que são agravantes JOAQUIM DAS NEVES e OSWALDO SYLVIO GAMBARINI, é agravado MUNICÍPIO DE GUARULHOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª 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 Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente sem voto), BEATRIZ BRAGA E HENRIQUE HARRIS JÚNIOR.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 11470

Agravo de instrumento nº2089199-28.2025.8.26.0000

Comarca: Guarulhos

Agravantes: Joaquim das Neves e Oswaldo Sýlvio Gambarini (autores)

Agravado: Município de Guarulhos (réu)

Ementa: Agravo de instrumento – Ação Declaratória de Retificação de Cadastro Imobiliário c.c. Anulação de lançamento tributário – IPTU – Município de Guarulhos – Discussão a respeito da área territorial e do padrão construtivo do imóvel tributado – Edifício industrial – Autores pedindo “a suspensão da exigibilidade dos IPTUs relativos aos exercícios de 2023 e de 2025 lançados na IC 094.61.43.0001.02.000, que por sua vez corresponde ao imóvel sito à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, n.1828. Parque São Miguel – Pimentas. Guarulhos/SP. CEP: 7272-480” – Indeferimento pelo Juízo a quo – Insurgência dos requerentes – Não acolhimento – Autores insistindo na irregularidade da área considerada e do padrão construtivo adotado pela Municipalidade, questões de fato que dependem de dilação probatória, a impedir, nesta fase, o reconhecimento da probabilidade do direito alegado, notadamente diante da presunção de legalidade dos atos administrativos em geral, incluindo os lançamentos tributários – Inviabilidade de se afastar a área considerada e o padrão construtivo sem prova técnica submetida ao contraditório e à ampla defesa – Requisitos previstos no art. 300, do CPC, não preenchidos – Decisão mantida – Recurso não provido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto pelos autores **Joaquim das Neves e Oswaldo Sylvio Gambarini** no curso da Ação Declaratória de Retificação de Cadastro Imobiliário c.c. Anulação de lançamento tributário nº1004277-78.2025.8.26.0224 movida contra o Município de Guarulhos e que tem por objeto “*A um, declarado o erro na determinação da área territorial dos lançamentos de IPTU da IC 094.61.43.0001.02.000, indicando que o cadastro seja atualizado para a situação real do imóvel no tocante a área (11.863,48 m²) e no tocante ao padrão da construção, reconhecendo o reenquadramento no padrão Industrial Simples “60.2” - nos termos do anexo III da Lei 6793/2010 visando corrigir o equívoco inclusive para os exercícios subsequentes; A dois, sejam*

*anulados os lançamentos de 2023 e 2025, eis que lançados em desacordo com o art.17, art.20, da lei 6793/2010, do Anexo III pois que nestes lançamentos foi considerada área territorial superior a real e à registral, bem como consta destes lançamentos enquadramento da construção no padrão Industrial Médio ao invés de Industrial Simples e, por consequência condenar o Requerido a devolução da parcela paga em 2023; A três, condenar o Réu na restituição de eventuais valores pagos a maior em face do erro no compute da área territorial e na classificação do padrão da construção nos últimos 5 (cinco) anos e a partir do ajuizamento da presente ação (exercícios vincendos), cujo montante deverá ser apurado em sede de liquidação de sentença". Alegaram, em resumo, que são proprietários de um imóvel situado no Município de Guarulhos com Inscrição Cadastral nº094.61.43.0001.02.000. O IPTU está lançado com área territorial de 16.356,00m², mas o imóvel possui área real de 11.863,48 m² e está registrado perante o 1º Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos em 4 matrículas distintas (Matrícula 13.862 – com 4.065 m², Matrícula 12.0988 – com 4.793 m², -Matrícula 29.815 – com 2.156 m², e Matrícula 23.408- com 1.383 m²),o que importa em inferior área registral de 12.397m². Em razão da divergência, em 05/09/2023, apresentaram ao Município pedido de revisão de área (PA47788/2023), sem qualquer revisão dos lançamentos de 2023 e os seguintes. Permanecendo sem solução até a presente data, o de 2023 já foi inscrito em dívida ativa. Após contratarem serviço técnico de verificação do imóvel, com levantamento topográfico e memorial descritivo, com respectivo laudo e fotos do imóvel, apresentaram novo pedido administrativo, de revisão de área para o exercício 2025 e do padrão construtivo. Todavia a Municipalidade concluiu a solicitação sem sequer se manifestar sobre o pedido propriamente dito, alegando falta de legitimidade, muito embora se tenha juntado as matrículas dos imóveis em nome dos Requerentes. Nos lançamentos dos IPTU 2023, 2024 e 2025 a área territorial foi novamente calculada em 16.356m² e o padrão da edificação foi classificado como "Edif. Industrial Médio", e utilizado para fins Com. e Industrial, no entanto a área real é de 11.863,48 m² e o padrão é de "Edif. Industrial Simples". Pugnaram, liminarmente, por estar "*comprovada a probabilidade do direito e o perigo de dano ao resultado útil do processo para requer à vossa Excelência o DEFERIMENTO DA TUTELA DE URGÊNCIA ANTECIPADA “inaudita altera parte”*, requerendo a*

suspensão da exigibilidade do IPTU 2023 e 2025, pois que o pedido de revisão da área territorial foi solicitado nos idos de setembro de 2023 (PA 47788/2023) e permanece sem desfecho até a presente data e, apesar da existência do referido PA e das matrículas do imóvel com área menor a Municipalidade lançou nos referidos exercícios a área territorial de 16.356,00m² e enquadrou a construção em padrão superior ao real, assim se roga pelo deferimento da liminar determinando a suspensão da exigibilidade dos IPTUs 2023 e 2025 nos termos do art. 151, in.V, do CTN c/c art.300, do CPC" (fls.1/16). Juntaram documentos (fls.17/80).

Atendendo a determinação do juízo (fls.81), os autores emendaram a inicial quanto ao pedido liminar para adequar e requerer "o DEFERIMENTO DA TUTELA DE URGÊNCIA ANTECIPADA “inaudita altera parte”, para pleitear a suspensão da exigibilidade dos IPTUs relativos aos exercícios de 2023 e de 2025 lançados na IC 094.61.43.0001.02.000, que por sua vez corresponde ao imóvel sito à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, n.1828. Parque São Miguel – Pimentas. Guarulhos/SP. CEP: 7272-480. O pedido de suspensão por meio de liminar é fundamentado nos termos do art. 151, in. III c/c V, do CTN c/c art.300, ss do CPC”, bem como o pedido de mérito, para o julgamento integral da ação, "ratificando-se a tutela de urgência antecipada, para que seja: A um, declarado o erro de cadastro da área territorial dos lançamentos de IPTU relativos à IC 094.61.43.0001.02.000 do imóvel sito à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, n.1828. Parque São Miguel – Pimentas. Guarulhos/SP. CEP: 7272-480, para após determinar que o cadastro seja atualizado e corrigido para as medidas reais do terreno (11.863,48 m²) e, no tocante ao padrão da construção, reconhecendo-se o equívoco na classificação do padrão da construção determinar o reenquadramento no padrão em Industrial Simples “60.2”- nos termos do anexo III da Lei 6793/2010, visando assim corrigir o equívoco inclusive para os exercícios subsequentes; A dois, sejam anulados os lançamentos dos exercícios de 2023 e 2025 relativos ao imóvel sito à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, n.1828. Parque São Miguel – Pimentas. Guarulhos/SP. CEP: 7272-480 com IC 094.61.43.0001.02.000, eis que lançados em desacordo com o art.17, art.20, da lei 6793/2010, do Anexo III. Nos lançamentos combatidos foi considerada área territorial superior a real e à registral, bem como consta destes lançamentos

enquadramento da construção no padrão Industrial Médio ao invés de Industrial Simples e, por consequência condenar o Requerido a devolução da parcela paga em 2023" (fls.84/87). Juntaram novos documentos (fls.88/186).

Naqueles autos, o juízo de primeiro grau indeferiu o pedido de tutela provisória (fls.187).

Os autores interpuseram embargos de declaração (fls.191/192), sendo que o juízo de primeiro grau negou provimento ao recurso (Fls.196).

Discordando da r. Decisão de fls.187, complementada pela de fls.196, os autores interpuseram agravo, em resumo, para reiterar os argumentos fáticos e os fundamentos jurídicos já apresentados na inicial e emenda da ação principal, buscando, liminarmente, a concessão da "antecipação dos efeitos da tutela recursal ao recurso, para suspender a exigibilidade do lançamento de IPTU 2023 da IC 094.61.43.0001.02.000" e, ao final, "*Seja confirmada a antecipação da tutela recursal ou concedida ao final a suspensão da exigibilidade do lançamento do IPTU 2023 nos termos do art. 151, III ou, nos termos do inc. V, do CTN para determinar a suspensão da exigibilidade dos IPTUs relativos aos exercícios de 2023 e confirmar a suspensão do lançamento referente ao exercício 2025, referentes à IC 094.61.43.0001.02.000 (imóvel sito à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, n.1828. Parque São Miguel – Pimentas. Guarulhos/SP. CEP: 7272-480), vez que pendentes de julgamento os processos administrativos PA 47788/2023 (fls.90/186) e processo SEI 1101.2025/0004494-6 (fls.51), nos quais se noticiou que o lançamento recai em área territorial maior do que a utilizada no lançamento ora combatido, conforme comprovam as cópias da matrículas e levantamento topográfico*" (fls.1/10 do agravo). Juntaram documentos (fls.11/211 do agravo).

Indeferida "a antecipação das tutelas recursais como requeridas pelos coautores" (fls.213/218), foi oferecida contraminuta (fls.223/226).

Recurso tempestivo e preparado (fls.11/12).

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do agravo de instrumento interposto pelos autores.

O recurso, todavia, não merece provimento

Conforme já consignado no despacho inicial de fls.213/218, é certo
que:

“(...) quanto ao pedido liminar, observo que a aferição da presença dos requisitos autorizadores para antecipação da tutela de urgência/evidência ou a concessão de efeito suspensivo ativo ao recurso, mesmo que em parte, exige apenas uma cognição sumária, reservada a cognição exauriente para o momento do julgamento do mérito recursal.

E, tratando-se de pedido de antecipação da tutela de urgência, temos:

"Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

§ 1º - Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão."

Assim, nos termos do artigo 932, II, do CPC, para a apreciação de tutela, seja provisória, seja de urgência, caberá examinar se está demonstrada, a princípio, a plausibilidade do direito invocado, bem como o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo e, finalmente, se há perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão ao erário municipal, nos termos do §3º do artigo 300 do CPC.

Ausente qualquer um dos três requisitos nesta fase de cognição

sumária, a tutela de urgência não poderá ser antecipada.

Em uma análise sumária, os documentos que instruíram a inicial dos autos principais (fls.17/80 e fls.88/186) e a petição recursal NÃO demonstram, pelo menos neste momento, a plausibilidade do direito invocado pelos coautores.

Isto porque, versando a demanda sobre a tramitação de processo administrativo que envolve tributação e visando diretamente a anulação de lançamento e o reconhecimento de vícios dos atos administrativos dele decorrentes, até prova em contrário, todos gozam da presunção de legalidade, veracidade e de legitimidade por tratar-se de atos vinculados da administração pública (artigo 3º e 142 do CTN).

Essa presunção, que é relativa, só poderá ser ilidida por prova inequívoca a cargo dos autores (artigo 373, I, do CPC), os contribuintes, que ofereceram a impugnação aos lançamentos, o que, no caso em exame, demandará dilação probatória nos autos principais, além de oportunizar o contraditório ao Município, nos autos principais e neste agravo.

Consequentemente, do acima exposto, também ausente o requisito do inciso IV do artigo 311 do CPC, restando prejudicada a pretendida antecipação da tutela de evidência e afastada, por ora, a aplicação da suspensão da exigibilidade do lançamento dos exercícios de 2023 e de 2025 prevista no artigo 151, V, do CTN.

Portanto, nesta fase inicial, se já inscritos os créditos em dívida ativa ou propostas ações de execução fiscal, possível apenas a suspensão da exigibilidade mediante o depósito judicial integral dos tributos nos autos da ação judicial, encontrando fundamento no disposto no artigo 151, II, do CTN, estando também respaldada pela Súmula 112 do C.STJ – "O depósito somente suspende a exigibilidade do crédito tributário se for integral e em dinheiro. Referências: CTN, art. 151, II."

Por fim, feito o depósito do tributo, que na ação judicial só poderá ser

convertido em renda do erário por consentimento do depositante ou, ao final, se vencido definitivamente o contribuinte, apenas caberá à Fazenda ré verificar a correção dos valores, apresentando eventual impugnação no sentido de complementação para surtir o efeito suspensivo de sua exigibilidade dentro de cada Exercício.

Neste contexto, observados os limites do pedido liminar, a fundamentação do agravo e os documentos juntados nos autos principais, a princípio, considero NÃO estar demonstrado o principal requisito para o pedido liminar, ou seja, a plausibilidade do direito invocado (...)” (em especial fls.216/218, com sublinhado no original).

No caso concreto, os requerentes insistem na irregularidade da área considerada e do padrão construtivo adotado pela Municipalidade, questões de fato que dependem de dilação probatória, a impedir, nesta fase, o reconhecimento da probabilidade do direito alegado, notadamente diante da presunção de legalidade dos atos administrativos em geral, incluindo os lançamentos tributários, conforme bem ponderado pelo Juízo *a quo* ao indicar que:

“Trata-se de pedido de tutela provisória formulado por Joaquim das Neves e Oswaldo Sylvio Gambarini em ação ajuizada em face do Município de Guarulhos, a fim de que seja suspensa a exigibilidade dos IPTUs relativos aos exercícios de 2023 e de 2025, lançados na Inscrição Cadastral n. 094.61.43.0001.02.000, referente ao imóvel sito à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, n.1828, Parque São Miguel – Pimentas. Guarulhos/SP.

A despeito das alegações dos autores, estes não lograram êxito em infirmar a presunção de veracidade dos atos praticados pelo requerido. Aparentemente, o recurso administrativo foi apresentado para revisão da área territorial (fls. 91), mas não foi requerida a revisão dos débitos tributários. Além do mais, questão fática relacionada à área do imóvel e padrão do imóvel depende de dilação probatória. Os fatos são controvertidos, razão pela qual é salutar o

contraditório e ampla defesa.” (em especial fls.187 dos autos originários, grifei).

Por ora, é inviável afastar a área considerada e o padrão construtivo do edifício industrial sem prova técnica submetida ao contraditório e à ampla defesa.

Deste modo, se não estão preenchidos os requisitos previstos no art. 300, do CPC, descabido determinar a suspensão da exigibilidade dos créditos tributários de IPTU sem o depósito integral e em dinheiro dos valores discutidos, com fundamento no art. 151, V, do CTN, tal como pleiteado, ressaltando que, ao que consta, o recurso administrativo apresentado em 23/08/2023 sequer pleiteou a revisão da dívida tributária (fls.91 dos autos originários) e, como salientado pelo magistrado de primeiro grau “não foi demonstrado que o IPTU 2025 tenha sido objeto de cobrança após a impugnação de fls. 51” (fls.223 dos autos originários), a afastar a aplicação do previsto no art. 151, III, do CTN.

Embora mantida a r. decisão atacada, deixo de aplicar o disposto no art. 85, § 11, do CPC (sucumbência recursal), pois, tratando-se de indeferimento de tutela de urgência, não houve o arbitramento de verba honorária em primeiro grau.

Por derradeiro, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico no Superior Tribunal de Justiça 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 FÉLIX FISCHER, DJ-08.05.2006 p.240).

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator