



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**  
**2ª Câmara Cível**

Avenida Borges de Medeiros, 1565 – Porto Alegre/RS – CEP 90110-906

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5304548-60.2024.8.21.7000/RS**

**TIPO DE AÇÃO:** Impostos

**AGRAVANTE:** VALENTI GESTAO E ADMINISTRACAO PATRIMONIAL LTDA

**AGRAVADO:** MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE / RS

## **DESPACHO/DECISÃO**

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por VALENTI GESTAO E ADMINISTRACAO PATRIMONIAL LTDA, nos autos do mandado de segurança impetrado em desfavor de suposto ato coator praticado pelo SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA DO MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE, contra a decisão que indeferiu o pedido liminar (evento 10, DESPADEC1), nos seguintes termos:

*Vistos.*

*Em sede de Mandado de Segurança, a concessão de liminar somente tem lugar quando, não havendo manifesta ausência do direito líquido e certo, há relevância do fundamento e do ato impugnado puder resultar ineficácia da medida se somente concedida ao final (art. 7º, inciso III, da Lei nº 12.016/09).*

*Entendo que não estão presentes os requisitos para concessão da medida liminar, uma vez que não vislumbro risco de o ato impugnado gerar a ineficácia da medida, caso seja finalmente deferida, é dizer, arrostar o ato e impor a obrigação de desconstituir os lançamentos continuará eficaz se aguardar o julgamento final.*

*Ante o exposto, **INDEFIRO** a liminar.*

*Notifique-se a autoridade apontada como coatora para que preste as informações no prazo legal.*

*Dê-se ciência ao órgãos de representação judicial da pessoa jurídica interessada, nos termos do artigo 7, II, da Lei 12.016/09, para que, querendo, ingresse no feito.*

*Prestadas as informações, ao Ministério Público para parecer.*

*Por fim, venham conclusos para sentença.*

*Intimem-se.*

Em suas razões, alega, em síntese, que a Autoridade Coatora emitiu guias de ITBI para tributação das diferenças entre os valores declarados dos imóveis integralizados ao capital social da empresa, e aqueles que atribuiu unilateralmente. Aduz que o fisco municipal afastou a avaliação dos imóveis informada, lançando novos valores, com base em uma estimativa arbitrada unilateralmente, e desacompanhada de prévio processo administrativo com esta finalidade. Diante disso, sustenta que a decisão do juízo de primeiro grau está equivocada, por ir contra a tese fixada pelo STJ no Tema Repetitivo n. 1113. Assevera que,

**5304548-60.2024.8.21.7000**

**20006904055.V41**



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**  
**2ª Câmara Cível**

no caso dos autos, está presente o perigo de dano irreparável e a ineficácia da medida com risco ao resultado útil ao processo, visto as guias de ITBI tem vencimento em 30/12/2024. Assim, requer a concessão de efeito suspensivo ao presente recurso, para o fim de suspender a exigibilidade das guias. Ao final, pediu provimento do recurso, para suspensão das guias de ITBI.

É o breve relato.

**Decido.**

O art. 1.019, inciso I, do Código de Processo Civil prevê que o relator poderá atribuir efeito suspensivo ao recurso ou deferir, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal, comunicando ao juiz sua decisão.

Nessa direção, o art. 995, § único, do Código de Processo Civil dispõe que: “*A eficácia da decisão recorrida poderá ser suspensa por decisão do relator, se da imediata produção de seus efeitos houver risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso*”.

Na hipótese contida nos autos há atendimento aos requisitos legais, quais sejam, a existência de risco de dano grave e a probabilidade de provimento do recurso, o que acarreta, neste momento processual, necessidade de alteração da eficácia da decisão recorrida.

Explico.

VALENTI GESTAO E ADMINISTRACAO PATRIMONIAL LTDA impetrou o mandado de segurança contra ato do SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA DE PORTO ALEGRE - RS, narrando que os sócios integralizaram bens imóveis ao capital social empresarial, os quais gozam da imunidade tributária do art. 156, §2º, inc. I, da Constituição Federal, no entanto, a Autoridade Coatora efetuou a cobrança de ITBI na operação, pois teria realizado nova avaliação dos imóveis, em valor superior, acarretando a tributação sobre a quantia excedente ao capital integralizado.

Assim, liminarmente, postulou pela suspensão da exigibilidade do ITBI sobre a operação. No mérito, requereu a concessão da segurança, a fim de desconstituir os lançamentos de ITBI sobre a operação de integralização dos imóveis de matrículas números 169.956, 170.051, 170.046, 170.048, 169.908 e 169.970 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre-RS, ao capital social da empresa.

O juízo de origem indeferiu o pedido liminar, nos termos relatados.

Inconformada, a parte autora interpôs o presente recurso.

Pois bem.



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**  
**2ª Câmara Cível**

Do que se denota dos autos, entende a Autoridade Coatora que os bens imóveis possuem valores superiores aos informados pelo contribuinte, de modo que deve incidir o imposto sobre esse valor excedente (não utilizado na integralização do capital social).

É certo que o ITBI não incide sobre a transmissão *inter vivos* de imóveis para a realização de capital ou por fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, na exata dicção do inciso I, do § 2º do art. 156 da Constituição Federal, bem como do art. 36, inciso I, do Código Tributário Nacional.

Porém, a regra cala em relação ao valor excedente ao das cotas sociais integralizadas, ultrapassando o conteúdo econômico da realização de capital societário. A questão foi levada ao Supremo Tribunal Federal, que suscitou a sua repercussão geral, Tema n. 796, nos seguintes termos:

*IMPOSTO DE TRANSMISSÃO – ITBI – IMÓVEIS INTEGRALIZADOS AO CAPITAL DA EMPRESA – ARTIGO 156, § 2º, INCISO I, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL – ALCANCE – LIMITAÇÃO OBSERVADA NA ORIGEM – RECURSO EXTRAORDINÁRIO – REPERCUSSÃO GERAL CONFIGURADA. Possui repercussão geral a controvérsia alusiva ao alcance da imunidade quanto ao Imposto de Transmissão nos casos de imóveis integralizados ao capital social da empresa, cujo valor de avaliação ultrapasse o da cota realizada, considerado o preceito do artigo 156, § 2º, inciso I, da Carta Federal. (RE 796376 RG, Relator(a): Min. MARCO AURÉLIO, julgado em 05/03/2015, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-055 DIVULG 19-03-2015 PUBLIC 20-03-2015).*

Nesse particular, em 05/08/2020, com trânsito em julgado em 15/10/2020, o Tema n. 796 foi decidido recebendo a seguinte tese: "A imunidade em relação 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".

Com efeito, a intenção do legislador constituinte, ao estabelecer a imunidade do ITBI sobre imóveis incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica, destinados à integralização do capital social, foi a de facilitar a instituição/criação de novas sociedades e a movimentação de bens que representassem o capital exigido para tal finalidade, e não a de criar mecanismos facilitadores para que os sócios transfiram para o patrimônio da pessoa jurídica imóveis de valor superior àquele necessário à integralização do capital social, e assim restarem totalmente imunes à tributação.

Na esteira da repercussão geral reconhecida pelo Supremo Tribunal Federal, não haverá incidência do imposto, entenda-se imunidade, nos casos de incorporação ao patrimônio da pessoa jurídica em realização de capital. A doutrina define "capital realizado" como aquele correspondente à soma do que efetivamente ingressou na sociedade, isto é, a parte efetivamente subscrita como cota de capital.

**Assim, a parte autora só possuiria direito à imunidade no valor do capital integralizado, e não sobre o total da avaliação.**

**Logo, correto ao fisco municipal entender que o fato gerador da previsão de lançamento do ITBI tem por base o excedente do valor das cotas integralizadas, destacando que somente o valor constituído para a realização de cotas**



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**  
**2ª Câmara Cível**

**sociais não possui incidência do ITBI. Tal compreensão está amparada no entendimento do Supremo Tribunal Federal.**

Nessa direção, colaciona-se excerto do voto da lavra do Ministro Alexandre de Moraes:

[...].

*O que não se admite é que, a pretexto de criar-se uma reserva de capital, pretenda-se imunizar o valor dos imóveis excedente às quotas subscritas, ao arrepio da norma constitucional e em prejuízo ao Fisco municipal.*

*Ainda que o preceito constitucional em apreço tenha por finalidade incentivar a livre iniciativa, estimular o empreendedorismo, promover a capitalização e o desenvolvimento das empresas, não chega ao ponto de imunizar imóvel cuja destinação escapa da finalidade da norma.*

*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.*

*Assim, não cabe conferir interpretação extensiva à imunidade do ITBI, de modo a alcançar o excesso entre o valor do imóvel incorporado e o limite do capital social a ser integralizado.*

[...].

Nesse íterim, a compreensão dada pelo Município, no sentido de que a imunidade tributária impediria a incidência de ITBI somente sobre o valor do imóvel necessário à integralização da cota do capital social, não pode ser tida como ilegal, incompatível com o ordenamento jurídico ou mesmo desproporcional.

A propósito, registro julgados deste Órgão Fracionário:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. IMUNIDADE. INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL. EXAÇÃO RELATIVA AO VALOR DOS BENS EXCEDENTES AO LIMITE. TEMA Nº 796 DO STF. AUSÊNCIA DE DIREITO LÍQUIDO E CERTO À PREVALÊNCIA DO VALOR INDICADO PARA FINS DE IMPOSTO DE RENDA COMO BASE DE CÁLCULO DO ITBI. DECISÃO MANTIDA. 1. O art. 156, §2º, inciso I, da Constituição Federal, em sua primeira parte, reconheceu ser imune a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, e não os destinados à formação de reserva, conforme julgado no RE nº 796.376 pelo STF, com Repercussão Geral reconhecida. 2. Definido pela Corte Suprema que a imunidade não alcança o que exceder ao limite do capital social, conforme avaliação do valor dos bens feita pela Fazenda Municipal, mostra-se regular a incidência do ITBI sobre essa diferença, não havendo, igualmente, direito líquido e certo à prevalência do valor declarado para fins de IRPF como base de cálculo do imposto, quando, fundamentadamente encontrados valores superiores pelo fisco municipal. Precedentes deste TJ/RS. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO, UNÂNIME.(Agravo de Instrumento, Nº 50326458020238217000, Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ricardo Torres Hermann, Julgado em: 26-04-2023). Grifei.*



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**  
**2ª Câmara Cível**

*APELAÇÃO CÍVEL. MANDADO DE SEGURANÇA. INCIDÊNCIA DE ITBI SOBRE O VALOR VENAL DO IMÓVEL QUE ULTRAPASSA AS QUOTAS SOCIAIS INTEGRALIZADAS. POSSIBILIDADE. RE 796.376/SC DO STF (TEMA 796). O SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, QUANDO DO JULGAMENTO DO RE Nº 796.376/SC, PELO RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS, FIXOU A TESE DE QUE "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 DO STF. DESTA FORMA, A PARTE IMPETRANTE SOMENTE POSSUI DIREITO À IMUNIDADE NO VALOR DO CAPITAL INTEGRALIZADO E NÃO SOBRE O TOTAL DA AVALIAÇÃO. POSSÍVEL, PORTANTO, A INCIDÊNCIA DO ITBI SOBRE O VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL QUE EXCEDE À INTEGRALIZAÇÃO DO CAPITAL, NÃO MERECENDO QUALQUER REPARO A SENTENÇA QUE DENEGOU A SEGURANÇA, PORQUANTO EM CONFORMIDADE COM O ENTENDIMENTO DA CORTE MÁXIMA (TEMA 796 DO STF). APELAÇÃO CÍVEL DESPROVIDA. UNÂNIME. (Apelação Cível, Nº 50052354020218210041, Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: João Barcelos de Souza Junior, Julgado em: 27-07-2022). Grifei.*

**De qualquer sorte, razão assiste à agravante quanto à necessidade de observância à vigência do Tema n. 1113 do Superior Tribunal de Justiça.**

A respeito do ITBI, o art. 35 do Código Tributário Nacional define o seu fato gerador como sendo a transmissão da propriedade ou de direitos reais imobiliários ou a cessão de direitos relativos a tais transmissões, enquanto sua base de cálculo é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, na forma do art. 38 do citado Diploma legal.

O Código Tributário Nacional, ao tratar das modalidades de lançamento, determina que:

*Art. 147. O lançamento é efetuado com base na declaração do sujeito passivo ou de terceiro, quando um ou outro, na forma da legislação tributária, presta à autoridade administrativa informações sobre matéria de fato, indispensáveis à sua efetivação.*

*§ 1º A retificação da declaração por iniciativa do próprio declarante, quando vise a reduzir ou a excluir tributo, só é admissível mediante comprovação do erro em que se funde, e antes de notificado o lançamento.*

*§ 2º Os erros contidos na declaração e apuráveis pelo seu exame serão retificados de ofício pela autoridade administrativa a que competir a revisão daquela.*

*Art. 148. 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.*

*Art. 149. O lançamento é efetuado e revisto de ofício pela autoridade administrativa nos seguintes casos:*

*I - quando a lei assim o determine;*



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**  
**2ª Câmara Cível**

*II - quando a declaração não seja prestada, por quem de direito, no prazo e na forma da legislação tributária;*

*III - quando a pessoa legalmente obrigada, embora tenha prestado declaração nos termos do inciso anterior, deixe de atender, no prazo e na forma da legislação tributária, a pedido de esclarecimento formulado pela autoridade administrativa, recuse-se a prestá-lo ou não o preste satisfatoriamente, a juízo daquela autoridade;*

*IV - quando se comprove falsidade, erro ou omissão quanto a qualquer elemento definido na legislação tributária como sendo de declaração obrigatória;*

*V - quando se comprove omissão ou inexatidão, por parte da pessoa legalmente obrigada, no exercício da atividade a que se refere o artigo seguinte;*

*VI - quando se comprove ação ou omissão do sujeito passivo, ou de terceiro legalmente obrigado, que dê lugar à aplicação de penalidade pecuniária;*

*VII - quando se comprove que o sujeito passivo, ou terceiro em benefício daquele, agiu com dolo, fraude ou simulação;*

*VIII - quando deva ser apreciado fato não conhecido ou não provado por ocasião do lançamento anterior;*

*IX - quando se comprove que, no lançamento anterior, ocorreu fraude ou falta funcional da autoridade que o efetuou, ou omissão, pela mesma autoridade, de ato ou formalidade especial.*

*Parágrafo único. A revisão do lançamento só pode ser iniciada enquanto não extinto o direito da Fazenda Pública.*

*[...]. Grifei.*

Ademais, ao julgar o REsp n. 1937821/SP pelo rito dos recursos repetitivos, Tema n. 1113, o Superior Tribunal de Justiça firmou a seguinte tese:

*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.*

A ementa do referido julgado foi assim redigida:

*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.*



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**  
**2ª Câmara Cível**

1. A jurisprudência pacífica desta Corte Superior é no sentido de que, embora o Código Tributário Nacional estabeleça como base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) o "valor venal", a apuração desse elemento quantitativo faz-se de formas diversas, notadamente em razão da distinção existente entre os fatos geradores e a modalidade de lançamento desses impostos.

2. Os arts. 35 e 38 do CTN dispõem, respectivamente, que o fato gerador do ITBI é a transmissão da propriedade ou de direitos reais imobiliários ou a cessão de direitos relativos a tais transmissões e que a base de cálculo do tributo é o "valor venal dos bens ou direitos transmitidos", que corresponde ao valor considerado para as negociações de imóveis em condições normais de mercado.

3. A possibilidade de dimensionar o valor dos imóveis no mercado, segundo critérios, por exemplo, de localização e tamanho (metragem), não impede que a avaliação de mercado específica de cada imóvel transacionado oscile dentro do parâmetro médio, a depender, por exemplo, da existência de outras circunstâncias igualmente relevantes e legítimas para a determinação do real valor da coisa, como a existência de benfeitorias, o estado de conservação e os interesses pessoais do vendedor e do comprador no ajuste do preço.

4. O ITBI comporta apenas duas modalidades de lançamento originário: por declaração, se a norma local exigir prévio exame das informações do contribuinte pela Administração para a constituição do crédito tributário, ou por homologação, se a legislação municipal disciplinar que caberá ao contribuinte apurar o valor do imposto e efetuar o seu pagamento antecipado sem prévio exame do ente tributante.

5. Os lançamentos por declaração ou por homologação se justificam pelas várias circunstâncias que podem interferir no específico valor de mercado de cada imóvel transacionado, circunstâncias cujo conhecimento integral somente os negociantes têm ou deveriam ter para melhor avaliar o real valor do bem quando da realização do negócio, sendo essa a principal razão da impossibilidade prática da realização do lançamento originário de ofício, ainda que autorizado pelo legislador local, pois o fisco não tem como possuir, previamente, o conhecimento de todas as variáveis determinantes para a composição do valor do imóvel transmitido.

6. Em face do princípio da boa-fé objetiva, o valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o valor médio de mercado do bem imóvel transacionado, presunção que somente pode ser afastada pelo fisco se esse valor se mostrar, de pronto, incompatível com a realidade, estando, nessa hipótese, justificada a instauração do procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo, em que deve ser assegurado ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que amparariam o quantum informado (art. 148 do CTN).

7. A prévia adoção de um valor de referência pela Administração configura indevido lançamento de ofício do ITBI por mera estimativa e subverte o procedimento instituído no art. 148 do CTN, pois representa arbitramento da base de cálculo sem prévio juízo quanto à fidedignidade da declaração do sujeito passivo.

8. Para o fim preconizado no art. 1.039 do CPC/2015, firmam-se 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; 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.

9. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp n. 1.937.821/SP, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Seção, julgado em 24/2/2022, DJe de 3/3/2022).

Nesse particular, como bem fundamenta o ilustre Desembargador Ricardo Torres Hermann (Apelação/Remessa Necessária n. 5007758-02.2022.8.21.0005/RS):

5304548-60.2024.8.21.7000

20006904055.V41



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**  
**2ª Câmara Cível**

[...]

*E é certo que o preço efetivamente pago pelo adquirente do imóvel tende a refletir, em condições normais, o seu valor venal.*

*É dizer, "O preço efetivamente pago pelo adquirente do imóvel tende a refletir, com grande proximidade, seu valor venal, considerado como o valor de uma venda regular, em condições normais de mercado. Todavia, se o valor apresentado pelo contribuinte no lançamento do ITBI (por declaração ou por homologação) não merece fé, o Fisco igualmente pode questioná-lo e arbitrá-lo, no curso de regular procedimento administrativo, na forma do art. 148 do CTN" (AgRg no AREsp 847.280/PR, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 10/03/2016, DJe 17/03/2016).*

*Para tanto, diga-se, para que a Fazenda Pública Municipal afaste o valor declarado pelo contribuinte na transmissão imobiliária, é preciso que instaure procedimento adequado, com notificação do contribuinte para acompanhar a avaliação administrativa, já que ela não pode cobrar ITBI tendo por base de cálculo valor superior ao declarado na transmissão imobiliária ITBI e por ela unilateralmente estimado.*

*Isso é o que ficou definido no REsp nº. 1937821/SP, TEMA 1113/STJ [...].*

[...]. Grifado no original.

**Nessa perspectiva, diante de eventual discordância em relação ao valor declarado pelo contribuinte, a Fazenda Pública tem o dever de instaurar processo administrativo prévio para apuração do valor dos bens, de maneira a propiciar ao contribuinte a justificação do valor declarado na transação imobiliária, porquanto o fato gerador não comporta lançamento na modalidade de ofício de forma originária e o valor da transação imobiliária goza de presunção de veracidade em favor do contribuinte.**

Com efeito, a presunção de que o preço praticado na transação seja correspondente ao valor de mercado não é absoluta, mas somente pode ser afastada pelo fisco municipal por meio de procedimento administrativo próprio, o qual, efetivamente, inocorreu no caso concreto.

A Fazenda Pública do Município não realizou processo administrativo de lançamento prévio, de maneira a observar o contraditório e a ampla defesa, em harmonia com o previsto no art. 148 do Código Tributário Nacional, assim como em observância ao posicionamento adotado no Tema n. 1113 pelo Superior Tribunal de Justiça.

Nesse contexto, a prova documental revela que o fisco municipal adotou valor de referência diverso daquele informado pelo contribuinte mediante base de cálculo por estimativa, a qual discrepa da transmissão imobiliária levada a efeito pelo contribuinte (evento 1, OUT7e evento 1, OUT8).

Cabe frisar que tal procedimento não pode ser considerado como o procedimento administrativo prévio exigido pelo art. 148 do Código Tributário Nacional, uma vez que as guias de ITBI foram geradas em momento anterior, motivando a impugnação do



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**  
**2ª Câmara Cível**

contribuinte ao valor arbitrado pelo fisco em total descompasso com o Tema n. 1113 do Superior Tribunal de Justiça, já que desconsiderado que o valor da transação imobiliária goza de presunção de veracidade.

Nessa direção, cito julgados deste Órgão Fracionário:

*APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. INTEGRALIZAÇÃO DO VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS AO CAPITAL SOCIAL DA EMPRESA. INEXISTÊNCIA DE VALOR EXCEDENTE A SER TRIBUTADO. DIFERENÇA DE AVALIAÇÃO DO VALOR VENAL DO BEM INTEGRALIZADO. ARBITRAMENTO FISCAL. AVALIAÇÃO A MAIOR NÃO JUSTIFICADA PELA MUNICIPALIDADE. NECESSIDADE DE INSTAURAÇÃO DE PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO. INOCORRÊNCIA NO CASO CONCRETO. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 38 E 148 DO CTN. APLICAÇÃO DO TEMA 1.113, DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Hipótese em que houve a integralização do valor total do imóvel ao capital social da empresa, ou seja, não há diferença (valor excedente) entre o valor integralizado e o capital social da empresa a ser exigida pelo fisco municipal. Inaplicabilidade, à espécie, do RE nº 796.376/SC. Não está em causa o direito à imunidade tributária e tampouco o direito de o fisco municipal cobrar o valor excedente da integralização, mas sim, discute-se a possibilidade de cobrança do ITBI pelo simples fato de existir diferença de avaliação do bem entre o fisco e a empresa impetrante. Conforme definido pelo E. Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp n. 1.937.821/SP (Tema 1.113 do STF), de Relatoria do Ministro Gurgel de Faria, foram fixadas 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; 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". Para que fosse afastado o valor declarado pela contribuinte na integralização imobiliária, o Município de Gravataí/RS deveria instaurar o procedimento administrativo adequado, com a notificação da contribuinte para acompanhar a avaliação administrativa, uma vez que não pode cobrar o referido imposto tendo por base de cálculo um valor superior ao declarado. Mas disto não se desincumbiu. De destacar que, instado a manifestar-se acerca do valor elevadíssimo da base de cálculo do ITBI em relação ao valor atribuído pela empresa impetrante, a teor do que dispõe o art. 148 do CTN, o ente público limitou-se, nas informações, a afirmar que os atos administrativos gozam de presunção de legalidade, acostando uma foto do imóvel de matrícula nº 55.533, e aduzindo que tal se localiza num condomínio de luxo do município. Não trouxe concretamente nenhuma prova que justificasse a divergência de valores trazida pelo arbitramento fiscal. Não há uma avaliação sequer que leve em consideração as condições determinadas pelo mercado imobiliário do município de Gravataí/RS a respeito do valor venal dos bens indicados para integralização societária. E tal prova lhe era exigível, em virtude do que dispõe a própria legislação municipal sobre a matéria (art. 207, § 1º, da Lei Ordinária nº3560/2014). Aplicação dos arts. 38 e 148 do Código Tributário Nacional. Considerando que a Constituição Federal dispõe que o ITBI não incide na integralização em imóveis do capital de pessoa jurídica que não tenha por atividade preponderante a venda, a locação ou o arrendamento mercantil de imóveis (artigo 156, parágrafo 2º, inciso I), e considerando que inexistente nos autos justificativa a amparar o arbitramento efetuado pelo município, a reforma da sentença que denegou a segurança é medida que se impõe. Segurança concedida a fim de determinar ao Município de Gravataí, a emissão das guias do ITBI com valor zero, em face da imunidade já reconhecida, uma vez que adotado como base de cálculo do ITBI o*



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**  
**2ª Câmara Cível**

*valor da operação declarado pelo contribuinte. APELO PROVIDO. (Apelação Cível, Nº 50040792720238210015, Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Lúcia de Fátima Cerveira, Julgado em: 07-02-2024).*

*APELAÇÃO CÍVEL. TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DO IMÓVEL TRANSMITIDO. APLICAÇÃO DO RESP Nº. 1937821/SP, TEMA 1113. PROCESSO ADMINISTRATIVO PRÓPRIO. INOCORRÊNCIA. INADEQUAÇÃO DA PRÁTICA FISCAL. SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS RECURSAIS. 1. No Resp nº. 1937821/SP, TEMA 1113, foram fixadas 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; 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. 2. Hipótese em que, frente à discordância com o valor declarado pelo contribuinte, a Fazenda Pública Municipal deixou de instaurar o respectivo processo administrativo para avaliação do imóvel (art. 148 do Código Tributário Nacional), optando por lançar de ofício valor superior ao correspondente à compra e venda, sem justificativa apta a embasar a estimativa unilateralmente realizada, tampouco oportunizando ampla defesa e contraditório no âmbito administrativo-fiscal. Não se confunde, outrossim, o procedimento de revisão de lançamento com o processo administrativo próprio assentado no repetitivo. Portanto, sem lastro a inconformidade do município/apelante. 3. Honorários recursais. Majoração, na forma do artigo 85, § II, do CPC e do Enunciado Administrativo nº 07 do STJ. APELAÇÃO DESPROVIDA, UNÂNIME. (Apelação Cível, Nº 50300390720228210019, Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ricardo Torres Hermann, Julgado em: 18-12-2023).*

*REMESSA NECESSÁRIA E APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. TEMA Nº 1113 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. 1. AO JULGAR O RESP. Nº 1937821/SP PELO RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS (TEMA Nº 1113), O SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA SE POSICIONOU CONFORME A SEGUINTE TESE: "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". 2. ASSIM, O VALOR DA TRANSAÇÃO DECLARADO PELO CONTRIBUINTE GOZA DE PRESUNÇÃO DE QUE ESTÁ EM CONSONÂNCIA COM O VALOR MÉDIO DE MERCADO DO BEM, SOMENTE PODENDO SER AFASTADO PELA FAZENDA PÚBLICA SE ESTE SE DEMONSTRAR, DE PRONTO, INCOMPATÍVEL COM A REALIDADE. NESTE CASO, DEVE O MUNICÍPIO INSTAURAR PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO PRÉVIO PARA O ARBITRAMENTO DA BASE DE CÁLCULO DO TRIBUTO, ASSEGURANDO O CONTRADITÓRIO. 3. NO CASO, A FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE NÃO REALIZOU PRÉVIO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE LANÇAMENTO, FINS DE OBSERVAR O CONTRADITÓRIO E A AMPLA DEFESA, EM CONSONÂNCIA COM O PREVISTO NO ART. 148 DO CTN, ASSIM COMO EM*



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**  
**2ª Câmara Cível**

*ATENÇÃO AO POSICIONAMENTO ADOTADO PELO STJ NO TEMA 1113, NOTADAMENTE PORQUE O VALOR DA TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA GOZA DE PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. 4. O PROCEDIMENTO PREVISTO NOS ARTS. 29 E 30 DA LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 197/1989 NÃO PODE SER CONSIDERADO COMO PROCEDIMENTO PRÉVIO EXIGIDO PELO ART. 148 DO CTN, NA MEDIDA EM QUE A GUIA DE ITBI FOI GERADA EM MOMENTO ANTERIOR, TENDO QUE O CONTRIBUINTE IMPUGNAR O VALOR ARBITRADO PELO FISCO, OU SEJA, O ÔNUS DE PROVA ACABA SENDO ATRIBUÍDO AO CONTRIBUINTE, DESCONSIDERANDO, POIS, A PRESUNÇÃO DE VERACIDADE QUE O VALOR DA TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA GOZA. 5. VALE DIZER, HÁ UMA SUBVERSÃO DO PREVISTO NO ART. 148 DO CTN, NA MEDIDA EM QUE O FISCO PRIMEIRAMENTE ARBITRA VALOR QUE ENTENDE DEVIDO, COM BASE EM ESTIMATIVA, EM TOTAL DESCONSIDERAÇÃO AO VALOR INFORMADO PELO CONTRIBUINTE, QUE, REPITA-SE, PRESUME-SE VERÍDICO, SALVO PROVA CONTUNDENTE EM SENTIDO CONTRÁRIO. 6. ASSIM SENDO, A ALEGADA REVISÃO DE ESTIMATIVA FISCAL PREVISTA NOS ARTS. 29 E 30 DA LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 197/1989 NÃO PODE SER CONFUNDIDA COM REGULAR INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO PRÓPRIO E PRÉVIO DEFINIDO PELO STJ NO TEMA 1113. 7. DESSA FORMA, NÃO DEMONSTRADO QUE O FISCO MUNICIPAL INSTAUROU PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO PRÉVIO, ASSEGURANDO O CONTRADITÓRIO E A AMPLA DEFESA AO CONTRIBUINTE, A MANUTENÇÃO DA SENTENÇA É MEDIDA QUE SE IMPÕE. 8. POR FIM, O RECURSO DE APELAÇÃO ESGOTOU A ANÁLISE DA MATÉRIA DOS AUTOS, RESTANDO PREJUDICADA A REMESSA NECESSÁRIA. APELAÇÃO CÍVEL DESPROVIDA. REMESSA NECESSÁRIA PREJUDICADA. UNÂNIME. (Apelação / Remessa Necessária, Nº 51860996220228210001, Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: João Barcelos de Souza Junior, Julgado em: 18-12-2023).*

**De qualquer forma, apenas friso que não se pode dar verdadeiro salvo-conduto à parte autora, para não ficar vinculada ao pagamento do imposto - que deve ser apurado por meio de processo administrativo - em relação aos valores dos imóveis que excederam o limite do capital social integralizado.**

Pelo exposto, neste momento, verifico o parcial preenchimento dos requisitos legais para a concessão da tutela de urgência recursal, decorrente da probabilidade de provimento do recurso e da existência de risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação.

Por tais razões, **DEFIRO PARCIALMENTE** o pedido de tutela antecipada recursal, ao efeito de manter o valor das transações declaradas pelo contribuinte até a conclusão de eventual instauração de processo administrativo próprio que deverá ser informada pelo Município, ficando suspensa a exigibilidade do crédito tributário nesse período e autorizada a expedição de certidão positiva com efeitos de negativa.

Intime-se a parte agravada para contrarrazoar, querendo. Na sequência, decorrido o prazo ou sobrevindo manifestação, abra-se vista ao *Parquet* para parecer, tudo conforme o art. 1.019 do Código de Processo Civil.

Após, volte o processo concluso para julgamento.



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**  
**2ª Câmara Cível**

Documento assinado eletronicamente por **LAURA LOUZADA JACCOTTET, Desembargadora Relatora**, em 25/10/2024, às 15:39:23, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo\\_controlador.php?acao=consulta\\_autenticidade\\_documentos](https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos), informando o código verificador **20006904055v41** e o código CRC **634661a0**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): LAURA LOUZADA JACCOTTET

Data e Hora: 25/10/2024, às 15:39:23

---

**5304548-60.2024.8.21.7000**

**20006904055.V41**