

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
OITAVA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO**

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO DE
INSTRUMENTO Nº 0029894-11.2026.8.19.0000**

**EMBARGANTES: MZK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA E OUTROS**

EMBARGADO: MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

**RELATORA: DESEMBARGADORA LEILA ALBUQUERQUE
SESSÃO DE JULGAMENTO: 03 DE SETEMBRO DE 2026**

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.
AGRAVO DE INSTRUMENTO.
AÇÃO DECLARATÓRIA.
BASE DE CÁLCULO DE ITBI.**

O Colegiado não conheceu de parte do recurso de Agravo de Instrumento e, na parte conhecida, reformou parcialmente a decisão agravada para afastar o desmembramento do litisconsórcio neste momento processual.

Agravantes opõem Aclaratórios apontando contradição e omissões.

Inexiste contradição na conclusão do Acórdão de que a análise sobre a base de cálculo do ITBI em sede de cognição sumária já foi decidida por este Colegiado no Agravo de Instrumento de nº. 0006613-94.2024.8.19.0000, e, com base em tal *decisum*, o Juízo *a quo* deu prosseguimento ao feito.

Sobre as alegações de omissão quanto às súmulas 110 e 470 do Supremo Tribunal Federal, tais questões foram devidamente enfrentadas pelo Acórdão embargado, de

Des. Leila Albuquerque



modo que não há que se falar em omissão quanto ao que foi dito.

A fundamentação foi clara ao apontar que não é possível adotar a “ficção jurídica” pretendida pelos Autores para considerar que a base de cálculo do ITBI deveria ser a da época da aquisição do terreno nu, no final de 2018, eis que naquela época, consoante a prova dos autos, não houve qualquer registro. O Superior Tribunal de Justiça, já na vigência da nova ordem processual civil, firmou o entendimento de que o julgador não está obrigado a se manifestar sobre todas as questões suscitadas pela parte, sendo suficiente a fundamentação pertinente aos motivos que entende serem suficientes para o *decisum*.

Utilização dos Aclaratórios como meio de manifestação de mero inconformismo com o resultado do julgado, o que não se admite.

DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento nº **0029894-11.2026.8.19.0000** em que são Embargantes **MZK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E OUTROS** e Embargado **MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO**;

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Oitava Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por **unanimidade** de votos, em ***negar provimento*** ao recurso.

Trata-se de Embargos de Declaração opostos do Acórdão de fls. 73/86, que não conheceu de parte do recurso de Agravo de Instrumento e, na parte conhecida, reformou parcialmente a decisão agravada para afastar o desmembramento do litisconsórcio neste momento processual.

A fls. 101/110 os Agravantes alegam contradição e omissões.

Contrarrazões a fls. 120/122.

É o Relatório.

O Colegiado não conheceu de parte do recurso de Agravo de Instrumento e, na parte conhecida, reformou parcialmente a decisão agravada para afastar o desmembramento do litisconsórcio neste momento processual.

**AGRAVO DE INSTRUMENTO.
AÇÃO DECLARATÓRIA.
PRECLUSÃO DA PRETENSÃO DE FIXAÇÃO
DA BASE DE CÁLCULO ITBI.
IMPOSSIBILIDADE DE
DESMEMBRAMENTO.**

Os Autores ingressaram em Juízo apontando cobrança excessiva de ITBI pelo Município do Rio, alegando arbitrariedade da base de cálculo e desconconsideração do valor que foi declarado, em contrariedade do Tema nº 1.113 do Superior Tribunal de Justiça.

Decisão agravada que determinou a redistribuição do ônus da prova, a realização de prova pericial para apuração da base de cálculo do tributo e consignou a possibilidade de desmembramento do litisconsórcio. Controvérsia já anteriormente apreciada por esta Câmara de Direito Público quando do julgamento do

Agravo de Instrumento nº 0006613-94.2024.8.19.0000, interposto nos mesmos autos, ocasião em que restou reconhecida a existência de relevante divergência quanto aos valores apresentados pelas partes, bem como a necessidade de dilação probatória para adequada apuração do ITBI devido.

Ao interpor o novo recurso, os Agravantes ignoram o comando legal e buscam nova apreciação da matéria, o que é vedado pelo artigo 507 do Código de Processo Civil. O juízo de primeira instância, ao proferir a decisão agravada, agiu em estrita conformidade com a hierarquia e o respeito às decisões da segunda instância, apenas aplicando o entendimento já consolidado pela Câmara no processo.

A determinação de desmembramento do feito neste momento processual de saneamento, mostra-se inoportuna e contrária aos princípios da economia e celeridade processual. Embora o artigo 113, § 1º, do Código de Processo Civil faculte ao juiz limitar o litisconsórcio, a medida deve ser aplicada para otimizar, e não para tumultuar o andamento do processo.

O caso é eminentemente de direito, podendo haver risco concreto de decisões conflitantes sobre o mesmo empreendimento e a mesma tese jurídica, ferindo a segurança jurídica.

Nada impede, por outro lado, que, em caso de dificuldade do cumprimento de eventual sentença de procedência, que se proceda ao desmembramento em fase de execução.

Reforma da decisão apenas para afastar o desmembramento do litisconsórcio neste momento processual.

NÃO CONHECIMENTO DE PARTE DO RECURSO E PARCIAL PROVIMENTO NA PARTE CONHECIDA.

Os Agravantes opõem Aclaratórios alegando contradição e omissões.

3. DA CONTRADIÇÃO: INAPLICABILIDADE DO ARTIGO 507 DO CPC À COGNIÇÃO SUMÁRIA

O v. acórdão embargado incorreu em contradição ao aplicar o artigo 507 do Código de Processo Civil para obstar o conhecimento do recurso quanto à metodologia da perícia e à base de cálculo do ITBI.

A fundamentação do julgado baseou-se na premissa de que a matéria já havia sido decidida por este Colegiado no julgamento do Agravo de Instrumento nº 0006613-94.2024.8.19.0000. Ocorre que o referido recurso anterior foi interposto contra decisão que apreciou pedido de **tutela de urgência**.

A análise de tutela provisória de urgência é pautada por **cognição sumária e juízo de mera verossimilhança**, possuindo natureza precária e eficácia provisória, de modo que suas conclusões não operam preclusão consumativa nem fazem coisa julgada material sobre o mérito da demanda ou sobre o saneamento definitivo do processo.

Ao aplicar a barreira da preclusão do artigo 507 do Código de Processo Civil a uma questão resolvida provisoriamente em sede de liminar, o acórdão incorreu em contradição lógica com a própria sistemática processual civil das tutelas de urgência, violando a ampla defesa e o devido processo legal dos contribuintes.

[...]

4. DAS OMISSÕES RELEVANTES

4.1. NÃO ENFRENTAMENTO ESPECÍFICO DA SÚMULA 470 DO STF E DA DISTINÇÃO ENTRE FATO GERADOR E BASE DE CÁLCULO

O v. acórdão embargado incorreu em omissão ao deixar de enfrentar especificamente a aplicação da Súmula 470 do Supremo Tribunal Federal à luz da distinção entre o momento da ocorrência do fato gerador e os elementos que compõem a base de cálculo do ITBI.

O acórdão limitou-se a reproduzir o entendimento do agravo anterior, asseverando que, por ocorrer o fato gerador com o registro imobiliário, as transações posteriores devem considerar as construções existentes no momento do registro, classificando a pretensão dos autores de tributar o terreno nu como ficção jurídica.

Contudo, a **Súmula 470 do Supremo Tribunal Federal** estabelece expressamente que o ITBI não incide sobre a construção realizada pelo promitente comprador, mas tão somente sobre o valor do que tiver sido construído antes da promessa de venda.

Há uma distinção jurídica fundamental que não foi apreciada por este Colegiado: o momento do registro define quando o imposto é devido (fato gerador), mas não pode redefinir o objeto da transmissão para incluir acessões custeadas pelos próprios adquirentes após a celebração do contrato de transmissão da fração ideal.

Portanto, ao omitir-se sobre essa distinção, o acórdão acabou por chancelar a exigência de ITBI sobre benfeitorias e edificações erigidas com recursos exclusivos dos adquirentes sob o regime de obra por administração, em flagrante contrariedade ao alcance constitucional do imposto previsto no artigo 156, inciso II, da Constituição Federal.

4.2. AUSÊNCIA DE EXAME DA SÚMULA 110 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

Em estreita correlação com o ponto anterior, o v. acórdão foi inteiramente omissivo quanto à aplicação da **Súmula 110 do Supremo Tribunal Federal**.

O referido verbete sumular determina que o imposto de transmissão inter vivos não incide sobre a construção realizada pelo adquirente, devendo recair sobre o que existia ao tempo da alienação do terreno.

No caso concreto, os negócios jurídicos de cessão de frações ideais foram celebrados a partir de 2018, quando o imóvel consistia em terreno nu. As construções foram erguidas posteriormente pelos adquirentes.

A ausência de exame da Súmula 110 do Supremo Tribunal Federal configura omissão relevante, pois o verbete veda de forma categórica a inclusão de acessões futuras na base de cálculo do ITBI, o que impõe a limitação da perícia técnica à avaliação do terreno nu na data das respectivas transações.

4.3. OMISSÃO QUANTO À CONTRADIÇÃO DO ÔNUS DA PROVA DIANTE DE PROCESSO ADMINISTRATIVO PRÉVIO

O acórdão embargado também incorreu em omissão ao não sanar a contradição existente na decisão de primeira instância quanto à distribuição do ônus da prova à luz do Tema 1.113 do Superior Tribunal de Justiça.

O julgado consignou que o Município instaurou processo administrativo para questionar os valores declarados e, por essa razão, não haveria desatenção ao Tema 1.113 do Superior Tribunal de Justiça.

No entanto, o acórdão omitiu-se sobre o fato de que a mera instauração de procedimento administrativo pelo Fisco não possui o condão de transferir ao contribuinte o ônus da prova em sede judicial.

De acordo com a tese firmada no Tema 1.113 do Superior Tribunal de Justiça, o valor da transação declarado pelo contribuinte goza de presunção de veracidade, a qual somente pode ser afastada pelo Fisco mediante processo administrativo regular.

Se o Município instaurou o processo administrativo e, ainda assim, remanesce a controvérsia em Juízo, o ônus de provar que o valor declarado está incorreto e fora dos padrões de mercado continua sendo do Fisco, que é quem pretende desconstituir a presunção legal.

[...]

5. DO PREQUESTIONAMENTO EXPLÍCITO PARA RECURSOS AOS TRIBUNAIS SUPERIORES

A oposição dos presentes embargos de declaração, ainda que este Colegiado entenda por rejeitar as teses de mérito, é medida indispensável para assegurar o prequestionamento explícito das matérias federais e constitucionais debatidas, viabilizando o acesso às instâncias extraordinárias.

Data venia, a tese de contradição no Acórdão “ao aplicar o artigo 507 do Código de Processo Civil para obstar o conhecimento do recurso quanto à metodologia da perícia e à base de cálculo do ITBI” não condiz com a própria natureza do vício, eis que ele deve estar inserido na própria decisão, consoante o verbete nº 172 deste Tribunal de Justiça:

“A contradição, para ensejar a interposição de embargos de declaração, deve estar contida no próprio conteúdo da decisão embargada”.

Inexiste contradição na conclusão do Acórdão de que a análise sobre a base de cálculo do ITBI em sede de cognição sumária já foi decidida por este Colegiado no Agravo de Instrumento de nº. 0006613-94.2024.8.19.0000, e, com base em tal *decisum*, o Juízo *a quo* deu prosseguimento ao feito.

Sobre as alegações de omissão quanto às súmulas 110 e 470 do Supremo Tribunal Federal, tais questões foram devidamente enfrentadas pelo Acórdão embargado, de modo que não há que se falar em omissão quanto ao que foi dito.

Nesse sentido, a fundamentação foi clara ao apontar que não é possível adotar a “ficção jurídica” pretendida pelos Autores para considerar que a base de cálculo do ITBI deveria ser a da época da aquisição do terreno nu, no final de 2018, eis que naquela época, consoante a prova dos autos, não houve qualquer registro.

O que se verifica é a utilização dos Aclaratórios como meio de manifestação de mero inconformismo com o resultado do julgado, o que não se admite.

Cabe pontuar, ainda, que conforme entendimento pacífico do Superior Tribunal de Justiça, o julgador não está obrigado a enfrentar individualmente todos os argumentos das partes, bastando analisar aqueles capazes de sustentar a conclusão adotada:

“PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM MANDADO DE SEGURANÇA ORIGINÁRIO. INDEFERIMENTO DA INICIAL. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE, ERRO MATERIAL. AUSÊNCIA.

1. Os embargos de declaração, conforme dispõe o art. 1.022 do CPC, destinam-se a suprir omissão, afastar obscuridade, eliminar contradição ou corrigir erro material existente no julgado, o que não ocorre na hipótese em apreço.

2. O julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. A prescrição trazida pelo art. 489 do CPC/2015 veio confirmar a jurisprudência já sedimentada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida.

3. No caso, entendeu-se pela ocorrência de litispendência entre o presente mandamus e a ação ordinária n. 0027812-80.2013.4.01.3400, com base em jurisprudência desta Corte Superior acerca da possibilidade de litispendência entre Mandado de Segurança e Ação Ordinária, na ocasião em que as ações intentadas objetivam, ao final, o mesmo resultado, ainda que o polo passivo seja constituído de pessoas distintas.

4. Percebe-se, pois, que o embargante maneja os presentes aclaratórios em virtude, tão somente, de seu inconformismo com a decisão ora atacada, não se divisando, na hipótese, quaisquer dos vícios

previstos no art. 1.022 do Código de Processo Civil, a inquinar tal decisum.

5. Embargos de declaração rejeitados.”

(STJ - EDcl no MS 21315/DF Embargos de Declaração no Mandado de Segurança 2014/0257056-9 - Ministra Diva Malerbi, Primeira Seção, Data do Julgamento: 08/06/2016) (Grifei)

Ainda quanto ao tema, pertinente à aplicação do verbete nº 52 da Súmula deste Tribunal de Justiça:

“Inexiste omissão a sanar através de embargos declaratórios, quando a decisão deixar de enfrentar argumentos que não são capazes de infirmar a conclusão adotada pelo julgador.”

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

Rio de Janeiro, 03 de setembro de 2026.

Desembargadora Leila Albuquerque
Relatora