



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Décima Quinta Câmara de Direito Público

Registro: 2025.0000288572

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1022231-84.2022.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante HSL ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, é apelado MUNICÍPIO DE CAMPINAS.

ACORDAM, em 15^a 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 EURÍPEDES FAIM (Presidente sem voto), SILVA RUSSO E EUTÁLIO PORTO.

São Paulo, 20 de março de 2025.

ERBETTA FILHO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Décima Quinta Câmara de Direito Público

Apelação nº 1022231-84.2022.8.26.0114

Apelante : **HSL Administradora de Bens Ltda**
Apelada : **Município de Campinas**
Comarca : **Campinas**

Voto nº 49.771.

TRIBUTO – ITBI – Município de Campinas – Ação anulatória julgada improcedente – Hipótese de transmissão de imóveis incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital – Ausência de comprovação da não preponderância de atividade voltada aos negócios imobiliários – Inteligência do art. 37, *caput*, e §§ 1º e 2º, do CTN – Sentença mantida. Recurso não provido.

V i s t o s.

Ação anulatória de débito fiscal julgada improcedente pela sentença de fls. 220/226, prolatada pela MM Juíza de Direito Ana Rita de Oliveira Clemente, que entendeu não fazer jus a autora à imunidade tributária relativa ao ITBI incidente sobre a transmissão de imóveis decorrente de operação de incorporação.

Apela a autora – HSL Administradora de Bens Ltda – buscando a reforma do julgado, apresentando os seguintes argumentos, em resumo: houve atendimento de condição imposta pelo Fisco para a manutenção do direito à imunidade relativa ao ITBI; ficou comprovada a ausência de atividade preponderante de compra, venda, locação de bens

imóveis ou arrendamento mercantil, pois a empresa que recebeu os bens imóveis em integralização de seu capital social permaneceu inativa no período de março de 2015 a dezembro de 2018.

Regularmente processado.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Com o argumento de que é imune ao ITBI, em razão da transmissão de bens imóveis que foram incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, a autora/apelante ajuizou esta ação com o propósito de ver anulados 08 autos de infração (n^{os} 002415/2022, 002417/2022, 002419/2022, 002421/2022, 002423/2022, 002425/2022, 002427/2022 e 002429/2022).

A sentença de improcedência que considerou escorreita a postura do Fisco, não fazendo jus a autora à imunidade tributária pretendida, merece ser mantida.

Como se sabe, a CF, em seu art. 156, § 2º, inciso I, prevê a hipótese de não incidência do ITBI para “*a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica*”.

Tal norma, portanto, confere à pessoa jurídica hipótese de não incidência, excepcionada, porém, a teor

desse mesmo dispositivo, nos casos em que “a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil”.

In casu, a sociedade autora invoca a incidência dessa regra aduzindo que as transmissões imobiliárias – imóveis indicados na peça inicial de fls. 02 – aqui tributadas foram decorrentes, justamente, de incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital.

O Município de Campinas, por sua vez, reconhece que, em 02/06/2016, a imunidade fora concedida, mas sob a condição de a empresa não desenvolver, nos 03 primeiros anos subsequentes à transmissão, atividade preponderante de compra, venda ou locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

Pois bem.

Os elementos de convencimento reunidos ao longo do feito indicam que a apelante foi incapaz de demonstrar – tanto na fase de investigação fiscalizatória, como em Juízo – que as atividades supramencionadas não eram as preponderantes.

Registre-se que o CTN dispõe no art. 37, *caput*, e §§ 1º e 2º, o seguinte:

Art. 37. O disposto no artigo anterior não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a venda ou locação de propriedade imobiliária ou a cessão de direitos relativos à sua aquisição.

§ 1º Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida neste artigo quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subseqüentes à aquisição, decorrer de transações mencionadas neste artigo.

§ 2º Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior levando em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

Ora, verifica-se que a HSL Administradora de Bens Ltda apresentou: i) a “Declaração Simplificada da Pessoa Jurídica – Inativa”, que faz referência aos anos de 2015 e 2016 (fls. 115 e 117); ii) a “Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais” (DCTF) referente ao mês de janeiro de 2016 até 2018 (fls. 119/124).

Tais documentos – confeccionados a partir do preenchimento de dados realizado pela própria parte interessada –, todavia, são insuficientes para fins de apuração da atividade preponderante da empresa.

Na espécie, era necessária a apresentação de prova mais convincente, sobretudo quanto aos apontamentos do cotidiano contábil da empresa (balanços patrimoniais, demonstrações financeiras, de resultados e de fluxo de caixa).

Ao reverso do que sustentou a recorrente, convém lembrar que a empresa – independente da sua



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Décima Quinta Câmara de Direito Público

condição de ativa ou inativa – tem obrigação legal de registrar seus livros fiscais e manter sua escrituração atualizada.

Em suma, portanto, deve ser confirmada a sentença de improcedência da ação anulatória.

Corolário do que ora se decide, majoram-se os honorários anteriormente fixados, nos termos do art. 85, § 11 do CPC em 1%.

Para que dúvida alguma paire a respeito, por fim, assenta-se que a presente decisão não representa negativa de vigência aos dispositivos invocados.

Ante o exposto, em suma, meu voto propõe negar provimento ao recurso.

Erbetta Filho
Relator
Assinatura eletrônica