



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000357932

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2008834-84.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante RDJR PARTICIPACOES E ADMINISTRACAO LTDA.,, são agravados DIRETOR DA DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO DA TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA – DITBI, e 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 Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente sem voto), OCTAVIO MACHADO DE BARROS E WALTER BARONE.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

JOÃO ALBERTO PEZARINI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 48.092

[DIGITAL]

Agravo de instrumento nº 2008834-84.2025.8.26.0000

Agravante: Rdjr Administração e Participações S/A

**Agravado: Diretor da Divisão de Fiscalização da Transação Imobiliária –
DITBI**

Interessado: Município de São Paulo

Comarca: São Paulo

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Mandado de segurança – ITBI – Aquisição de imóvel em realização de capital social – Decisão que deferiu liminar, em parte. Pretensão de reforma – Inadmissibilidade. Matéria que exige exame acurado dos documentos juntados aos autos. Julgamento do RE 796.376/SC que se restringiu ao alcance da imunidade quando o valor do bem imóvel exceder o limite do capital social a ser integralizado e não à inexigibilidade de prova da atividade preponderante. Precedente desta Câmara. Recurso não provido.

Agravo de instrumento em face de decisão que, em mandado de segurança¹, deferiu pedido liminar subsidiário², mas indeferiu pedido de tutela provisória de urgência que buscava imediata expedição de certidão de imunidade tributária, impedindo assim que a autoridade coatora exija imposto sobre transferência de imóveis em realização de capital social.

Sustenta que em casos análogos, em se tratando de integralização e/ou aumento de capital social, também fora impetrado mandado de segurança com pedido liminar e fora concedida e confirmada a segurança por ocasião da sentença e posterior acórdão, conforme se pode

¹ Para possibilitar que a impetrante recolha o imposto, por ocasião da efetiva transferência da propriedade imobiliária, que somente se opera mediante o registro do negócio jurídico no ofício de Registro de Imóveis competente, bem como para que, em caso de entendimento diverso do requerido, a impetrante recolha o ITBI considerando como base de cálculo o efetivo valor das integralizações de capital, sem a incidência de multa, juros e encargos moratórios.

² De autos nº 1189256-96.2024.8.26.0100, que busca afastar, definitivamente e por completo, a cobrança de ITBI sobre aquisição de imóveis para integralização de capital social. Valor da causa em 02/12/2024: R\$ 346.113,93.

verificar a partir da análise do processo nº 1049765-89.2022.8.26.0053, que tramitou perante o D. Juízo da 12ª Vara da Fazenda Pública” (fls. 17 dos originários).

Pede reforma, com consequente concessão integral da medida.

Diante da inexistência há contraditório instaurado, os autos foram remetidos à Mesa, prejudicada a análise do pedido de tutela provisória.

É o relatório.

O recurso não merece acolhida.

Depreende-se dos autos que o pedido de reconhecimento de imunidade foi indeferido diante da ausência de documentos que permitissem demonstrar a atividade preponderante da sociedade.

Assim, nessa fase de cognição sumária, não se vislumbra a probabilidade do direito alegado, tratando-se de matéria que demanda exame acurado dos documentos que instruem os autos, a fim de verificar a legitimidade de eventual cobrança de ITBI.

Ressalte-se, ademais, que a tese fixada no julgamento do RE 796.376/SC diz respeito ao alcance da imunidade quando o valor do bem imóvel exceder o limite do capital social a ser integralizado e não à inexigibilidade de prova da atividade preponderante.

Sobre a questão, transcreve-se trecho do acórdão proferido por esta Câmara, de relatoria da Desembargadora Mônica Serrano:

“a alegação de que o STF firmou entendimento de que as integralizações de bens imóveis ao capital de sociedades são imunes ao ITBI independentemente da atividade da empresa que recebe os imóveis enquanto as transmissões de patrimônio imobiliário em decorrência de operações de fusão, cisão e incorporação estão condicionadas à ausência de atividade preponderante imobiliária da sociedade adquirente/incorporadora não condiz com a verdade. Tal entendimento foi exarado por um Ministro em julgamento (RE 796.376) sobre o limite da imunidade em atos de integralização, que é até o valor do capital social a ser integralizado. Assim, no RE

796.376 restou decidido que a diferença do valor dos bens imóveis que superar o capital subscrito a ser integralizado incidirá a tributação de ITBI. **Não ficou sedimentado, como quis fazer crer a apelada, que a imunidade quanto à integralização de imóveis é incondicionada. Tal não passou de uma fundamentação em passant exarada exclusivamente pelo ministro Alexandre de Moraes que não reflete posição do E.STF”** (TJSP; Apelação Cível 1002874-28.2020.8.26.0587; Relator (a): Mônica Serrano; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de São Sebastião - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/12/2021; Data de Registro: 07/12/2021, destacamos).

Nesse quadro, a decisão agravada não merece reforma, porquanto não preenchidos os requisitos ao deferimento integral da liminar pretendida.

Posto isso, **nega-se provimento** ao recurso.

João Alberto Pezarini
Relator