



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000362408

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2366773-80.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONSTRUTER PARTICIPACOES LTDA., é agravado MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Julgaram prejudicado o 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), ERBETTA FILHO E SILVA RUSSO.

São Paulo, 10 de abril de 2025

MARCOS SOARES MACHADO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº 2343 – 15ª Câmara de Direito Público

Agravo de Instrumento nº 2366773-80.2024.8.26.0000

Agravante: Construter Participações Ltda.

Agravado: Município de São Paulo

Origem: Comarca de São Paulo (19ª Vara da Fazenda Pública da Capital)

Agravo de instrumento. Mandado de segurança preventivo. ITBI. Município de São Paulo. Decisão que indeferiu a liminar que visava compelir as autoridades coatoras a se absterem de exigir o ITBI sobre a transferência de titularidade de imóveis integrantes do patrimônio das sociedades empresárias incorporadas pela impetrante incorporadora, suspender a exigibilidade do tributo e autorizar o Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder ao registro da transferência dos imóveis para o nome da impetrante, independentemente da comprovação de recolhimento do ITBI sobre a incorporação noticiada. Insurgência visando à concessão da liminar. Sentenciamento do feito em primeiro grau e pendência de julgamento da apelação por esta C. Turma julgadora. Perda do objeto. Artigo 932, inciso III, do CP. Recurso prejudicado.

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto por Construter Participações Ltda. contra r. decisão copiada a fls. 167/169 que, em mandado de segurança preventivo impetrado contra ato do Secretário Municipal da Fazenda do Município de São Paulo, indeferiu o pedido de liminar que visava “*determinar (i) que as D. Autoridades Fiscais se abstenham de exigir o ITBI sobre a transferência de titularidade dos imóveis objeto das matrículas nºs 104.518, 104.519, 104.520 e 104.521, em decorrência da incorporação, pela Impetrante, das sociedades TORRE 2006 PARTICIPAÇÕES LTDA. e TORRE 2007 SERVIÇOS FINANCEIROS E PARTICIPAÇÕES LTDA., suspendendo-se a respectiva exigibilidade, nos termos do artigo 151, IV, do CTN, bem como (ii) que o Cartório de Registro de Imóveis proceda ao registro da transferência dos referidos imóveis para o nome da Impetrante, independentemente da comprovação de recolhimento de ITBI, servindo a r. decisão proferida como Ofício para o cumprimento da ordem exarada por esse MM. Juízo;*” (fls. 79).

Alega a agravante, em resumo, que (1) em 01/09/2024, incorporou



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

as pessoas jurídicas Torre 2006 Participações Ltda. e Torre 2007 Serviços Financeiros e Participações e, por consequência, tornou-se proprietária da universalidade do patrimônio das sociedades incorporadas (fls. 57/74 dos autos de origem), (2) entres os bens das sociedades incorporadas estão os imóveis matriculados sob os n.ºs. 104.518, 104.519, 104.520 e 104.521 , cada um avaliado em R\$300.000,00 (fls. 85/94 dos autos de origem), (3) para transferência da titularidade dos referidos imóveis para seu nome (art. 1.227 do Código Civil), pretende efetuar o registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, oportunidade em que o Município exigirá a apresentação do comprovante de pagamento do ITBI, no entanto, defende que o Município de São Paulo não tem competência para tributar a operação com o ITBI em caso de absorção universal de patrimônio das sociedades empresárias incorporadas pela incorporadora, diferente do que ocorre na conferência de imóveis específicos para integralização de capital social e, em caso de não ser acolhida referida tese, a incidência do §4º do art. 37 do CTN, que afasta a incidência do ITBI quando a transmissão do imóvel é realizada em conjunto com a totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante, (4) “Ocorre que a Lei Municipal nº 11.154/91, embora estabeleça em seu artigo 3º, V, que o ITBI não incide 'sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção da pessoa jurídica', por outro lado, de forma totalmente ilegal e inconstitucional, determina em seu artigo 4º, *caput*, que deverá haver a incidência do imposto 'quando o adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, a sua locação ou arrendamento mercantil” (fls. 6), (5) “Em vista dessa disposição da legislação municipal, como a Agravante exerce preponderantemente atividade imobiliária, o Cartório de Registro de Imóveis competente, por força do artigo 289 da Lei de Registros Públicos, não aceita escrituração da alteração da propriedade do imóvel, sem que lhe seja apresentado o comprovante de recolhimento do ITBI ou a declaração de não incidência devidamente homologada pela D. Autoridade Fiscal” (fls. 6), daí a impetração do mandado de segurança, cabível não apenas para impugnar ato ilegal praticado por autoridade, como também para evitar a prática de tal ato, de forma a evitar lesão a direito, como se verifica no vertente caso, daí que não prospera o fundamento da r. decisão de que a intervenção judicial não se justifica em face de ato do Poder Executivo, (6) estão presentes os requisitos para concessão da liminar pretendida, (7) o ITBI não alcança a absorção pela pessoa jurídica incorporadora de patrimônio das sociedades empresárias incorporadas, na

medida em que esta não configura ato de transmissão *inter vivos* propriamente dito, mas de reestruturação societária de caráter universal, com o desaparecimento das sociedades incorporadas, ou seja, não é possível a cobrança de ITBI nos casos de incorporação societária em que ocorre a transmissão da totalidade do patrimônio da pessoa jurídica incorporada e (8) a exceção prevista no art. 37, §4º, do CTN aplica-se aos casos de incorporação total de bens independentemente da verificação da atividade preponderante da pessoa jurídica incorporadora (fls. 1/18).

Pede-se a antecipação dos efeitos da tutela recursal para “determinar (i) que as D. Autoridades Fiscais se abstenham de exigir o ITBI sobre a transferência de titularidade do imóvel objetos das matrículas nº 104.518, 104.519, 104.520 e 104.521, em decorrência da incorporação, pela Agravante, das sociedades TORRE 2006 PARTICIPAÇÕES LTDA. e TORRE 2007 SERVIÇOS FINANCEIROS E PARTICIPAÇÕES LTDA., suspendendo-se a respectiva exigibilidade, nos termos do artigo 151, IV, do CTN, bem como (ii) que o Cartório de Registro de Imóveis proceda ao registro da transferência do referido imóvel para o nome da Agravante, independentemente da comprovação de recolhimento de ITBI, servindo a r. decisão proferida como Ofício para o cumprimento da ordem exarada” (fls. 17) e, ao final, o provimento a fim de confirmar a tutela concedida *in limine* (fls. 18).

Porquanto tempestiva e preparada (fls. 195/197), processou-se a insurgência, denegou-se o efeito ativo postulado, o Município não ofertou contraminuta (fls. 216) e determinou-se o início do julgamento virtual.

É o relatório.

2. O recurso não é suscetível de regular trânsito.

3. De feito, esta Relatoria, em consulta junto ao SAJ, verificou que o mandado de segurança já fora sentenciado (fls. 150/155 dos autos de origem) e há pendência de julgamento do recurso de apelação por esta C. Turma julgadora (fls. 193/212 dos autos originários), portanto, prejudicado se encontra o exame do presente agravo de instrumento, em virtude da perda do seu objeto, haja vista a ausência de interesse de agir superveniente em decorrência do sentenciamento do feito em primeiro grau.

3. Posto isto, em virtude da perda do objeto, nos termos do art. 932, inciso III, do CPC, julga-se prejudicado o agravo de instrumento.

P. Int. e remeta-se, oportunamente, os autos à Primeira Instância



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

para as providências que couberem.

MARCOS SOARES MACHADO
Relator