



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000361859**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1024142-52.2024.8.26.0053/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante JKIB ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, é embargado MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Rejeitaram os embargos. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente) E RAUL DE FELICE.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

**EUTÁLIO PORTO**  
**Relator**  
Assinatura Eletrônica

**VOTO Nº 49797**

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CÍVEL Nº 1024142-52.2024.8.26.0053/50000**

**COMARCA: SÃO PAULO**

**EMBARGANTE: JKIB ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES  
LTDA**

**EMBARGADO: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

**EMENTA:** DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO DA MUNICIPALIDADE PROVIDA. AÇÃO ANULATÓRIA. ITBI. IMUNIDADE. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO E CONTRADIÇÃO AFASTADA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. REJEITADOS.

**I. Caso em Exame**

1. Trata-se de embargos de declaração opostos contra acórdão que deu provimento à apelação do Município de São Paulo para manter o auto de infração referente à cobrança de ITBI, afastando a alegação de imunidade tributária.

**II. Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em verificar se houve omissão na análise dos balanços patrimoniais e contradição quanto ao ônus da prova para comprovar a preponderância da atividade imobiliária.

**III. Razões de Decidir**

3. O acórdão foi claro ao consignar que o auto de infração foi lavrado em sede de procedimento de fiscalização, em que o Fisco apurou que a adquirente é uma holding familiar com atividade imobiliária preponderante, não havendo omissão ou contradição.

**IV. Dispositivo e Tese**

4. Embargos de declaração rejeitados.

*Tese de julgamento:* 1. A presunção de legalidade e veracidade do ato administrativo prevalece quando não ilidida por prova firme. 2. Embargos de declaração não se prestam para rediscutir matéria já decidida.

**Legislação Citada:** CPC, art. 1.022; art. 320; art. 373, I; CTN, art. 37, § 1º.

**RELATÓRIO**

Cuida-se de embargos de declaração opostos por JKIB ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA contra o acórdão de fls. 751/756, que, por votação unânime, deu provimento ao recurso de apelação interposto pelo MUNICÍPIO DE SÃO PAULO para manter auto de infração referente à cobrança de ITBI, afastando a alegação de imunidade tributária previsto no art. 156, § 2º, I, da CF,

Sustenta a embargante que o acórdão é omissivo na análise dos balanços patrimoniais e contraditório quanto ao ônus da prova, tendo em vista que cabe ao Fisco comprovar a ocorrência desse fato excepcional que autoriza a incidência tributária (CTN, art. 37, § 1º). Requer o prequestionamento da matéria

É a síntese do necessário.

### **VOTO**

Os embargos de declaração não prosperam.

Nos exatos termos do art. 1.022 do CPC, só é possível o manejo do recurso de embargos de declaração quando houver, na sentença ou no acórdão, obscuridade ou contradição, for omitido ponto sobre o qual devia pronunciar-se o juiz ou tribunal ou, ainda, para correção de erro material.

No caso em tela, não se verifica nenhuma das falhas indicadas pelo supramencionado dispositivo legal, não havendo, portanto, o que sanar pela via declaratória.

Isto porque, as questões levantadas no recurso foram devidamente enfrentadas pela Turma Julgadora, não havendo que se falar em omissão, contradição, obscuridade ou erro material.

A embargante alega que o acórdão é omissivo na análise dos balanços patrimoniais e contraditório quanto ao ônus da prova, pois é ônus do Fisco comprovar a existência de atividade imobiliária preponderante da adquirente dos imóveis para que seja afastada a

imunidade tributária.

Não obstante, restou claro no acórdão embargado que, *in casu*, houve processo administrativo, em que o Fisco procedeu a “fiscalização de outros documentos, por meio dos quais se concluiu que a empresa é uma *holding* familiar criada para a administração de bens imóveis próprios, evidenciando a preponderância da atividade imobiliária”.

Assim, analisando o contexto fático probatório dos autos, a Turma Julgadora concluiu que a higidez do auto de infração lavrado, após a apuração da preponderância de atividade imobiliária em procedimento fiscalizatório pelo Município, não foi ilidida pela embargante.

Ressalta-se, ainda, que, a embargante, na instância de origem, se manifestou às fls. 669/673, informando que “não vislumbra necessidade de produzir mais provas”.

Com efeito, ao contrário do que alega a embargante, constou expressamente no acórdão embargado o seguinte:

“Apesar da ausência de receita operacional no período de análise não afastar o direito à imunidade do ITBI, uma vez que, se não há receita operacional, não há que se falar em exercício de atividade imobiliária preponderante, observa-se que a autora não comprovou a inexistência de obtenção de receitas no período.

Com efeito, **os balanços juntados às fls. 104/106 e**

**662/664 não são suficientes para afastar a presunção de legalidade e veracidade do ato administrativo, eis que não há qualquer informação acerca das receitas e despesas da pessoa jurídica, constando tão somente o ativo e o passivo.**

Como se sabe, não basta alegar, é necessário se ater aos comandos processuais contidos nos artigos 320 e 373, I, ambos do CPC, que são firmes ao incumbir ao autor o ônus da prova quanto ao fato constitutivo de seu direito, de modo a abalar a presunção atribuída ao ato administrativo.

Se por um lado os atos administrativos gozam da presunção de legalidade e de veracidade, para ilidir estes pressupostos legais a prova deve ser firme e a cargo do administrado, o que não ocorreu no caso dos autos.

**Ademais, conforme se verifica do relatório circunstanciado de fls. 88/91, o auto de infração não foi lavrado apenas pelo descumprimento da obrigação acessória, consistente na ausência de entrega dos documentos contábeis, houve, de fato, fiscalização de outros documentos, por meio dos quais se concluiu que a empresa é uma *holding* familiar criada para a administração de bens imóveis próprios, evidenciando a preponderância da atividade imobiliária.**

**Com efeito, observa-se do contrato social juntado às fls. 60/69, que a autora tem como objeto “a administração de bens próprios, em especial: a) Compra e venda de bens imóveis próprios; b) Aluguel e administração de bens imóveis próprios; c)**

**Loteamento de bens imóveis próprios; d) Compra, venda, aluguel e administração de bens móveis próprios; e) Participação em outras sociedades”.**

Diante disso, deve prevalecer a presunção de legalidade e de veracidade do ato administrativo, mantendo-se o auto de infração e o lançamento do ITBI" (g.n.).

De sorte que o *decisum* se encontra devidamente fundamentado, sendo certo que qualquer menção sob o enfoque ora dado implica em rediscutir o que já fora exposto e decidido no acórdão ora impugnado.

Conclui-se, portanto, que o embargante pretende atacar de modo transversal a decisão, revelando inconformismo e emprestando ao presente recurso nítido caráter infringente, o que não se admite em sede de embargos de declaração.

Face ao exposto, rejeitam-se os embargos de declaração.

**EUTÁLIO PORTO**  
**Relator**  
(assinado digitalmente)