



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000377518

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1069978-82.2023.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ASSETS CAPITAL HOLDING LTDA, é apelado 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: **Por maioria de votos, em julgamento estendido, deram provimento ao recurso, vencido o relator, que declara voto, e o 5º juiz. Acórdão com o 4º juiz**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores REZENDE SILVEIRA, vencedor, JOÃO ALBERTO PEZARINI, vencido, REZENDE SILVEIRA (Presidente), OCTAVIO MACHADO DE BARROS, WALTER BARONE E GERALDO XAVIER.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

REZENDE SILVEIRA
RELATOR DESIGNADO
Assinatura Eletrônica



APELAÇÃO Nº: 1069978-82.2023.8.26.0053

APELANTE: ASSETS CAPITAL HOLDING LTDA

APELADO: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

COMARCA: SÃO PAULO

VOTO Nº 36728

EMENTA

APELAÇÃO – MANDADO DE SEGURANÇA - ITBI - INTEGRALIZAÇÃO DE IMÓVEL AO CAPITAL SOCIAL - Insurgência em face da sentença que denegou a ordem – Cabimento - Pretensão de reconhecimento da não incidência do ITBI - Pretensão de reconhecimento da não incidência do ITBI - Após os três anos seguintes da incorporação do imóvel ao capital social a empresa autora não auferiu qualquer receita – Impossibilidade de incidência do tributo, pois não há como presumir que a ausência de receita se equipara a atividade preponderante que autorizaria a cobrança – Sentença reformada – Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de tempestivo recurso de apelação interposto por **ASSETS CAPITAL HOLDING LTDA**, por meio do qual objetiva a reforma da sentença de fls. 264/275 que denegou a segurança impetrada para garantir do direito líquido e certo de não incidência do ITBI na hipótese de integralização do capital social.

Em suas razões, alega, em suma, que a apelada indeferiu o pedido de isenção da apelante e ainda aplicou multa relativa ao não pagamento do ITBI sobre a integralização pelos sócios através da conferência de bens de dois imóveis; que a resposta ou negativa do pedido de isenção se deu apenas em 19/07/2023; que o direito de impugnar foi cerceado da impetrante, uma vez que não foi notificada da decisão pela impetrada, sendo apenas notificada da multa aplicada a impetrante; que o valor total dos bens imóveis foi totalmente integralizado ao capital da sociedade empresária da impetrante, cabendo ressaltar que o Supremo Tribunal Federal

esclareceu que o ITBI não é devido, nos casos de incorporação ao patrimônio para integralização de capital, mesmo se a atividade preponderante da empresa for imobiliária, no caso da impetrante se trata de uma holding familiar; que a apelante não obteve nenhuma receita oriunda das atividades de compra e venda de bens imóveis, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil, logo, não há argumentos para a Prefeitura negar o reconhecimento do pedido de não incidência do ITBI pleiteado; que houve a prescrição da cobrança da multa e do tributo, pelo decurso do prazo de mais de cinco anos, daí porque pugna pela inversão do julgado, com a concessão da segurança.

Sem contrarrazões (fls. 311).

É o relatório.

O recurso merece provimento.

O caso dos autos versa sobre a não incidência do ITBI nos casos de integralização de imóveis ao capital social de pessoa jurídica, prevista no art. 156, § 2º, inciso I da Constituição Federal:

“Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

(...)

§ 2º O imposto previsto no inciso II:

I - não incide sobre 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, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil”.

Por sua vez, o artigo 37 do Código Tributário Nacional define o conceito de “atividade preponderante”:

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 subsequentes 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.

§ 3º Verificada a preponderância referida neste artigo, tornar-se-á devido o imposto, nos termos da lei vigente à data da aquisição, sobre o valor do bem ou direito nessa data – grifamos

No caso concreto, a apelante nos três anos seguintes ao ato de integralização do capital social, por meio de transmissão de imóvel, demonstrou que não auferiu qualquer receita, o que, aliás, foi negado pela apelada, que entendeu por indeferir o pedido de não incidência do ITBI, o que se verifica equivocado uma vez que a ausência de receita nos três primeiros anos seguintes ao da incorporação não pode significar a existência de atividade preponderante.

A inatividade da apelante, por óbvio, revela ausência de qualquer renda auferida por quaisquer atividades, o que inviabilizaria a conclusão da apelada no sentido de que haveria atividade preponderante autorizadora da cobrança do ITBI, o que contraria a lógica da inexistência de receita.

Nesse sentido já decidiu essa Corte:

“Apelação - Mandado de segurança - ITBI - Integralização de imóveis ao capital social - Atividade preponderante - Necessidade de observância do art. 37, §2º do CTN - Empresa que demonstrou ter se mantido inativa após a aquisição dos imóveis, tratando-se de fato incontroverso - Não havendo qualquer tipo de atividade, por óbvio também não há atividade imobiliária - Precedentes do

STF e do TJSP - Descumprimento de obrigação acessória que pode resultar na aplicação de multa, mas não impedir o reconhecimento da imunidade, que se trata de limitação constitucional ao poder de tributar, agindo na competência tributária do ente municipal - Sentença reformada - Recurso da impetrante provido, prejudicados os recursos oficial e do Município". (TJSP – 18ª Câmara de Direito Público, Apelação nº 1017143-93.2018.8.26.0053, Rel. Desembargador Roberto Martins de Souza, j. em 08.04.2019).

"TRIBUTÁRIO – APELAÇÃO - AÇÃO ANULATÓRIA - MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - ITBI. Sentença que julgou parcialmente procedente a ação. Apelo das partes. INTEGRALIZAÇÃO DE IMÓVEIS AO CAPITAL SOCIAL - IMUNIDADE NOS TERMOS DO ART. 156, §2º, I DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA. Pretensão de reconhecimento da imunidade do ITBI - Cabimento - Aplicabilidade do art. 37, §1º, do Código Tributário Nacional - Autora que juntou declarações de imposto de renda comprovando que é empresa inativa, e não exerce atividade preponderante imobiliária, fazendo jus à imunidade. HONORÁRIOS RECURSAIS - Majoração nos termos do artigo 85, §11 do Código de Processo Civil de 2015 - POSSIBILIDADE - Observância ao disposto nos §§ 2º a 6º do artigo 85, bem como aos limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do respectivo artigo - Majoração em 5% (cinco por cento) com relação à verba honorária já fixada - Honorários que passam a corresponder a aproximadamente R\$ 23.100,00. Sentença reformada - Recurso da autora provido, prejudicado o recurso do Município - Reexame necessário realizado". (TJSP – 15ª Câmara de Direito Público, Apelação nº 1022740-14.2016.8.26.0053, Rel. Desembargador Eurípedes Faim, j. em 12.04.2018).

Dessa forma, de rigor o provimento do recurso, com a reforma integral da sentença, para conceder a segurança, com o fim de anular o total do crédito tributário constante dos Autos de Infração nº 090.045.625-6, reconhecendo-se o direito líquido e certo da impetrante à isenção do ITBI na conferência dos bens imóveis descritos na petição inicial, ante a ausência de receita operacional.

Diante do exposto, meu voto dá provimento ao recurso, para conceder a segurança, nos termos acima explicitados.

REZENDE SILVEIRA
Relator designado



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO



Voto nº 45946

Apelação Cível nº 1069978-82.2023.8.26.0053

Comarca: São Paulo

Apelante: Assets Capital Holding Ltda

Apelado: Município de São Paulo

Interessado: DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

DECLARAÇÃO DE VOTO

Divirjo da maioria.

O recurso não merece provimento.

Prevê o art. 41 da Lei Municipal 15.406/2011, que instituiu a comunicação eletrônica entre o Fisco e o contribuinte municipal, o credenciamento obrigatório das pessoas jurídicas conforme regulamento.

O Decreto Municipal nº 56.223/2015 regulamentou a referida Lei, dispondo acerca do cadastramento de ofício:

“Art. 5º O credenciamento no DEC deverá ser feito em prazo a ser estabelecido por ato da Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico.

“§ 1º A Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico realizará o credenciamento de ofício das pessoas jurídicas que, no prazo estabelecido na forma do “caput” deste artigo, não se credenciarem no DEC.

“§ 2º O credenciamento no DEC na forma do § 1º deste artigo será comunicado ao sujeito passivo ou seu representante por edital publicado no Diário Oficial da Cidade.

“§ 3º A inscrição de pessoa jurídica no Cadastro de Contribuintes Mobiliários CCM, após o prazo estabelecido na forma do “caput” deste artigo, acarretará automaticamente o seu credenciamento no DEC.”

Os artigos 1º e 2º da Instrução Normativa da Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico do Município de São Paulo nº 14/2015,

por sua vez, estabelecem os prazos para cadastramento:

“Art. 1º As pessoas obrigadas a se credenciar no Domicílio Eletrônico do Cidadão Paulistano DEC, nos termos do artigo 41 da Lei no 15.406, de 8 de julho de 2011, deverão fazê-lo no prazo de 90 (noventa) dias, contados da publicação desta instrução normativa.

“§ 1º A Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico SF realizará o credenciamento de oficiais das pessoas jurídicas contribuintes dos tributos mobiliários, que não se credenciar no DEC, em até 30 (trinta) dias, contados do término do prazo previsto no caput.

“§ 2º O credenciamento de oficial no DEC, na forma do § 1º deste artigo, será comunicado ao sujeito passivo por edital publicado no Diário Oficial da Cidade.”

Art. 2º A inscrição no Cadastro de Contribuintes Mobiliários – CCM das pessoas obrigadas ao credenciamento no DEC, bem como a constituição de advogados nos processos e expedientes administrativos, após o decurso do prazo estabelecido no art. 1º desta instrução normativa, acarretará o seu credenciamento no DEC. (Redação dada pela Instrução Normativa SF/SUREM nº 2, de 23 de março de 2016.)

Nesse quadro, ao se inscrever no Cadastro de Contribuinte Mobiliários, quando já vigia a nova redação do art. 2º, tinha a autora – **constituída em 7.3.2018** – plena ciência de que estaria sujeita ao credenciamento automático no DEC, independentemente de prévia comunicação via Diário Oficial da Cidade.

Assim, diante da regular notificação do contribuinte, que deixou de apresentar documentos solicitados para análise do pedido de não incidência do tributo, descabe falar de cerceamento de defesa.

Também sem razão a apelante ao sustentar ausência de fato gerador, por se tratar de uma *holding* familiar.

Conquanto não verificada atividade empresarial ou receita operacional nos três anos seguintes à conferência de bens, tal não afasta a

incidência do ITBI.

Na realidade, o benefício previsto no art. 156, §2º da Constituição Federal, busca fomentar a atividade econômica, mediante geração, distribuição e circulação de riquezas, diminuindo, assim, a carga tributária das sociedades empresariais.

Nesse sentido, precedentes desta Corte:

“Apelação cível. Ação anulatória cumulada com pedido declaratório de inexistência de relação jurídico-tributária. ITBI incidente sobre operação de integralização de capital social. A sentença reconheceu o direito da autora à imunidade fiscal e deve ser reformada. Diversamente do aventado pela autora, verifica-se a regularidade e higidez da postura fiscal combatida, na medida em que – **no tocante à pretendida imunidade constitucional - deve ser destacada a sua finalidade precípua, a saber, o desenvolvimento de atividades empresariais e o aquecimento da cadeia econômica.** Nesse cenário, o reconhecimento do direito à imunidade constitucional, necessariamente, deve estar relacionado à intenção do legislador constituinte que foi a de fomentar a atividade econômica e dos correlatos efeitos que ela provoca no ambiente de negócios, como por exemplo, a geração, distribuição e circulação de riquezas. A inatividade da autora no período subsequente à integralização dos bens retira qualquer lastro e juridicidade do seu pleito de imunidade. No mais, aludida inércia impossibilitou, inclusive, eventual verificação da condição resolutória prevista no artigo 156, §2º, I, da CF, ou seja, que a atividade predominante da empresa não consistiu em transações relativas à locação e venda de imóveis. Nesse cenário, **a paralisia da autora por longo interregno não atendeu ao interesse tutelado pela norma constitucional que é o de, justamente, estimular e impulsionar a atividade econômica, objetivo que deixou de ser acatado, após a integralização de seu capital societário.** Imperiosa, portanto, a reforma da sentença. Dá-se provimento ao apelo fazendário, nos termos do acórdão.”¹

“Mandado de Segurança. ITBI. Integralização de bens imóveis

¹ Apelação / Remessa Necessária 1040942-34.2019.8.26.0053; Relator (a): Beatriz Braga; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 5ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 14/06/2021; Data de Registro: 08/06/2021).

ao capital social. Alegação de imunidade tributária. Sentença que denegou a segurança pleiteada nos autos do "mandamus". Pretensão à reforma. Imunidade constitucional que não alcança a conferência de bens em casos que envolvam empresas sem receitas operacionais (inativas). Imunidade prevista na Constituição Federal (artigo 156, § 2º, I) que objetiva o fomento da atividade econômica em benefício da sociedade, que abre mão da arrecadação. Ausência de receitas operacionais. Requisito constitucionalmente exigido que, no caso, não foi preenchido. Sentença mantida. Recurso não provido” (TJSP; Apelação Cível 1033662-07.2022.8.26.0053; Relator (a): Ricardo Chimenti; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 12ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 05/09/2023; Data de Registro: 05/09/2023).

No caso, conforme antes mencionado, a agravante, constituída em 7.3.2018, não aferiu receita nos três anos seguintes à conferência de bens (fls. 91/94).

Assim, conquanto inexistir prova de atividade preponderante relacionada à exploração de imóveis, descabe falar de imunidade, porquanto desatendida a finalidade precípua do regramento constitucional (art. 156, §2º), ou seja, o fomento da atividade econômica.

Equivoca-se, igualmente, a autora ao sustentar “prescrição”.

Na realidade, a questão envolve o prazo para constituição de créditos de ITBI, após pedido de não incidência, deferido sob condição resolutiva, que se inicia do primeiro dia útil do exercício seguinte **ao término do prazo para análise do período de preponderância da atividade do contribuinte²**.

Assim, ocorrida a transferência dos imóveis em 8.2.2018, necessário aguardar dois anos após a aquisição para apurar preponderância da atividade (art. 37, §2º do CTN).

Desse modo, notificado o contribuinte, via DEC, do

² STJ, AgRg no AREsp nº 160304/RJ, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 21/06/2012, Dje 28/06/2012.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

indeferimento do pedido de imunidade e da lavratura do auto de infração em 10.4.2023 (fls. 241), (fls. 235), verifica-se que o crédito foi tempestivamente constituído, nos termos do art. 173, I, do CTN.

Por fim, não restou evidenciado caráter confiscatório da multa, porquanto não ultrapassado o valor do próprio tributo³, impondo-se, portanto, a manutenção da sentença.

Posto isso, pelo meu voto, **nega-se provimento** ao apelo.

João Alberto Pezarini
Desembargador

³ AI 838.302 AgR, Roberto Barroso, j. 25.2.2014.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	6	Acórdãos Eletrônicos	ALOISIO SERGIO REZENDE SILVEIRA	2A711762
7	11	Declarações de Votos	JOAO ALBERTO PEZARINI	2A7A32A0

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1069978-82.2023.8.26.0053 e o código de confirmação da tabela acima.