



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000357923**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1501554-77.2024.8.26.0090, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é apelado PAX ADMINISTRACAO DE BENS LTDA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso, por maioria, vencidos o 3º Juiz, que declara, e o 4º Juiz**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 10 de abril de 2025.

**JOÃO ALBERTO PEZARINI**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Voto nº 47538**

**[DIGITAL]**

**Apelação nº 1501554-77.2024.8.26.0090**

**Apelante: Município de São Paulo**

**Apelada: Pax Administração de Bens Ltda**

**Comarca: São Paulo**

APELAÇÃO – Execução fiscal – ITBI – Exceção de pré-executividade acolhida para reconhecer imunidade incondicionada e nulidade do lançamento, que considerou equivocadamente a data da integralização de capital como momento do fato gerador. Descabimento. Julgamento do RE 796.376/SC (Tema 796) restrito 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. Sociedade, por outro lado, que se manteve praticamente inativa (holding patrimonial). Condição afasta o cabimento do benefício. Precedente desta Corte. Fato gerador pelo registro do título aquisitivo. Tema nº 1124 do STF. Vício, contudo, que não autoriza decretação de nulidade da CDA, dependendo o prosseguimento da cobrança de mero cálculo aritmético. Recurso parcialmente provido.

Apelação (fls. 1935/1941) em face de sentença (fls. 1917/1921) que acolheu exceção de pré-executividade e extinguiu execução fiscal<sup>1</sup> para cobrança de ITBI, sob fundamento de que a imunidade referente à integralização de capital social é incondicionada.

Sucumbente, o Município foi condenado ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados no mínimo legal sobre o valor da execução.

Defende que a imunidade, mesmo nos casos de integralização de capital social, é condicionada à ausência de preponderância de atividade imobiliária, questão que depende de prova, inviável em exceção de pré-executividade.

Contrarrazões às fls. 1947/1957.

É o relatório.

---

<sup>1</sup> Valor em 1.12.2023: R\$ 74.032,76.

Nos termos dos artigos 156, § 2º, inciso I, da Constituição Federal<sup>2</sup> e 37, §§ do CTN, a transferência de bens imóveis realizada com o objetivo de integralização de capital não está sujeita a incidência do ITBI, salvo se a atividade preponderante da pessoa jurídica adquirente for a venda ou locação de bens imóveis, assim considerada quando mais de 50% da sua receita operacional, nos dois anos anteriores e posteriores à transmissão dos bens, decorre dessas transações.

A tese fixada no julgamento do recurso extraordinário 796.376/SC, examinando o Tema 796, 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.

Ainda que no voto condutor do acórdão o Ministro Alexandre de Moraes tenha defendido esse entendimento, a questão não foi objeto do julgamento, não possuindo, portanto, efeito vinculante.

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

---

<sup>2</sup> Art. 156. (...) § 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;

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).

Assim, necessária a demonstração de que não houve preponderância de atividade imobiliária para fazer jus ao benefício.

Importante salientar que a **ausência quase absoluta de receitas operacionais da excipiente** (fls. 77/1804) - uma *holding* patrimonial -, não afasta a incidência do ITBI sobre a transferência da propriedade de imóveis em integralização de capital.

Ao contrário, evidencia que a constituição da sociedade tem como objetivo permitir a transferência de imóveis entre os sócios sem recolhimento do imposto.

Ademais, deve-se considerar que o benefício busca fomentar a atividade econômica, diminuindo a carga tributária das sociedades empresariais.

Logo, ao se manter praticamente inoperante, a sociedade não faz jus à imunidade tributária.

Nesse sentido, precedente desta Corte:

“Mandado de Segurança. ITBI. Integralização de bens imóveis 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



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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).

Nesse quadro, a sociedade excipiente não faz jus ao benefício.

Por fim, descabe cogitar de nulidade da CDA por se ter considerado ocorrido o fato gerador no momento da integralização de capital.

É certo que o Plenário do Supremo Tribunal Federal já reconheceu repercussão geral da questão constitucional, fixando a seguinte tese (Tema nº 1124):

“O fato gerador do imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis (ITBI) somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro.”

Contudo, não é o caso de anular-se o lançamento, porquanto o equívoco na data do fato gerador influenciará apenas no cálculo dos encargos legais e da correção monetária.

Assim, de rigor o restabelecimento da execução, que deve prosseguir, com afastamento dos acréscimos legais indevidamente incidentes entre as datas da integralização e do registro do respectivo instrumento.

Condena-se o Município ao pagamento de honorários fixados no mínimo legal sobre o proveito econômico obtido pela excipiente.

Posto isso, **dá-se parcial provimento** ao recurso.

**João Alberto Pezarini**  
**Relator**



**VOTO Nº: 34.767**

Apelação Cível nº 1501554-77.2024.8.26.0090

Comarca: São Paulo

Apelante: Município de São Paulo

Apelado: Pax Administracao de Bens Ltda

### **DECLARAÇÃO DE VOTO DIVERGENTE**

Adota-se o relatório do voto proferido pelo  
E. Relator Sorteado, Dr. João Alberto Pizarini.

Com a devida vênia, entende-se necessária a  
declaração de voto divergente para negar provimento ao recurso,  
diversamente do quanto proposto pela D. Relatoria.

Cuida-se de execução fiscal derivada de  
crédito proveniente de ITBI referente ao exercício de 2018 (fl.02).

Citada, a parte recorrida apresentou exceção  
de pré-executividade, para arguir, primeiramente, que o caso em questão se  
enquadra na situação de imunidade tributária, nos termos do art.156, §2º,  
inciso I, da Constituição Federal, sendo, pois, indevido o ITBI exequendo.  
Sustenta, ademais, a nulidade da CDA exequenda, pois esse adotou fato  
gerador anterior ao registro das aquisições dos imóveis no Cartório de  
Registro de Imóveis.

A r. sentença ora apelada, ao julgar  
procedente a exceção de pré-executividade, acatou a natureza  
incondicional da imunidade tributária do art.156, §2º, inciso I, da

Constituição Federal, extinguindo a presente execução fiscal.

Correto o inconformismo da Municipalidade contra tal entendimento sufragado pelo D. Juízo 'a quo', todavia, como será visto adiante, a execução merecia mesmo ser extinta.

Isso porque, com a devida vênia do entendimento do D. Juízo 'a quo', a imunidade tributária quanto ao recolhimento do ITBI sobre incorporação de bem imóvel ao capital social da pessoa jurídica adquirente não é incondicional, tendo como causa impeditiva eventual atividade preponderantemente imobiliária da sociedade adquirente.

O mencionado art.156, §2º, I, da Constituição Federal dispõe que o ITBI sobre a transmissão de bens imóveis incide 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*”.

E, igualmente, deve ser observado o teor do art.37, 'caput', do CTN, pelo qual se afasta a imunidade tributária “*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*”.

Ressalte-se, ainda, que a tese fixada no Tema 796 se refere ao alcance da imunidade quando o valor do imóvel ultrapassar o capital social integralizado, não à inexigibilidade da comprovação da atividade preponderante da empresa executada.

Nesse sentido, os julgados deste C. Câmara:

**1021956-98.2023.8.26.0309**

Classe/Assunto: Apelação Cível / ITBI - Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Móveis e Imóveis



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Relator(a): Walter Barone

Comarca: Jundiaí

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 29/05/2024

Data de publicação: 29/05/2024

**Ementa:** MANDADO DE SEGURANÇA. Jundiaí. Alegada imunidade quanto ao recolhimento do ITBI incidente sobre a incorporação de bem imóvel em realização de capital social. Sentença que denegou a ordem. Irresignação da parte impetrante. Descabimento. Incontroverso nos autos que a impetrante possui como atividade preponderante a compra e venda de imóveis bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil. **Julgamento do Tema nº796 de Repercussão Geral, pelo C.STF, que não concluiu pela natureza incondicional da imunidade tributária prevista no art.156, §2º, I, da Constituição Federal, diversamente do que sustenta a impetrante.** Pretendida distinção entre as atividades extraídas da primeira e da segunda parte do dispositivo legal que igualmente não foi objeto do julgamento do Tema nº 796 de Repercussão Geral, pelo C.STF. Aplicação, 'in casu', dos artigos 36 e 37 do CTN. Atividades preponderantes de venda e compra, locação de imóveis ou arrendamento mercantil não alcançadas pela imunidade. Sentença mantida. Aplicação do art.252 do RITJSP. Recurso não provido.

**1040375-32.2021.8.26.0053**

Classe/Assunto: Apelação Cível / ITBI - Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Móveis e Imóveis

Relator(a): Octavio Machado de Barros

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 01/11/2022

Data de publicação: 01/11/2022

**Ementa:** APELAÇÃO – AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO – ITBI – Integralização de imóveis ao capital social – **IMUNIDADE CONDICIONADA – Art. 156, §2º, inciso I, da CF – Distinção entre a primeira e segunda parte do dispositivo que não foi objeto do julgamento do RE 796.376, Tema 796, pelo STF** – Artigos 36 e 37, do CTN – Sentença mantida com majoração dos honorários advocatícios para 15% sobre o valor atualizado da causa, de R\$ 25.511,38, em junho de 2021. Recurso desprovido.

E, na hipótese concreta, sendo mesmo



condicionada a imunidade tributária perseguida pela executada apelada, competia a ela fazer prova inconteste de que não possui como atividade preponderante a compra e venda dos bens imóveis ou dos direitos correlatos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil, o que, contudo, ela não logrou demonstrar.

Isso porque, consoante o próprio contrato social da empresa devedora apelada (fls.48/61), verifica-se que ela tem como objeto social, dentre outros a “*administração de imóveis próprios, incluindo compra e venda e locação*”.

Assim, ainda que a parte recorrida tenha demonstrado a ausência quase absoluta de receitas operacionais no período de 2019 a 2021 (fls.77/1.804) – ou seja, o período exigido pelo art.37, §2º, do CTN, para a apuração da atividade preponderante –, o fato é que “*a ausência de receita operacional da sociedade empresária só lhe outorga o direito à imunidade se o respectivo objeto social (atividade-fim da empresa) condiz com o benefício pretendido*” (STF, Agravo em Recurso Extraordinário nº1.127.560/RS, Rel. Min. Celso de Mello, j. 12/03/2019), o que, como visto, não era o caso da sociedade, dedicada, dentre outras atividades, à compra e venda e à administração de imóveis próprios, dentre os quais o próprio bem 'sub judice', cuja transferência foi tributada pelo ente municipal ora apelante.

Nesse mesmo sentido, julgados desta C.

Corte de Justiça:

**1024935-98.2018.8.26.0053**

Classe/Assunto: Apelação Cível / ITBI - Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Móveis e Imóveis

Relator(a): Silvana Malandrino Mollo

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 26/10/2020

Data de publicação: 26/10/2020

**Ementa:** APELAÇÃO CÍVEL – Ação Declaratória – ITBI – Integralização de imóveis dos sócios ao capital social da empresa – Imunidade tributária – Ausência de receita operacional da sociedade – Empresa que se dedica à atividade de compra e venda e aluguel de imóveis próprios – objeto social que não condiz com o benefício pretendido – Incidência do tributo – Sentença mantida – Recurso não provido.

**1007818-12.2018.8.26.0533**

Classe/Assunto: Apelação Cível / ITBI - Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Móveis e Imóveis

Relator(a): Rodrigues de Aguiar

Comarca: Santa Bárbara D Oeste

Órgão julgador: 15ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 30/05/2019

Data de publicação: 30/05/2019

**Ementa:** APELAÇÃO em MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI – Município de Santa Bárbara D'Oeste – Integralização social – Pretendido reconhecimento de imunidade tributária – Impossibilidade – Atividade preponderante que é a administração e locação de bens imóveis – Hipótese de não incidência prevista nos artigos 156 da CF e 36 e 37 do CTN – ITBI devido – RECURSO IMPROVIDO.

De rigor, portanto, o afastamento do reconhecimento da imunidade tributária na hipótese dos autos.

Por outro lado, reformada a r. sentença nesse ponto, cumpre apreciar, com espeque no art. 1.013, §2º, do CPC, as demais alegações tecidas na exceção de pré-executividade, não enfrentadas na origem.

A nulidade da CDA comporta o pretendido reconhecimento, eis que lançado ITBI cujo fato gerador jamais ocorreu.

Como cediço, o art.35 do CTN determina como sendo o fato gerador do ITBI a transmissão 'inter vivos' de bens imóveis, a qual só se concretiza com o respectivo registro do título

translativo perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, conforme disciplinam os artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil.

O registro imobiliário é, portanto, o momento do fato gerador do ITBI.

Não obstante a pendência do julgamento do Tema 1.124 de repercussão geral do Egrégio Supremo Tribunal Federal, o C. STJ, no julgamento do REsp nº 1.504.055/PB, julgado em 17/03/2016, de relatoria do Min. Herman Benjamin, assentou o seguinte entendimento:

**TRIBUTÁRIO. ITBI. FATO GERADOR. OCORRÊNCIA. REGISTRO DE TRANSMISSÃO DO BEM IMÓVEL.**

1. O Tribunal a quo foi claro ao dispor que o fato gerador do ITBI é o registro imobiliário da transmissão da propriedade do bem imóvel. A partir daí, portanto, é que incide o tributo em comento.

2. O fato gerador do imposto de transmissão (art. 35, I, do CTN) é a transferência da propriedade imobiliária, que somente se opera mediante registro do negócio jurídico no ofício competente. 3. Recurso Especial não provido.

Na espécie, restando inequívoca nos autos a ausência de registro, no Oficial de Imóveis, da integralização do imóvel ao capital social da parte executada, ora apelada, é ilegítima a exigência do ITBI, lançado sem que houvesse fato gerador da sua incidência.

Assim, correta a extinção do feito executivo, embora pelo fundamento de que lastreada a execução fiscal em tela em CDA nula, por ausência de fato gerador, em sintonia com os seguintes julgados desta C. 14ª Câmara de Direito Público:

**1002228-93.2016.8.26.0090**

Classe/Assunto: Apelação Cível / ITBI - Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Móveis e Imóveis  
Relator(a): João Alberto Pizarini

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Data do julgamento: 11/11/2021

Data de publicação: 17/11/2021

**Ementa:** APELAÇÃO - Embargos à execução fiscal - ITBI. Imóvel transferido em integralização de capital social. Fato gerador. Registro do título translativo da propriedade. Lançamento que considerou como fato gerador a data da subscrição do capital para fim de apuração da atividade preponderante da sociedade. Descabimento. Nulidade do lançamento. Recurso não provido.

**1000760-21.2021.8.26.0090**

Classe/Assunto: Apelação Cível / ITBI - Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Móveis e Imóveis

Relator(a): Octavio Machado de Barros

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 14/07/2022

Data de publicação: 14/07/2022

**Ementa:** APELAÇÃO – EMBARGOS À EXECUÇÃO – ITBI – Integralização de imóvel ao capital social – Lançamento com base na data do contrato social, antes do registro de transferência da propriedade no CRI – Inadmissibilidade – Fato gerador que se dá com o registro imobiliário – CTN, art. 35 – CC, arts. 1.227 e 1.245 – Precedentes do STJ e do STF – Verba honorária majorada para 15% sobre o valor da causa de R\$ 35.193,50, em abril/2021 – CPC, art. 85, §11. Recurso desprovido.

A irresignação, pois, não comporta acolhimento.

Majoram-se os honorários advocatícios de sucumbência, tendo em vista o desprovimento do apelo, em 1% sobre os patamares estabelecidos pela r. sentença, nos termos do art.85, §11, do CPC.

Consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Ante o exposto, pelo meu voto divergente,  
**NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**WALTER BARONE**  
**3º Desembargador**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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

| Pg.<br>inicial | Pg.<br>final | Categoria               | Nome do assinante     | Confirmação |
|----------------|--------------|-------------------------|-----------------------|-------------|
| 1              | 5            | Acórdãos<br>Eletrônicos | JOAO ALBERTO PEZARINI | 2A5A21B0    |
| 6              | 13           | Declarações<br>de Votos | WALTER ROCHA BARONE   | 2A801D5D    |

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo  
1501554-77.2024.8.26.0090 e o código de confirmação da tabela acima.