



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000401071**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000795-45.2023.8.26.0434, da Comarca de Pedregulho, em que é apelante DE PAULA & FATIA PARTICIPAÇÕES LTDA, é apelado MUNICÍPIO DE RIFAINA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 18ª 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 WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente sem voto), RICARDO CHIMENTI E MARCELO L THEODÓSIO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

**BOTTO MUSCARI**  
**Relator**  
Assinatura Eletrônica

**Apelação Cível:1000795-45.2023.8.26.0434**

**Apelante:de Paula & Fatia Participações Ltda.**

**Apelado:Município de Rifaina**

**Comarca:Pedregulho**

**Voto nº 12.970**

TRIBUTÁRIO. ITBI. SENTENÇA QUE DENEGOU MANDADO DE SEGURANÇA. IMÓVEL INCORPORADO POR PESSOA JURÍDICA NA INTEGRALIZAÇÃO DE SEU CAPITAL SOCIAL. IMUNIDADE DESCABIDA, POIS O OBJETO DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA VERSA ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS. APELAÇÃO DA IMPETRANTE DESPROVIDA.

Trata-se de apelação interposta por DE PAULA & FATIA PARTICIPAÇÕES LTDA. contra a r. sentença de fls. 203/204, que denegou mandado de segurança.

Afirma a impetrante que: a) a imunidade prevista na primeira parte do art. 156, § 2º, I, da Constituição é incondicionada; b) não exerce atividade preponderantemente imobiliária; c) tem por objeto social a participação no capital de outras empresas, de qualquer ramo ou natureza jurídica, excetuadas instituições financeiras; d) é importante conhecer a atividade preponderante somente em casos de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica; e) merece lembrança o Tema 796/STF; f) importa nada sua atividade preponderante; g) o imóvel não supera o valor do capital social (fls. 207/218).

O Município contra-arrazoou da seguinte forma: a) a sentença está em linha com a legislação de regência; b) é importante verificar a atividade preponderante da impetrante; c) merecem lembrança os arts. 36 e 37 do Código Tributário Nacional; d) DE PAULA tem, como atividade preponderante, a *“administração de bens próprios e participação de capital de outros empresas, de qualquer ramo de atividade ou natureza jurídica, exceto instituições financeiras”*, algo que afasta o direito à imunidade

pretendida (fls. 230/237).

Inexiste oposição ao julgamento virtual.

É o **relatório**.

Nem mesmo em tese haveria lugar para suspensão derivada do reconhecimento de repercussão geral no RE n. 1.495.108/SP (Tema 1348), pois o **Supremo não comandou sobrestamento** de processo algum em tramitação no País (fls. 244).

Seguindo adiante, não vinga o apelo.

A imunidade desejada tem base no art. 156, § 2º, inc. I, da Constituição, segundo o qual ITBI "**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".

Depois de examinar o v. acórdão proferido no Recurso Extraordinário n. 796.376/SC (Tema 796 da repercussão geral), com destaque para o voto do redator, Ministro ALEXANDRE DE MORAES, concluí que a atividade preponderante **não tem relevância** na hipótese de direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital.

Cheguei mesmo a relatar acórdão nesse sentido: "Reconhece-se imunidade tributária, pouco importando a atividade preponderante, quando o bem de raiz é incorporado ao patrimônio de pessoa jurídica no ato de sua constituição (art. 156, § 2º, inc. I, da Constituição Federal" (Agravado de Instrumento n. 2140905-89.2021.8.26.0000, 18ª Câmara de Direito Público, j. 10/09/2021).

Ocorre que os demais integrantes da Câmara têm entendimento diverso, perscrutando a atividade preponderante mesmo em casos de integralização de capital social com imóveis (destaques não são dos originais):

"APELAÇÃO - MANDADO DE SEGURANÇA - ITBI - Pretensão da impetrante ao reconhecimento da imunidade do ITBI referente a imóvel incorporado ao seu patrimônio - Cabimento - Requisitos legais preenchidos pela apelada - Contrato social que demonstra que suas **atividades preponderantes não possuem caráter imobiliário** - Sentença mantida - Recurso desprovido" (Apelação/Remessa Necessária n. 1075817-88.2023.8.26.0053, j. 15/04/2024, rel. Desembargador WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI);

"Mandado de segurança. Controvérsia relacionada à concessão de liminar para suspender a cobrança de ITBI lançado sobre integralização de capital social através de bens imóveis. **Imunidade constitucional do art. 156, § 2º, I da CF não aplicável a contribuintes cuja atividade preponderante seja a compra e venda ou locação de bens imóveis** No caso, o objeto social da autora consiste exatamente nas atividades retro mencionadas. Destarte, como não está inserida nas exceções da regra imunizante, não há configuração da situação ensejadora da imunidade tributária pretendida. Ausência do preenchimento do requisito da fumaça do bom direito para concessão da liminar pretendida. Nega-se provimento ao recurso" (Agravado de Instrumento n. 2278490-18.2023.8.26.0000, j. 22/11/2023, rel. Desembargadora BEATRIZ BRAGA);

"APELAÇÃO E REMESSA NECESSÁRIA – Mandado de Segurança – ITBI – Capital social da empresa integralizado mediante a conferência de bens imóveis – Pretensão voltada ao reconhecimento da imunidade tributária, conforme art. 156, § 2º, I, da CF – Cabimento na hipótese – Exegese do art. 37 do CTN - **Imunidade condicionada à demonstração, por parte do contribuinte, do preenchimento de requisitos** – Ausência de **atividade preponderante consistente na administração, incorporação, compra, venda e locação de bens imóveis corroborada por documentação contábil** – RECURSOS DESPROVIDOS" (Apelação/Remessa Necessária n. 1003537-06.2022.8.26.0587, j. 14/09/2023, rel. Desembargador HENRIQUE HARRIS JÚNIOR);

"Apelação. Ação de Repetição de Indébito. ITBI. Imóveis destinados à integralização do capital social de empresa que, confessadamente, exerce atividades predominantemente imobiliárias. Pretensão ao reconhecimento da não-incidência do ITBI sob o fundamento de que a imunidade prevista no art. 156, § 2º, I, da CF é incondicionada. Sentença que julgou improcedente o pedido. Insurgência da parte autora. Desacolhimento. **Imunidade tributária destinada aos imóveis em integralização de capital que não se aplica aos casos em que a atividade preponderante da adquirente estiver relacionada ao ramo imobiliário, por expressa previsão constitucional (art. 156, § 2º, I, da CF) e legal (arts. 36 e 37 do CTN)**. Possibilidade de o Fisco exigir o ITBI sobre a operação, caso reste comprovada a preponderância das atividades imobiliárias exercidas pela impetrante. Razões recursais fundadas em manifestação *obter dictum* inserida no voto vencedor do RE 796.376/SC (Tema 796 do STF), cujo objeto diz respeito a tema diverso. Imposto que, no caso, era devido. Pedido subsidiário que também não comporta acolhimento. Inadmissibilidade de arbitramento equitativo da verba honorária sucumbencial. Inteligência do tema 1.076 do C STJ. Sentença

integralmente mantida. Recurso não provido” (Apelação Cível n. 1047414-46. 2022.8.26.0053, j. 03/10/2023, rel. Desembargador RICARDO CHIMENTI);

“Apelação – Mandado de Segurança – ITBI – Imunidade – Pessoa jurídica – **Integralização de capital - Imunidade do ITBI sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica, nos termos do art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal - Descabimento** – Pelo que restou demonstrado nos autos, o **impetrante atua, de forma preponderante, em transações e operações imobiliárias, de forma a incidir o imposto** – Inexistência do alegado direito líquido e certo – Precedentes deste Egrégio Tribunal de Justiça – Sentença denegatória mantida – Recurso improvido” (Apelação Cível n. 1038711-92.2023.8.26.0053, j. 18/10/2023, rel. Desembargador MARCELO L THEODÓSIO);

“Apelação – Mandado de Segurança – ITBI – Município de Itu – Integralização de capital social por meio de bem imóvel (conferência de bens) – Sentença denegando a ordem – Insurgência do impetrante – Não cabimento – Autora alegando que faz jus à imunidade prevista no art. 156, § 2º, I, da CF/88 – Não reconhecimento – **Imunidade invocada que é condicionada e não se aplica às empresas que exercem atividades no ramo imobiliário**, como é o caso da requerente – Artigos 36 e 37 do CTN – Precedentes – Discussão diversa do tema de repercussão geral nº 796 – Ausência de comprovação de que a atividade preponderante da empresa não é imobiliária – Violação direito líquido e certo não reconhecida – Sentença denegada - Recurso não Provido” (Apelação Cível n. 1008970-21.2022.8.26.0286, j. 06/11/2023, rel. Desembargador FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI).

Judicar em 2º grau é um exercício de convencimento e humildade: o magistrado pode e deve externar seu ponto de vista aos pares, mas sempre respeitando o entendimento destes e, constatando que prevalece a orientação contrária, aplicando-a.

A jurisprudência não é deste ou daquele julgador: é do Colegiado!

Insistir em entendimento vencido leva apenas à sobrecarga de trabalho da máquina e demora (julgamento estendido -- art. 942/CPC), quando se sabe de antemão qual será o desfecho do recurso.

Em casos tais, a solução é aderir ao entendimento dominante e ressaltar o ponto de vista pessoal, como fazem Ministros do Pretório Excelso e do Tribunal da Cidadania:

"A Turma indeferiu o pedido de habeas corpus, nos termos do voto da Relatora, *com ressalva do ponto de vista* pessoal do Ministro Ayres Britto. Unânime. Presidiu o julgamento o Ministro Ricardo Lewandowski. 1ª Turma, 27.04.2010" (STF - HC 101.911/RS, j. 27/04/2010);

"Visto, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quinta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, rejeitar os embargos, *com ressalva do ponto de vista* do Ministro

Ribeiro Dantas. Os Srs. Ministros Ribeiro Dantas, Joel Ilan Paciornik, Jesuíno Rissato (Desembargador Convocado do TJDFR) e Jorge Mussi votaram com o Sr. Ministro Relator) (STJ - EDcl no AgRg no HC 757.067/RS, j. 22/11/2022).

No caso sob julgamento, reza a cláusula 4ª do contrato social da DE PAULA: “A Sociedade tem como objeto social a administração de bens próprios e participação no capital social de outras empresas, de qualquer ramo de atividade ou natureza jurídica, exceto instituição financeiras” (fls. 24).

No Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica constam as seguintes atividades: (i) *holdings* de instituições não-financeiras; (ii) compra e venda de imóveis próprios; (iii) aluguel de imóveis próprios (informação de **domínio público** disponível em [https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/cnpjreva/Cnpjreva\\_Comprovante.asp](https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/cnpjreva/Cnpjreva_Comprovante.asp)).

Diante desse quadro, realmente **não há** falar em imunidade de ITBI.

Por todo o exposto, meu voto **nega provimento** à apelação.

**BOTTO MUSCARI**  
Relator