



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
11ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA
VIADUTO DONA PAULINA, 80, São Paulo - SP - CEP 01501-020
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1055819-66.2025.8.26.0053**
 Classe - Assunto: **Mandado de Segurança Cível - Suspensão da Exigibilidade**
 Impetrante: **Cad Val Gestão Patrimonial e Projetos Técnicos Ltda**
 Impetrado: **Ilmo Diretor do Departamento de Rendas Imobiliárias da Secretaria de Finanças da Prefeitura do Município de São Paulo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RENATA YURI TUKAHARA KOGA**

Vistos.

Cad Val Gestão Patrimonial e Projetos Técnicos Ltda impetrou mandado de segurança contra ato do Ilmo Diretor do Departamento de Rendas Imobiliárias da Secretaria de Finanças da Prefeitura do Município de São Paulo, objetivando a não incidência do ITBI na conferência do bem imóvel descrito na inicial para integralização do capital social, nos termos do art. 156, § 2º, I, da Carta Maior. Requereu a concessão da ordem para reconhecimento da imunidade tributária e para a emissão imediata da Declaração de isenção/de reconhecimento de imunidade/não incidência de ITBI.

Deferida a liminar (fls. 138/142).

A Autoridade coatora prestou informações (fls. 163/196), defendendo, preliminarmente, a ausência de comprovação de ocorrência do ato coator, inadequação da via mandamental e ausência de prova pré-constituída. No mérito, defende a legalidade do ato administrativo em razão da isenção do ITBI não acontecer de forma automática, e que para a isenção do imposto a atividade principal da empresa não pode ser a compra e venda de bens imóveis. Sendo que no caso em tela a atividade imobiliária figura como elemento



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
11ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA
VIADUTO DONA PAULINA, 80, São Paulo - SP - CEP 01501-020
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

principal da empresa que busca a isenção.

Manifestação do Ministério Público pela não intervenção no feito (fls. 201/203).

Em decisão, foi determinada que a parte impetrante se manifestasse sobre as preliminares arguidas pela autoridade coatora (fl. 206).

Manifestação da parte impetrante sobre as preliminares arguidas pela Autoridade coatora (fls.211/223).

É o relatório.

Fundamento e Decido.

As preliminares ficam rejeitadas.

O mandado de segurança pode ser utilizado em matéria tributária, lembrando-se que direito líquido e certo não é incompatível com questões jurídicas difíceis, complexas ou intrincadas. Aliás, “controvérsia sobre matéria de direito não impede a concessão de mandado de segurança” (Súmula 625 do Supremo Tribunal Federal).

Não há necessidade de dilação probatória, tampouco a Municipalidade trouxe aos autos qualquer avaliação técnica que justificasse tal providência. A via eleita é adequada e necessária para salvaguardar o direito invocado pela parte impetrante, sendo que a petição inicial veio acompanhada dos documentos essenciais à propositura da ação.

Outrossim, sobre a ausência de documento indispensável à propositura da ação, a impetrante esclareceu o equívoco, ao ter procedido com a juntada da cópia da matrícula de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
11ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA
VIADUTO DONA PAULINA, 80, São Paulo - SP - CEP 01501-020
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

outro imóvel (fls. 214), tendo trazido, agora, aos autos, o documento correto (fls. 224/229).

No mérito, a ordem deve ser concedida.

Cinge-se a controvérsia a verificar se incide ITBI pela conferência do imóvel descrito na inicial para integralização do capital social da impetrante.

Pois bem.

A Constituição Federal prevê as hipóteses de imunidade do ITBI, dentre elas, quando houver transferência de bens imóveis para a integralização do capital social de pessoa jurídica, o que é excepcionado quando a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda, locação ou arrendamento mercantil.

Assim determina o artigo 156, §2º, inciso I, da Constituição Federal:

Art. 156 Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

(...) II transmissão 'inter vivos', a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direito a sua aquisição.;

(...) § 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
11ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA
VIADUTO DONA PAULINA, 80, São Paulo - SP - CEP 01501-020
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil. (destaquei)

Ao proferir seu voto no RE 796.376/SC (Tema 796 de Repercussão Geral), o Min. Alexandre de Moraes dividiu o art. 156, § 2º, inciso I, da CF, em duas partes, sendo que a primeira parte trata da imunidade de ITBI em relação aos imóveis incorporados à sociedade empresária para integralização do capital social, e a segunda parte trata da imunidade de ITBI em relação aos imóveis incorporados à sociedade empresária em decorrência de cisão, fusão, incorporação ou extinção de pessoa jurídica. Explica o Ministro:

A esse respeito, o já mencionado professor HARADA esclarece que as ressalvas previstas na segunda parte do inciso I, do § 2º, do art. 156 da CF/88 aplicam-se unicamente à hipótese de incorporação de bens decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica.

É dizer, a incorporação de bens ao patrimônio da pessoa jurídica em realização de capital, que está na primeira parte do inciso I do § 2º, do art. 156 da CF/88, não se confunde com as figuras jurídicas societárias da incorporação, fusão, cisão e extinção de pessoas jurídicas referidas na segunda parte do referido inciso I.

Nesses últimos casos, há, da mesma forma, incorporação de bens, mas que decorre da “incorporação que é uma operação pela qual uma ou mais sociedades são absorvidas por outra, que lhes sucede em todos os direitos e obrigações” (art. 227 da Lei 6.404/1976 Lei de Sociedades Anônimas); cisão - operação pela qual uma sociedade transfere parte de seu patrimônio para uma ou mais empresas (art. 229 da Lei das S.A.); ou fusão - operação pela qual se unem duas ou mais sociedades para formar uma nova sociedade que lhe sucederá em todos os direitos e obrigações (art. 228 da Lei das S.A.).

Em todas essas hipóteses, há incorporação do patrimônio imobiliário de uma



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
11ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA
VIADUTO DONA PAULINA, 80, São Paulo - SP - CEP 01501-020
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

sociedade para outra, mas sem qualquer relação com a incorporação (integração) referida na primeira parte do citado inciso I, do § 2º, do art. 156 da CF, que alude à transferência de bens para integralização do capital.

Em outras palavras, a segunda oração contida no inciso I - “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” - revela uma imunidade condicionada à não exploração, pela adquirente, de forma preponderante, da atividade de compra e venda de imóveis, de locação de imóveis ou de arrendamento mercantil. Isso fica muito claro quando se observa que a expressão “nesses casos” não alcança o “outro caso” referido na primeira oração do inciso I, do § 2º, do art. 156 da CF.

(...)

Ou seja, a exceção prevista na parte final do inciso I, do § 2º, do art. 156 da CF/88 nada tem a ver com a imunidade referida na primeira parte desse inciso.

Assim, o argumento no sentido de que incide a imunidade em relação ao ITBI, sobre o valor dos bens incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica, em realização de capital, excedente ao valor do capital subscrito, não encontra amparo no inciso I, do § 2º, do art. 156 da CF/88, pois a ressalva sequer tem relação com a hipótese de integralização de capital.

Reitere-se, as hipóteses excepcionais ali inscritas não aludem à imunidade prevista na primeira parte do dispositivo. Esta é incondicionada, desde que, por óbvio, refira-se à conferência de bens para integralizar capital subscrito.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
11ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA
VIADUTO DONA PAULINA, 80, São Paulo - SP - CEP 01501-020
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Observa-se, assim, conforme tese firmada no mencionado julgado, que, nas hipóteses de incorporação de imóvel com a finalidade de integralização do capital social, a imunidade é incondicionada, e deve se limitar ao valor do capital social a ser integralizado, não se aplicando, no entanto, ao valor venal que exceder esse limite.

Por outro lado, quando se tratar de incorporação de imóvel a uma empresa, decorrente de fusão, cisão, incorporação ou extinção de outra pessoa jurídica, haverá imunidade de ITBI sobre o valor integral do imóvel, havendo apenas a condicionante de não ser a atividade preponderante do adquirente a compra, venda ou locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

Portanto, tratando-se o caso dos autos de incorporação de imóveis à impetrante com a finalidade de integralização do capital social, enquadra-se na primeira parte do art. 156, § 2º, inciso I, da CF, a impetrante faz jus à imunidade de ITBI sobre o valor do imóvel integralizado, limitado ao valor do capital social a ser integralizado, sem qualquer outra condicionante, como defendido pelo Fisco.

A finalidade do constituinte foi de estimular a atividade empresarial, facilitando a integralização do capital social de empresas através da mobilização de bens imóveis.

Ante o exposto, **CONCEDO A ORDEM** para o fim reconhecer o direito da impetrante à imunidade de ITBI, prevista no artigo 156, § 2º, I, da CF, sobre a conferência do bem descrito na inicial para integralização de seu capital social.

Custas pela impetrada.

Sem condenação em honorários advocatícios em face do disposto no artigo 25 da Lei nº 12.016/2009.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
11ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA
VIADUTO DONA PAULINA, 80, São Paulo - SP - CEP 01501-020
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Sentença submetida ao reexame necessário.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.I.C.

São Paulo, 05 de junho de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**