



# O problema da imunidade de holdings inativas

É cada vez mais comum que os planejadores imobiliários, na prática, para organizar ativos imobiliários, os da pessoa jurídica, invocam a imunidade prevista no aguardam a resposta dos municípios.

Ocorre que essa operação acaba gerando inúmeras disc constituição contida no art. 156, § 2º, a regra o im a atividade preponderante da pessoa jurídica for imo

l não incide sobre a transmissão de bens ou dire pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção casos, a atividade preponderante do adquirente for direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento r

Dentre tantas outras, será objeto de exame nheosltdei ngrst inativas. Nesses casos, não há como verificar que su imobiliária. Portanto, como se daria a aplicação da

## Critério de aferição da atividade prepondera

O Código Tributário Nacional, nos artigos 36 e 37, o imunidade de ITBI sobre transmissão decorrente de fu integralização.

Em seu artigo 37, § 1º, o CTN é peremptório ao dispo

[ ] considera-se caracterizada a atividade preponc mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operac nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos su transações mencionadas neste artigo.

Vê-se que o legislador complementar elegeu, como ún efetivamente auferida no período de verificação. Ao parâmetro substitutivo (inclusive a análise do objet jurí d i) d a

No ponto, vale lembrar do exaproses oi utné rps r etst t (excl uso expressão de um é a exclusão de outro), [ 2 § ] sim defini



[ ] o legislador, quando inclui na prescrição apenas outro que ele poderia ter incluído, mas não o fez. O sentido daquilo que o legislador disse é também o que ele poderia ter dito, mas não disse. Novamente, um sentido de compreensão. Alguém que, quando confrontado com a reunião? , responde Alguns foram , quer dizer, logicamente se pudesse entender de modo diverso a reunião, alguns necessariamente também o fazem. E demonstra que para compreender o que foi dito pelo legislador, contrastar o que foi por ele dito com aquilo que ele

Essa distinção implica que o ônus de demonstrar a prova cabe à Fazenda Municipal, não sobre o contribuinte. A imunidade é comprovada.

O tema está pacificado na jurisprudência. Para citar o Tribunal de Justiça de Minas Gerais, o ônus da prova que a atividade preponderante recai sobre o Fisco no exercício de seu direito. Não é admissível exigir do contribuinte prova negativa ou conjectural.

Tem-se, assim, que o lançamento de ITBI com fundamento em receita operacional com metodologia incompatível com os limites da competência tributária é inconstitucional.

Hoje, a inconstitucionalidade é a impossibilidade de demonstrar a atividade preponderante.

O problema da empresa inativa decorre de uma variante do problema preponderante: como aferir a preponderância de quem é a atividade de verificação?

Spacc





alcança apenas empresas que geram empregos ou estimulam

Previu, isso sim, que alcança a integralização de imóveis, pois são as empresas cuja atividade preponderante seja imobiliária e de caráter econômico virtuoso, exigência de atividade produtiva

A 15ª Câmara do TJ-SP é praeclisada e não possui motivos e razões que levam a essa movimentação de capital e a imunidade deve ser aferida por critérios de valorização subjetiva e desgarrada de seus estritos re-

O Tribunal de Justiça de São Paulo, na 18ª Câmara das Apelações nº 1095420-16.2024.8.26.0053 (j. 11.09.2024) (j. 06.11.2025), invocando o risco de desvirtuar, por tributária ao reconhecer o benefício para sociedades

Deste último acordo, extrai-se o seguinte excerto:

[ ] se o constituinte excepcionou da imunidade mensal operacional preponderante imobiliária, cuja atuação ao menos promovem a circulação desses bens), ainda que recebem imóveis em integralização de capital e Assim, ponderados esses argumentos, entendo que a contrária ao espírito da norma constitucional, deve ser argumento para se afastar a imunidade em caso de ir está na interpretação teleológica da imunidade. Isso constitucionalmente prevista é a mobilização de bens para atividade empresarial. Sendo assim, o reconhecimento constitucional deve ser na exata medida do objetivo criá-lo, ou seja, o favorecimento do aumento da atividade e benefícios para a sociedade em geral. Ora, a finalidade prevista é a mobilização de bens imóveis para o desenvolvimento econômico, e, nesse sentido, a integralização de bens imóveis para atividade operacional desvirtua o intuito da imunidade econômica. Portanto, inexistente o aventado direito à operações de integralização de bens imóveis ao capi-

O Tribunal de Justiça do Espírito Santo (Apelação nº seguiu racionalidade semelhante, afirmando que o objetivo é o desenvolvimento econômico, beneficiando empresas [ 5 ] que O Tribunal de Justiça [ 6 ] de Iperó uniu um microho análogo, mesclando atividade econômica com a composição do capital como imobiliária.



Em todos esses casos, a fundamentação teleológica su de valor sobre quem merece a imunidade. O ponto é com base em propósito que o Constituinte não exigiu mas cria uma nova pela via judicial.

## Algumas advertências

Não se nega que o argumento teórico *delimitador* *de* *carionibus*. Porém, isso não autoriza concluir que a inatividade

A *delimitada* constituída exclusivamente para deter imóveis, sem receitas de qualquer natureza, pode superar o te integralização. Mas, ainda assim, a situação de inat fático para questionamentos sobre simulação, ausência abusivo em outros contextos tributários e patrimonia

É por isso que a manutenção deliberada da inatividade permanente, mesmo que possa ser, teoricamente, suficiente momento da aquisição.

## Conclusão

Onde não há receita operacional, não há receita imobiliária preponderante, a exceção constitucional aplica, a regra imunizante incide. Não há, a meu ver

O município que nega *delimitada* *de* *com* fundamento na te não está interpretando a exceção constitucional: est semântica. É o limite entre o exercício legítimo da cobertura constitucional alguma.

---

[ 1 ] Interessa citar, no ponto, decisão do TJ-SC que re municipal que definiu que a atividade preponderante extrapolando os limites do CTN. Ver: Arguição de Inc 88.2022.8.24.0000, Rel. Des. Sérgio Roberto Baasch L

[ 2 ] AVILA, Humberto. Limites Constitucionais à Institu Tributária [oS.A.t.luna.] ,56, p. 701-730, 2024. DOI: 10.46801. Disponível [aquel](#)

[ 3 ] TJMG Agravo de Instrumento: 16070405620258130000 Benevides, Data de Julgamento: 16/12/2025, Câmaras C Publicação: 19/12/2025.



[ 4 ] TJSP, 15ª Câmara de Direito Público, Apelação Cível, Rel.ª Tânia Maria Ahualli, Comarca de Morro Agudo, j

[ 5 ] TJES, Agravo de Instrumento n. 5003841-79.2024.8.0 Cível, Magistrado: DEBORA MARIA AMBOS CORREA DA SILVA

[ 6 ] TJPE, Apelação n. 0078834-82.2020.8.17.2001, 1ª Câ Sousa Dantas Simões.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-abr-27/o-problema-da-imunidade->