



Prefeitura do Município de Londrina

Estado do Paraná

SMF-TARF - ACÓRDÃO

PROCESSO: 19.006.180056/2021-40
RECORRENTE: MS4 ADMINISTRADORA DE BENS E CAPITAIS SS LTDA
RECORRIDA: Secretaria Municipal de Fazenda
ASSUNTO: Não Incidência de ITBI - Art 156 §2º inciso I CF/88
RELATORA: Yumiko Ueno Magno

EMENTA

TRIBUTÁRIO. ITBI. IMUNIDADE (NÃO INCIDÊNCIA). INTEGRALIZAÇÃO DE BENS AO CAPITAL SOCIAL. EXCEÇÃO: ATIVIDADE PREPONDERANTE IMOBILIÁRIA. CONDIÇÃO RESOLUTIVA (ART. 37 DO CTN E ART. 181 DO CTML). REALIDADE FÁTICA DE LOCAÇÃO. AUSÊNCIA DE RECEITA OPERACIONAL CONTABILIZADA.(ALUGUEIS). OMISSÃO QUE NÃO GERA DIREITO À DESONERAÇÃO. AUTO DE INFRAÇÃO EXIGIVEL. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

§ A imunidade de ITBI sobre bens incorporados em realização de capital social é condicionada à não preponderância de atividade imobiliária nos anos subsequentes à aquisição.

§ A ciência da condição resolutiva ocorreu em 2017, mediante a retirada de certidões com ressalva expressa de suspensão da exigibilidade.

§ Diligências fiscais comprovaram que os imóveis estavam locados a terceiros, caracterizando atividade imobiliária expressamente excetuada pela Constituição Federal e pelo Código Tributário Municipal.

§ A inatividade contábil voluntária (receita NIHIL) não afasta a caracterização da atividade preponderante quando a prova material demonstra a exploração de aluguéis.

§ Sendo a atividade preponderante imobiliária, o ITBI torna-se exigível desde o fato gerador, tornando legítima a multa de 50% por descumprimento da obrigação de pagamento prevista no art. 184 cc art. 186,I do CTML.

TARF/PML

Vistos, relatados e discutidos estes autos de recurso voluntário em que é recorrente **MS4 ADMINISTRAÇÃO DE BENS E CAPITAIS SS LTDA**,

ACORDAM

os membros integrantes do Tribunal Administrativo de Recursos Fiscais, por maioria de votos em conhecer do recurso por estarem presentes os pressupostos de admissibilidade, e no mérito negar provimento nos termos do voto da relatora. Participaram do julgamento e votaram com a relatora os membros Henrique Afonso Pipolo, Fábio Hiroyuki Tanno, Eduardo Luis de Oliveira, Marcelo Moreira Candeloro e o Presidente Fabiano Nakanishi. Registrando-se a abstenção do membro Rosalmir Moreira.

Londrina, 06 de maio de 2026.

Yumiko Ueno Magno
Relatora

Fabiano Nakanishi
Presidente



Documento assinado eletronicamente por **Yumiko Ueno Magno, Membro Titular**, em 07/05/2026, às 13:20, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



Documento assinado eletronicamente por **Fabiano Nakanishi, Presidente do Tribunal Administrativo de Recursos Fiscais**, em 07/05/2026, às 14:27, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **18319873** e o código CRC **3B51431D**.

Referência: Processo nº 19.006.180056/2021-40

SEI nº 18319873