



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais
Vara Empresarial, da Faz. Púb. e Aut., Reg. Púb e Acidentes do Trab. da
Comarca de Betim

Rua Prof. Osvaldo Franco, 55, CX - Bairro: Centro - CEP: 32600234 - Fone: (31) 3512-1700 - Email:
vfazbet@tjmg.jus.br

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 1006219-83.2026.8.13.0027/MG

AUTOR: FESA AGROPASTORIL LTDA

RÉU: MUNICÍPIO DE BETIM

DECISÃO

Vistos,

Trata-se de Ação Declaratória cumulada com Anulatória de Débito Tributário, com pedido de tutela de urgência, ajuizada por **FESA AGROPASTORIL LTDA**, em face do **MUNICÍPIO DE BETIM**. A parte autora alega, em resumo, que realizou a integralização de 36 (trinta e seis) imóveis situados neste município para aumento de seu capital social, operação que, segundo sustenta, é amparada pela imunidade ao Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), conforme previsto no art. 156, § 2º, inciso I, da Constituição Federal.

Afirma que sua atividade preponderante é a agrícola, e não a imobiliária, o que a enquadraria na regra de imunidade. No entanto, o Município de Betim, em processo administrativo, indeferiu o pedido de não incidência e constituiu o crédito tributário, emitindo as respectivas guias de recolhimento no valor total de R\$ 165.661,96 (cento e sessenta e cinco mil, seiscentos e sessenta e um reais e noventa e seis centavos).

Diante disso, requer a concessão de tutela de urgência para suspender a exigibilidade do referido crédito tributário e para que o réu se abstenha de criar embaraços ao registro da transferência dos imóveis, até a decisão final de mérito.

Decido.

A concessão da tutela de urgência, conforme o art. 300 do Código de Processo Civil, exige a demonstração da probabilidade do direito invocado (*fumus boni iuris*) e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (*periculum in mora*).

A **probabilidade do direito** da autora se mostra presente. A Constituição Federal, em seu art. 156, § 2º, I, estabelece uma regra de imunidade tributária, determinando que o ITBI “*não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital*”. A própria norma constitucional prevê uma exceção: “*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*”.

No caso, a controvérsia central reside na definição da atividade preponderante da empresa. A documentação demonstra que a autora foi constituída em 10/03/2023, tendo como atividade principal o cultivo de frutas, e que a integralização dos imóveis ocorreu por meio da 2ª Alteração Contratual, arquivada em 26/12/2023. O Código Tributário Nacional, ao



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais
Vara Empresarial, da Faz. Púb. e Aut., Reg. Púb e Acidentes do Trab. da
Comarca de Betim

regulamentar a matéria, estabelece em seu art. 37, § 2º, um critério temporal claro para a apuração da preponderância em casos como este: *“Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior levando em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.”*

Assim, a legislação determina que a verificação sobre a preponderância da atividade imobiliária deve ser feita em momento futuro, não sendo lícito ao Fisco antecipar a cobrança com base na mera inclusão de atividades imobiliárias no objeto social da empresa.

O **perigo de dano** também está configurado. A exigência do tributo impede a autora de regularizar o registro da transferência dos 36 imóveis, obstáculo que, conforme alega, inviabiliza a utilização desses bens como garantia para a obtenção de financiamentos necessários ao fomento de sua atividade principal (agropastoril). A manutenção da cobrança, portanto, impõe um entrave ao desenvolvimento econômico da empresa, justificando a urgência da medida.

Ademais, a medida é perfeitamente reversível, pois, caso a ação seja julgada improcedente, o Município poderá prosseguir com a cobrança do valor integral do tributo, acrescido dos consectários legais.

Diante do exposto, **DEFIRO a tutela de urgência** para:

a) **Suspender a exigibilidade do crédito tributário** referente ao ITBI objeto desta ação, relativo à integralização dos 36 imóveis situados no Município de Betim, nos termos do art. 151, V, do Código Tributário Nacional;

b) **Determinar** que o MUNICÍPIO DE BETIM se abstenha de criar óbices ou condicionar a lavratura das escrituras e o registro da transferência dos imóveis descritos na inicial ao prévio recolhimento do imposto aqui discutido, devendo, se necessário, suspender a guia de ITBI, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais), limitada a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Cite-se o MUNICÍPIO DE BETIM para, querendo, apresentar contestação no prazo legal.

Intimem-se. Cumpra-se.

Documento assinado eletronicamente por **LORENA TEIXEIRA VAZ, Juiz de Direito**, em 24/04/2026, às 15:38:27, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site www.tjmg.jus.br > eproc > Autenticação de documentos, informando o código verificador **3198474v2** e o código CRC **2139400e**.

1006219-83.2026.8.13.0027

3198474 .V2