

Recurso Tributário: nº 496/2025

Processo eletrônico: nº 114.202/2024

Recorrente: Cunha Administradora de Bens Ltda

Voto divergente: Conselheira Marina de Lima Guazina

Relatório.

Por razões de economia processual adoto o relatório do I. Conselheiro Relator.

Voto.

Trata-se de pedido formulado pela requerente impugnando o indeferimento da certidão provisória de não incidência por motivo de evidente atividade imobiliária realizada pela empresa.

A requerente alega que a atividade desenvolvida pela empresa não deve ser analisada pelo fisco, uma vez que a imunidade prevista no art. 156, §2º I da CF é incondicionada à análise da atividade preponderante, não se confundindo com as hipóteses de fusão, incorporação, cisão e extinção da pessoa jurídica, que condiciona o deferimento a não realização de atividade imobiliária.

No entanto, o presente Recurso Tributário não deve ser conhecido, pois protocolado intempestivamente, vejamos:

A requerente abriu protocolo de nº 98.218/2024 buscando a certidão provisória de não incidência, em razão da integralização de imóveis em seu capital social.

No dia 31/10/2024, no Despacho 3, foi emitida a Decisão Administrativa nº 0689/2024/GSFA indeferindo o pedido em razão da atividade imobiliária desenvolvida pela empresa requerente.

Ato contínuo a requerente abriu novo Protocolo de nº 101.490/2024, datado de 01/11/2024, requerendo a emissão das guias, logo nesse momento não houve discordância do conteúdo da decisão administrativa.

Após a análise do fisco municipal, atribuição da base de cálculo do imposto e emissão das guias para pagamento, que foi realizada no dia 02/12/2024, a requerente solicitou a baixa das guias informando que iria impugná-las.

Veja, o fisco abriu processo administrativo próprio após verificar que o valor declarado pelo contribuinte não correspondia com o valor de mercado, e informando que possuía 20 dias para impugnar a base de cálculo.

Ato contínuo a requerente abriu um terceiro protocolo, no dia 17/12/2024, juntando seu recurso, porém o mérito da impugnação não versa sobre questionamento da base de cálculo do imposto, inclusive não anexa laudo técnico de avaliação de imóvel, mas versa sobre o conteúdo da Decisão Administrativa que indeferiu a certidão provisória de não incidência de ITBI.

Veja, entre a Decisão Administrativa proferida no dia 31 de outubro de 2024 e o recurso protocolado no dia 17 de dezembro de 2024, decorreu 47 dias, prazo superior aos 20 dias previsto nos arts. 59 e 105 da Lei 223/73.

Portanto, entendo que o Recurso Tributário 496/25 não deve ser conhecido, pois foi protocolado de forma intempestiva.

Mérito.

Caso este Conselho entenda por conhecer do recurso, o que não se espera, convém emitir parecer acerca do mérito.

O contribuinte alega que por se tratar de hipótese de integralização de imóvel ao capital social da pessoa jurídica, não deve ser realizada, pelo fisco, a análise da atividade preponderante da empresa, por se tratar de hipótese de imunidade incondicionada.

Tal argumento não deve prosperar, vejamos:

A Constituição Federal em seu art. 156 §2º, bem como o CTN em seu art. 36 e 37, dispõe claramente que as imunidades, tanto das hipóteses de transmissão de bens ao patrimônio da pessoa jurídica em realização de capital, quanto as de fusão, incorporação, cisão e extinção da PJ, devem ser condicionadas à análise do fisco em relação à atividade preponderante da empresa.

O art. 37 do CTN é ainda mais claro, indicando que as hipóteses dos incisos I e II do artigo anterior ficam condicionadas a não exploração de atividade imobiliária pela empresa.

Nesse sentido tem se manifestado o Tribunal de Justiça de Santa Catarina:

AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO. AÇÃO ANULATÓRIA. ITBI. IMUNIDADE. IMPROCEDÊNCIA NA ORIGEM. DECISÃO UNIPESSOAL QUE DESPROVEU O APELO DA PARTE AUTORA. INCONFORMISMO DA DEMANDANTE. DEFENDIDA IMUNIDADE TRIBUTÁRIA INCONDICIONADA PARA HIPÓTESES DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS PARA REALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL, À LUZ DO JULGAMENTO DO RECURSO EXTRAORDINÁRIO N. 796.376/SC (TEMA 796/STF). TESE

INSUBSISTENTE. ORIENTAÇÃO JURISPRUDENCIAL DOMINANTE DESTE TRIBUNAL NO SENTIDO DE QUE A IMUNIDADE ALMEJADA É CONDICIONADA À VERIFICAÇÃO DO NÃO EXERCÍCIO, PELA EMPRESA ADQUIRENTE DOS BENS, DE ATIVIDADE PREPONDERANTE NO RAMO IMOBILIÁRIO (ART. 156, § 2º, I, PARTE FINAL, DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA). EVIDÊNCIAS, NO CASO, DE QUE A RECORRENTE É HOLDING QUE EXPLORA ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. (TJSC, Apelação n. 5000692-83.2022.8.24.0167, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. André Luiz Dacol, Quarta Câmara de Direito Público, j. 30-01-2025).

Dessa forma, ao analisar os documentos trazidos pelo contribuinte, o fisco verificou o único objetivo da pessoa jurídica, qual seja: exploração de atividade imobiliária.

O contrato social, na cláusula terceira, dispõe que o objeto social da empresa é “Compra, Venda e Aluguéis de imóveis próprios”, mesma atividade descrita no CNPJ da recorrente.

Logo, o fisco municipal entende que não há a necessidade de aguardar todo o prazo de 3 anos para confirmar o que desde já é evidente.

Importante destacar ainda que o contribuinte não questiona o tempo da decisão, impugnando que deveria aguardar o prazo do art. 3º, §2º, II da Lei Municipal 859/89, mas tão somente impugna o indeferimento do fisco com fundamento na atividade preponderante da empresa.

Nesse sentido, igualmente não menciona que houve erro na análise do fisco, dizendo que sua atividade preponderante não é imobiliária, ou ainda que pode ser alterada nos próximos 3 anos.

Portanto, entendo que não cabe a este Conselho analisar se houve erro ou não da Decisão Administrativa acerca do tempo da decisão ou ainda se a atividade é imobiliária ou pode ser alterada.

Veja, o contribuinte declara expressamente que sua atividade preponderante é imobiliária, questionando tão somente que sua atividade não deve ser analisada a fim de obter a certidão provisória de não incidência de ITBI.

Por essa razão, entendo que o Recurso Tributário não deve ser conhecido, por sua intempestividade, mas caso este conselho vote em sua maioria por conhecer do recurso, no mérito entendo que deve ser Desprovido, devendo ser mantida a Decisão Administrativa nº 0689/2024/GSFA.

Esse é o voto.

Balneário Camboriú, 28 de julho de 2025.

Marina de Lima Guazina
Conselheira Titular