

Recurso Tributário nº 501/2025

Recorrente: L & H ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.

Relator (voto divergente): Gustavo Adriano Gomes.

RELATÓRIO:

1. Em observância ao princípio da economia processual, adoto o relatório apresentado pelo Conselheiro Relator como parte integrante deste voto.

VOTO DIVERGENTE:

2. Trata-se de análise de pedido de reconhecimento da imunidade do ITBI, com fundamento no art. 156, § 2º, inciso I, da Constituição Federal, relativo à integralização de bem imóvel ao capital social da empresa Requerente.

3. No presente caso, contudo, verifica-se que a sociedade empresária tem como **único** objeto social declarado a administração, a compra, a venda e a locação de imóveis próprios, caracterizando atividade típica de negociação imobiliária.

4. O Código Tributário Nacional, em seu art. 37, estabelece que a imunidade prevista na Constituição não se aplica às hipóteses em que a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a compra e venda, locação ou arrendamento mercantil de bens imóveis. Ademais, quando a negociação imobiliária consta expressamente como objeto social da empresa, dispensa-se a apuração do prazo previsto no § 1º do art. 37 do CTN, por já se evidenciar, de forma inequívoca, a incompatibilidade com a fruição da imunidade.

5. Assim, a própria natureza jurídica e a finalidade empresarial declarada impedem a concessão do benefício tributário pleiteado, pois o ordenamento condiciona o tratamento imunizante ao efetivo fomento de atividade econômica diversa da mera negociação de imóveis.

6. O Código Tributário Nacional trata do tema nos arts. 36 e 37, assim dispondo quanto a aplicabilidade da não incidência tributária:

“Art. 36. Ressalvado o disposto no artigo seguinte, o imposto não incide sobre a transmissão dos bens ou direitos referidos no artigo anterior:
I - quando efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em pagamento de capital nela subscrito;
[...]

Art. 37. **O disposto no artigo anterior não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a venda ou locação de propriedade imobiliária ou a cessão de direitos relativos à sua aquisição.**”

7. Ainda, destaco a Lei municipal nº 859/1989, vigente à época do pedido, que assim declarava quanto a matéria em análise:

“Art. 3º - O Imposto não incide sobre a transmissão de bens imóveis ou direitos a eles relativos quando:

[...]

III - Efetuada para a sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;

[...]

§ 1º - O disposto nos incisos III e IV deste Artigo, não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante, a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.”

8. Entendo, portanto, que se a Requerente, ao constituir-se como pessoa jurídica e, fazendo isso, optando por ter como objeto social a compra, venda e aluguéis de imóveis, dentre tantos outros disponíveis no universo de registro, está afirmando categoricamente que sua intenção, sua razão de existir é a atividade declarada. Se mais a frente entender por não mais exercer tal atividade, alterando seu objeto social ou mesmo possuindo atividades que preponderem a este, sem que haja alteração em seu contrato social, tem-se que assumiu o risco do negócio e com ele todos os custos envolvidos na escolha empresarial.

9. Ainda que reste interpretação diversa, o artigo 37 do Código Tributário Nacional é claro ao dizer que não tem direito a tal isenção aquela pessoa jurídica que tenha como atividade preponderante a compra e venda de imóveis e, mesmo que as disposições constantes nos parágrafos primeiro e segundo de tal dispositivo especifiquem determinado prazo para análise de tal preponderância, caso exista apenas um objeto social (negociação imobiliária), a própria empresa está declarando que sua atividade que prepondera é esta, caso contrário poderia escolher como objeto social, por exemplo, a prestação de serviços de consultoria e a compra e venda de imóveis, aí sim dando ensejo a aplicação dos prazos referenciados do art. 37 do CTN, pois tal fato traria dúvidas quanto a preponderância da atividade realizada pela azienda.

10. Veja que nesse sentido já decidiu a Egrégia Corte Catarinense, ao analisar caso de integralização de bens ao capital social de pessoa jurídica que tinha como objeto social a negociação imobiliária, vejamos:

“APELAÇÃO CÍVEL. MANDADO DE SEGURANÇA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS INTER VIVOS (ITBI). INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS PARA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL DE PESSOA JURÍDICA. CLÁUSULA CONTRATUAL QUE INDICA COMO OBJETO SOCIAL ATIVIDADES RELACIONADAS AO MERCADO IMOBILIÁRIO. ATIVIDADE PREPONDERANTE INEQUÍVOCA. IMUNIDADE TRIBUTÁRIA PREVISTA NO ART. 156, §2º, INCISO I, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL INDEVIDA. AUSÊNCIA DE DIREITO LÍQUIDO E CERTO. DENEGAÇÃO DA ORDEM CONFIRMADA.1. Não há incidência do ITBI quando a transmissão de bens imóveis for efetuada com o intuito de integralizar capital social de pessoa jurídica, salvo "quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a venda ou a locação de propriedade imobiliária ou a cessão de direitos relativos à sua aquisição" (SJ, AgInt no AREsp n. 1.853.006/GO, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 14/09/2021, DJe de 13/10/2021). 2. No caso, o objeto social da empresa é relacionado ao mercado imobiliário -- investimentos em holdings de instituições não-financeiras, aluguel, compra e venda de imóveis próprios -- impeditivo do reconhecimento da almejada imunidade tributária. Sentença mantida. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJSC,

Apelação n. 5030742-54.2022.8.24.0018, rela. Des. Vera Lúcia Ferreira Copetti, Quarta Câmara de Direito Público, j. 15-02-2024).”

“APELAÇÃO CÍVEL EM MANDADO DE SEGURANÇA. TRIBUTÁRIO. IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS "INTER VIVOS" (ITBI). IMÓVEIS TRANSFERIDOS AO PATRIMÔNIO DE PESSOA JURÍDICA NO ATO DE SUA CONSTITUIÇÃO PARA INTEGRALIZAÇÃO DE QUOTA SOCIAL. SOCIEDADE EMPRESÁRIA QUE POSSUI EM SEU OBJETO SOCIAL ATIVIDADES RELACIONADAS À ADMINISTRAÇÃO, À LOCAÇÃO E À COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. INCIDÊNCIA CONFIRMADA. RECURSO NÃO PROVIDO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. As sociedades empresárias gozam de imunidade tributária quanto ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis "Inter Vivos" (ITBI) incidente sobre o valor de bens ou direitos a ela transmitidos, para incorporação ao seu patrimônio, em virtude de integralização de quotas do capital social, até o montante respectivo, salvo se sua atividade preponderante for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil (CF/88, art. 156, § 2º, I), hipótese em que o imposto é devido. Ausente a prova de que a atividade preponderante da empresa não advém da administração e da compra e venda de imóveis, torna-se desnecessário aguardar o prazo de três anos previsto no art. 37, § 2º, do CTN, que se dirige aos casos em que a referida atividade preponderante não se encontra descrita no contrato social e há dúvida sobre o exercício dela. (TJSC, Apelação Cível n. 0008096-54.2011.8.24.0008, de Blumenau, rel. Jaime Ramos, Terceira Câmara de Direito Público, j. 13-11-2018).”

11. Isso poque justamente a atividade preponderante está declarada como sendo a imobiliária, é o núcleo de formação, a essência da constituição da pessoa jurídica. Ora, se a intenção era exercer atividade diversa da imobiliária, sua formação não se daria a partir de tal atividade, já que tantas outras se encaixam nos diversos perfis de atividades a serem desempenhadas pelas pessoas jurídicas.

12. Assim, a avaliação do contrato social da empresa, ou seja, a análise documental, afasta de pronto a imunidade justamente pelo fato de a atividade preponderante exercida e declarada pela empresa ser a imobiliária, sendo defeso a concessão, nestes casos, por força do exposto na Constituição Federal, que diz não ser aplicável a imunidade quando da atividade preponderantemente imobiliária. Veja que há inteira liberdade para a pessoa jurídica se constituir da melhor forma que entenda, respeitadas as disposições legais, e optando por se formar com o intuito de exercer determinada atividade, assume todos os ônus e benefícios de tal escolha.

13. O objeto social, definido no contrato social da sociedade limitada, estabelece o conjunto de atividades que a empresa se propõe a exercer, em conformidade com o art. 997, II, do Código Civil. O exercício de atividade substancialmente diversa da prevista nesse instrumento pode gerar relevantes implicações jurídicas. O que denota ainda maior estranheza quando a Requerente declara em seu recurso que **“apesar do objeto constante no contrato social, a Recorrente não aufere qualquer renda decorrente da locação e compra e venda de imóveis próprios”**, já que foi constituída há aproximadamente 9 (nove) anos, ou seja, com prazo mais do que suficiente para alterar seu objeto social caso essa não fosse de fato sua atividade, o que não o fez nas suas quatro alterações contratuais.

14. Veja ainda que, no âmbito societário, a prática de atos estranhos ao objeto social pode configurar atuação *ultra vires*, implicando a responsabilidade pessoal dos administradores pelos prejuízos causados, nos termos do art. 1.016 do Código Civil. Tal conduta, além de representar descumprimento do contrato social, pode caracterizar desvio de finalidade, hipótese que autoriza, inclusive, a desconsideração da personalidade jurídica (art. 50 do Código Civil).

15. No campo tributário, o desenvolvimento de atividade não prevista no objeto social e não informada ao CNPJ ou à inscrição municipal pode ensejar autuações fiscais, reenquadramento tributário e perda de benefícios fiscais específicos.

16. Assim, ao que dispõe a lei e ao risco a que se sujeitam os sócios pelo exercício de atividade diversa daquela apresentada no contrato social, não é crível que sua constituição com determinado objeto venha a ser desnaturada posteriormente, verificando-se, assim, que alegações de que no futuro a pessoa jurídica, através de seus sócios, pode alterar a intenção de atividade realizada, acabam por minimizar as consequências jurídicas de tal ato. Dessa forma, não se espera que a pessoa jurídica seja constituída com propósito diverso daquele que conste no contrato social, por isso, ao declarar que sua atividade é a negociação imobiliária, inequívoco é sua preponderância sobre qualquer outra atividade.

17. Assim, manifesto voto pelo conhecimento do recurso e seu **IMPROVIMENTO**, a fim de manter-se a decisão administrativa nº 0067/2025/GSFA.

Balneário Camboriú, 19 de agosto de 2025.

Conselheiro Gustavo Adriano Gomes
(Assinado digitalmente)