

Recurso Tributário nº 501/2025

Protocolo Eletrônico n.º 8.946/2025

Relator: Conselheiro Marcelo Azevedo dos Santos

RELATÓRIO

1. Trata-se de recurso interposto por L & H ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., contra a Decisão Administrativa nº 0067/2025/GSFA, que, com base no Parecer 008/2024, do Departamento de Fiscalização Fazendária, indeferiu o pedido formulado, de imunidade tributária em razão de integralização de capital social com patrimônio imóvel.
2. A integralização imobiliária ocorreu em 09/10/2024, no ato da sua 4ª Alteração Contratual, tendo suas atividades iniciadas em 07/04/2016.
3. Destaca-se de parte da decisão administrativa, no que tange ao fundamento da decisão:

(...)

Em análise aos documentos que instruem os autos, verifica-se na 4ª Alteração Contratual da mencionada empresa, a qual se encontra registrada perante a Junta Comercial do Estado de Santa Catarina – JUCESC (NIRE 42205448032), bem como no seu Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral emitido pela Receita Federal, onde ambos informam que a mesma iniciou suas atividades em 07/04/2016, sendo que a integralização dos imóveis ocorreu em 09/10/2024, data da 4ª Alteração Contratual.

Ainda, extrai-se da Cláusula 4ª do contrato social consolidado, que o objeto da pessoa jurídica requerente é: “Administração de bens imóveis próprios, locação de imóveis próprios e compra e venda de imóveis próprios;” mesmas atividades econômicas descritas em seu Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ,

(...)

(...)

Para fins de instrução, trazemos como fundamentação o Parecer Fiscal n.º 008/2024 emitido pelo Departamento de Fiscalização Fazendária que, em caso análogo, assim disciplinou sobre a matéria aqui em questão.

(...)

Dessa feita, após análise dos documentos acostados nos autos, os quais indicam que as únicas atividades econômicas exercidas pela empresa são imobiliárias, ou seja, consideradas impeditivas para a concessão da não incidência de ITBI pretendida, bem como os termos e fundamentos contidos no parecer fiscal supracitado, tem-se que o presente pedido não deve ser acolhido nos moldes apresentados.

*Posto isso, em face aos documentos que instruem os autos, bem como, os argumentos contidos no Parecer Fiscal nº 008/2024 emitido pela Auditoria Fiscal do Departamento de Fiscalização Fazendária em caso análogo, cujos termos acato na íntegra e cuja fundamentação adoto como razão de decidir, **INDEFIRO** o pedido formulado, remetendo o processo para ciência da requerente acerca da Decisão. **Salientando que, havendo a ocorrência do fato gerador do ITBI, isto é, a transferência da propriedade perante o cartório de registro de imóveis, deve o contribuinte providenciar o devido recolhimento do imposto relativo aos imóveis em apreço.***

(...)

(Grifos no original)

4. É o Relatório.

VOTO

5. A matéria trazida à discussão já foi bastante debatida nesse Conselho de Contribuintes, acerca da cobrança do ITBI pela municipalidade, em integralização de capital social, onde a empresa não estaria apta em razão da atividade preponderante.

6. Pois bem, caso fosse esse, apenas e nesse momento, o cerne da discussão, antecipo que meu entendimento seria para possibilidade do benefício da imunidade, eis

que não há comprovação de que mais de 50% (cinquenta por cento) do faturamento tenha-se dado por locação ou venda de imóveis.

7. O indeferimento do Fisco deu-se por entender que não há, de acordo com a natureza da empresa, atividade empresarial que justificasse a imunidade tributária, forte no entendimento do seu contrato social que estabelece como objeto a “compra, venda e alugueis de imóveis próprios”. Nessa linha, alinho-me ao entendimento de que a própria atividade empresarial já está definida pela constituição da sociedade, bem como que não há comprovação de receita operacional decorrente da venda e/ou locação de imóveis próprios e de terceiros, **nesse momento**.

8. Logo, conforme aplicação do §2º, do artigo 156, da CF/88, c/c artigo 37 do CTN, a aferição da base de cálculo do ITBI, seja pela imunidade absoluta, seja pela relativa, dependendo da atividade preponderante, somente poderá ser avaliado desde que atendido o prazo legal.

9. Apenas para melhor formar o entendimento, trago à colação parte do texto de REDECKER E ANDRADE (2015)¹, publicado na Revista da Procuradoria Geral do Município de Porto Alegre.

(...)

No que tange ao ITBI, a limitação do poder de tributar encontra-se discriminada no art. 156, parágrafo 2º, do Texto Maior, que prescreve a chamada imunidade tributária do mencionado imposto.

(...)

A supracitada imunidade corresponde à limitação da competência do ente político de tributar determinadas situações fáticas, isto é, a imunidade coincide com o fato de o ente político estar impedido de tributar. Portanto, a imunidade exclui a incidência do tributo, impedindo a subsunção do fato à norma que geram a exação.

Carvalho (2004, p. 181) define imunidade como “[...] a classe finita e imediatamente determinável de normas jurídicas, contidas no texto da Constituição Federal, e que estabelecem, de modo expresso, a incompetência

¹ REDECKER, A. C. e ANDRADE, L. O. *Considerações Sobre o ITBI na Transferência de Imóveis em Realização de Capital*. Revista da Procuradoria-Geral do Município de Porto Alegre – N. 29 (2015). Porto Alegre: 2015. P. 17.

das pessoas políticas de direito constitucional interno de expedir regras instituidoras de tributos que alcancem situações específicas e suficientemente caracterizadas”.

(...)

Conforme anteriormente citado, a norma constitucional prevê a imunidade do ITBI na hipótese de incorporação de bens imóveis no patrimônio da pessoa jurídica quando se der por ocasião da integralização do capital social. Ocorre que, além de instituir o tributo e a sua respectiva imunidade, trouxe-nos também, uma hipótese em que a referida imunidade deve ser afastada, reconstruindo-se a regra matriz de incidência do tributo em comento.

Isso significa que a própria Constituição Federal definiu que a integralização de bens ou direitos sobre imóveis em uma pessoa jurídica, a título de aumento do capital social, estará resguardada pela imunidade do ITBI. Contudo, também esclareceu que tal privilégio poderá ser afastado nos casos em que a pessoa jurídica tiver como atividade preponderante a compra e venda dos bens e direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

(...)

Ocorre que essa preponderância deverá ser observada em três situações distintas: (i) quando a pessoa jurídica iniciar suas atividades após a aquisição do bem; (ii) quando a pessoa jurídica tenha iniciado suas atividades há menos de 2 anos da aquisição do bem; (iii) quando a pessoa jurídica tenha iniciado suas atividades há mais de 2 anos da aquisição do bem.

Nas duas primeiras hipóteses, a preponderância será analisada nos primeiros três anos seguidos da data da aquisição; para a última hipótese a preponderância será analisada nos dois anos anteriores à aquisição e nos próximos dois anos posteriores à aquisição do bem.

Diante do exposto, deduz-se que o critério utilizado para a definição da atividade preponderante é único, sem margens para maiores argumentações.

(...)

10. Dessa feita, aplica-se a regra estabelecida no § 2º do art. 37 do CTN², que determina que a atividade preponderante deverá ser avaliada considerando-se os 2 (dois)

² 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.

§ 1º Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida neste artigo quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes à aquisição, decorrer de transações mencionadas neste artigo.

primeiros anos subsequentes à data da aquisição, o que ocorrerá em 09/10/2026, considerando-se que a empresa foi constituída em 07/04/2016 e a integralização ocorreu em 09/10/2024.

11. Portanto, para o presente Recurso, **voto** por conhecer e dar-lhe parcial provimento, reformando-se a decisão administrativa 0067/2025/GFSA, para que seja emitida a Certidão Provisória de Não Incidência de ITBI, com fulcro no art. 156, §2º, I da CF/88 e art. 37 do CTN, até que seja possível a verificação da atividade da empresa e manutenção, ou não, da não incidência do ITBI, caso seja aplicável.

Balneário Camboriú, 5 de agosto de 2025.

Marcelo Azevedo Santos
Relator

§ 2º 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.

§ 3º Verificada a preponderância referida neste artigo, tornar-se-á devido o imposto, nos termos da lei vigente à data da aquisição, sobre o valor do bem ou direito nessa data.

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica à transmissão de bens ou direitos, quando realizada em conjunto com a da totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante.