

Recurso Tributário nº 558/2025

Protocolo 1Doc: 91.244/2025

Recorrente: **VIX ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.**

Relator (voto divergente): Conselheiro Gustavo Adriano Gomes.

RELATÓRIO

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

VOTO DIVERGENTE

2. Trata-se de Recurso Voluntário interposto por Vix Administração de Bens Ltda. em face de decisão administrativa que indeferiu o pedido de reconhecimento da não incidência do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, relativamente à operação de integralização de bens imóveis ao capital social da pessoa jurídica.

3. A decisão recorrida fundamentou o indeferimento no fato de que a Recorrente possui, em seu objeto social, atividades típicas do setor imobiliário, o que afastaria a imunidade prevista no art. 156, §2º, I, da Constituição Federal.

4. Em suas razões recursais, sustenta a Recorrente, em síntese: (i) que a imunidade incidente sobre a integralização de capital social possui caráter incondicionado, sendo irrelevante a atividade econômica da sociedade; e (ii) que a eventual verificação da atividade preponderante somente poderia ocorrer após o decurso do prazo previsto no art. 37 do Código Tributário Nacional, razão pela qual faria jus, ao menos, à expedição de certidão provisória de não incidência.

5. O ilustre Relator vota pelo provimento parcial do recurso, para fins de expedição de certidão provisória de não incidência do ITBI, até que se verifique, no prazo legal, a eventual preponderância de atividade imobiliária.

6. Peço vênias para divergir.

7. A controvérsia posta nos autos cinge-se à possibilidade de concessão de imunidade – ainda que em caráter provisório – relativamente ao ITBI incidente sobre operação de integralização de bens imóveis ao capital social, quando a pessoa jurídica adquirente declara, em seu objeto social, o exercício de atividades típicas do setor imobiliário.

8. Dispõe o art. 156, §2º, I, da Constituição Federal que o ITBI não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, ressalvando, contudo, as hipóteses em que a atividade preponderante do adquirente seja a compra e venda de bens imóveis, sua locação ou arrendamento mercantil.

9. Extraí-se do dispositivo que a imunidade em questão não possui caráter absoluto, encontrando-se expressamente condicionada à inexistência de atividade imobiliária preponderante.

10. É certo que, à luz do art. 37 do Código Tributário Nacional, a aferição da atividade preponderante da pessoa jurídica, como regra, demanda a análise de sua receita operacional ao longo do período legalmente estabelecido, compreendendo os exercícios anteriores e posteriores à operação.

11. Todavia, tal sistemática não pode ser interpretada de forma automática e dissociada das circunstâncias concretas do caso.

12. Isso porque o mecanismo de verificação diferida previsto no referido dispositivo tem por finalidade **dirimir situações de incerteza fática**, não se prestando a afastar a incidência tributária quando já houver elementos objetivos suficientes para a sua caracterização, nos quais seja possível identificar, de plano, a natureza predominante da atividade empresarial. É essa a hipótese dos autos.

13. Conforme se verifica do contrato social da Recorrente, a pessoa jurídica optou, de forma livre e expressa, por estabelecer como objeto social atividades tipicamente imobiliárias, tais como administração, locação e negociação de bens imóveis. Trata-se de declaração formal, dotada de presunção de veracidade e apta a revelar, desde logo, sua vocação econômica.

14. Diante dessa manifestação inequívoca, não se identifica qualquer dúvida relevante a ser dirimida mediante o decurso do prazo previsto no art. 37 do CTN. A realidade jurídica posta é suficiente, por si só, para afastar a incidência da imunidade constitucional.

15. A interpretação adotada pelo ilustre Relator conduz, na prática, à obrigatoriedade de concessão de imunidade provisória mesmo quando presentes elementos concretos que indicam a incidência da exceção constitucional, o que implica esvaziar a eficácia da parte final do art. 156, §2º, I, da Constituição Federal.

16. Com efeito, não se pode exigir da Administração Tributária a prática de ato sabidamente precário, consistente na concessão de benefício fiscal incompatível com a realidade jurídica declarada pelo próprio contribuinte, apenas para que, em momento posterior, venha a ser eventualmente revisto.

17. Tal proceder afronta não apenas a lógica do sistema, mas também os princípios da eficiência administrativa e da boa-fé objetiva, ao admitir comportamento contraditório por parte do contribuinte, que, ao mesmo tempo em que declara exercer atividade imobiliária, pretende usufruir de benefício incompatível com essa condição.

18. Ressalte-se, ainda, que a tese sustentada pela Recorrente, no sentido de que a imunidade seria incondicionada nas hipóteses de integralização de capital social, não encontra respaldo em entendimento vinculante do Supremo Tribunal Federal, uma vez que o julgamento do Tema 796 da Repercussão Geral limitou-se à questão do excesso de capital, não tendo enfrentado, de forma definitiva, a matéria relativa à atividade preponderante, a qual, inclusive, permanece objeto de controvérsia no âmbito do Tema 1.348, não sendo possível, portanto, afastar a aplicação da ressalva constitucional com base em interpretações ainda não consolidadas.

19. Assim, não há óbice à aplicação da ressalva constitucional no caso concreto, especialmente quando evidenciada por elementos objetivos constantes dos autos.

20. Veja que, de todo o universo de atividades econômicas possíveis, bem como das diversas classificações disponíveis no CNAE, a pessoa jurídica, no exercício de sua autonomia privada, **optou por definir, de forma expressa, a atividade imobiliária como objeto social principal.** Trata-se, portanto, e como já dito, de manifestação inequívoca de sua finalidade econômica, formalizada em ato constitutivo dotado de presunção de veracidade e oponibilidade perante terceiros.

21. Nesse contexto, não se mostra razoável sustentar que, a despeito dessa declaração clara e objetiva, a empresa deva, neste momento, ser beneficiada pela imunidade tributária, ainda que em caráter provisório.

22. Ainda que se possa cogitar, em tese, a possibilidade de futura alteração do objeto social ou redirecionamento de suas atividades, tal circunstância não se revela apta a afastar a realidade jurídica atualmente constituída, deslocando indevidamente a análise para um cenário hipotético e incerto.

23. É certo que a pessoa jurídica poderá, no futuro, promover alterações em seu objeto social, diversificar suas atividades ou até mesmo modificar sua estrutura de receitas. Contudo, tais circunstâncias eventuais e supervenientes não têm o condão de descaracterizar a situação presente, na qual a própria empresa declara exercer atividade tipicamente imobiliária, justamente aquela que a Constituição Federal excepciona da imunidade.

24. Admitir o contrário implicaria permitir que a pessoa jurídica se beneficie de regime jurídico incompatível com a atividade que ela própria afirma exercer, o que afronta os princípios da boa-fé objetiva e da coerência das relações jurídico-tributárias, além de esvaziar a finalidade da norma constitucional que condiciona a imunidade à inexistência de atividade imobiliária preponderante.

25. Por fim, cumpre destacar que a concessão indevida de imunidade repercute diretamente sobre a coletividade, uma vez que reduz a arrecadação destinada ao financiamento de políticas públicas e serviços essenciais. Nesse sentido, não se mostra legítimo transferir à sociedade os ônus decorrentes de escolhas empresariais inadequadas ou mal planejadas, sobretudo quando tais escolhas são livremente realizadas e formalmente declaradas.

26. Diante disso, a declaração expressa de atividade imobiliária no objeto social configura elemento suficiente para afastar a imunidade, tornando desnecessária a verificação futura da preponderância.

27. Face as fundamentações acima expostas e a situação fática apresentada, voto por conhecer do recurso e, no mérito, por **NEGAR-LHE PROVIMENTO**, mantendo-se, na íntegra, a Decisão Administrativa nº 0560/2025/GSFA.

Balneário Camboriú, 24 de março de 2026.

Conselheiro Gustavo Adriano Gomes
(Assinado digitalmente)