

Recurso Tributário nº 574/2026

Protocolo 1Doc: 57.086/2025

Recorrente: **SOUZA SANTOS HOLDING E 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 Souza Santos Holding e 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) a hipótese de imunidade prevista na primeira oração do art. 156, §2º, I da Constituição Federal, relativa à operação de aquisição de imóvel por integralização de capital social, seria incondicionada, ou seja, deveria ser reconhecida independentemente da atividade desenvolvida pelo contribuinte; (ii) a apuração da atividade preponderante da sociedade só poderá ser realizada após transcorrido o prazo previsto no art. 37, §1º do Código Tributário Nacional, o que não seria possível nesse momento, tendo em vista que a pessoa jurídica foi constituída há aproximadamente um ano.

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 vênia 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 ou de gestão de bens de seus sócios.

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. Extrai-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 de gestão do patrimônio imobiliário familiar, inclusive, com a locação e compra e venda de bens imóveis. Trata-se de declaração formal, dotada de presunção de veracidade e apta a revelar, desde logo, sua vocação, que nesse caso, seria a gestão de bens imóveis.
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. Na prática, à obrigatoriedade de concessão de imunidade provisória mesmo quando presentes elementos concretos que indicam a incidência da exceção constitucional, 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 e gestão de bens dos sócios como objeto social.** Trata-se, portanto de manifestação inequívoca de sua finalidade, 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 e de gestão de bens, 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, a razão de ser desta imunidade está diretamente vinculada à preservação e incentivo à livre iniciativa (art. 1º, IV, da CF/88), bem como à promoção da atividade econômica e do empreendedorismo, ou seja, a intenção do constituinte foi fomentar a atividade econômica ao imunizar a integralização de bens ao capital social.

26. Nesse norte, se a intenção do legislador é o fomento da atividade econômica, a imunidade serve como uma contrapartida do Estado para com aquela pessoa jurídica que gerará outras atividades que trarão benefício à sociedade como um todo. Assim, imuniza-se a integralização justamente porque em contrapartida, a pessoa jurídica gerará empregos e renda através do fornecimento de bens e serviços que serão tributados por outras formas, seja através na tributação dos serviços fornecidos, da renda gerada ou da venda de bens e mercadorias, por exemplo.

27. No presente caso, a sociedade foi constituída para a gestão patrimonial de bens próprios de seus fundadores, inclusive, a própria recorrente assim declara em seu contrato social, além é claro, da negociação de imóveis próprios, como compra e venda e locação, tudo conforme declarou na constituição da empresa.

28. A *ratio* da imunidade reside no incentivo à circulação produtiva de riquezas, evitando-se que a tributação onere reorganizações empresariais com finalidade econômica real. A imunidade não se destina a amparar estruturas desprovidas de finalidade empresarial, criadas exclusivamente como mecanismo de gestão patrimonial ou reorganização familiar.

29. No presente caso, a própria recorrente admite que a sociedade foi constituída para administração de bens próprios, sem exercício de atividade empresarial produtiva. Não há demonstração de exploração econômica organizada, geração de bens ou serviços, assunção de risco empresarial ou estrutura operacional compatível com atividade econômica típica. Assim, verifica-se que a constituição da sociedade não se alinha à finalidade teleológica da imunidade constitucional.

30. Nesse sentido, a Lei municipal nº 4.994/2025, já estabeleceu as diretrizes a serem seguidas no caso de constituição para a gestão de imóveis próprios, conforme letra do arts. 6º e 7º:

Art. 6º Não incide o ITBI:

I - na incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;

Art. 7º **O disposto nos incisos I e II do caput do art. 6º. desta Lei não se aplicam quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante, a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis, arrendamento mercantil ou tenha constituído empresa somente para administração de bens imóveis.**

31. Entendo que no presente caso a decisão de primeira instância foi acertada ao negar a benesse, já que se verificou que a empresa não se enquadra na norma imunizadora, pois a integralização realizada não atende o objetivo da norma constitucional, possuindo, inclusive, atividade impeditiva, conforme art. 7º disposto acima.

32. Nessa linha, a legislação tributária atribui a autoridade administrativa o poder de desconsiderar atos ou negócios jurídicos praticados com a intenção de dissimular o fato gerador do tributo (art. 116, parágrafo único, CTN), cobrando-se a exação.

33. Portanto, entendo que a constituição da sociedade ora recorrente, fugiu completamente do propósito da norma constitucional, tendo ainda como atividade a administração de bens próprios, bem como a compra e venda e locação desses imóveis, conforme dispõe o contrato social juntado ao processo.

34. Diante disso, a declaração expressa de atividade imobiliária no objeto social e o objetivo de gestão patrimonial dos bens da família, como declarado, configura elemento suficiente para afastar a imunidade, tornando desnecessária a verificação futura da preponderância.

35. 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 0719/2025/GSFA.

Balneário Camboriú, 12 de maio de 2026.

Conselheiro Gustavo Adriano Gomes
(Assinado digitalmente)