



Município de Criciúma
Processo Contencioso Tributário
Autoridade Julgadora de Primeira Instância

Processo Administrativo: 668954/2023

Impugnante: Vbf Administradora de Bens Ltda.

Objeto: Imunidade do ITBI

DECISÃO

I. RELATÓRIO

O contribuinte, ora impugnante, requereu administrativamente a declaração de imunidade do ITBI de quatro imóveis que foram utilizados para a integralização de seu capital social. A autoridade fiscal reconheceu a imunidade, sob condição resolutória, apenas do valor efetivamente integralizado ao capital social, com fundamento nos artigos 156, II, §2º, I, da Constituição Federal e 219, §1º ao §3º da LCM nº 287/2018 (CTM).

Assim, foi lavrada declaração de não incidência do ITBI, nos termos do parecer fiscal, com a obrigação de apresentação de demonstração contábil nos 36 meses posteriores a data da transmissão, a fim de averiguar a atividade preponderante do contribuinte.

Em sede de impugnação, o contribuinte sustenta que o julgado utilizado como fundamento para decidir (RE 796.376/SC) trata exclusivamente da hipótese em que o imóvel não é totalmente integralizado como capital social, o que difere do seu caso, haja vista que integralizou a totalidade dos bens imóveis indicados, considerando os valores declarados ao Fisco Federal por meio do DIRPF. Assim, requer a emissão de declaração de imunidade integral do ITBI para os imóveis especificados.

A autoridade fiscal apresentou réplica à impugnação entendendo pela manutenção do parecer fiscal emitido no âmbito do Processo Administrativo nº 662931/2023.

Analisando os autos, nos termos do art. 144 do CTM, verificou-se a necessidade de diligências complementares, uma vez que o lançamento do ITBI no Município de Criciúma se dá por declaração (art. 225 CTM) e “o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente” (Tema 1.113 do STJ).

Assim, o contribuinte foi intimado para, dentro do regular processo, justificar “as peculiaridades que amparem o quantum informado em sua declaração de imposto de renda dos imóveis objeto de ITBI”, bem como o Município para providenciar a reavaliação dos imóveis por meio de sua Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis.

Concluídas as diligências, o processo retornou para julgamento. Passa-se então ao julgamento.



Município de Criciúma
Processo Contencioso Tributário
Autoridade Julgadora de Primeira Instância

II. FUNDAMENTAÇÃO

A imunidade tributária é uma limitação constitucional ao poder de tributar que se caracteriza como uma competência tributária negativa, haja vista que impede que os entes tributem certas pessoas, bens, serviços ou situações ligadas a valores constitucionalmente protegidos. Por se tratar de regra de competência tributária, as imunidades devem ser sempre previstas na Constituição Federal.

A Constituição Federal, ao mesmo tempo que conferiu aos Municípios a competência para instituir imposto sobre transmissão *inter vivos* (art. 156, II), imunizou a integralização do capital por meio de bens imóveis, não incidindo o ITBI sobre o valor do bem dado em pagamento do capital subscrito pelo sócio ou acionista da pessoa jurídica (art. 156, § 2º). Senão Vejamos:

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

(...)

II - transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;

(...)

§ 2º O imposto previsto no inciso II:

I - não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;

O Supremo Tribunal Federal, ao interpretar esse dispositivo (RE 796.376/SC), entendeu que a norma não imuniza qualquer incorporação de bens ou direitos ao patrimônio da pessoa jurídica, mas exclusivamente o pagamento, em bens ou direitos, que o sócio faz para integralização do capital social subscrito. Portanto, **sobre a diferença do valor dos bens imóveis que superar o capital subscrito a ser integralizado, incidirá a tributação pelo ITBI.**

Por se tratar de julgamento com Repercussão Geral reconhecida, foi fixada a seguinte tese: *"A imunidade em relação ao ITBI, prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição Federal, não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado"*.

Sendo assim, não há dúvidas quanto o dever de recolher o ITBI sobre a diferença do valor dos bens imóveis que supere o capital subscrito a ser integralizado. Cabe então definir qual a base de cálculo para a incidência do tributo no caso concreto.

Nos termos do art. 223 do CTM, a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos. Conforme leciona o doutrinador Kiyoshi Harada, o



Município de Criciúma
Processo Contencioso Tributário
Autoridade Julgadora de Primeira Instância

valor venal do imóvel nada mais é do que “aquele preço que seria alcançado em uma operação de compra e venda à vista, em condições normais do mercado imobiliário”¹

Segundo defende Aires F. Barreto²: “com efeito, em sendo a base de cálculo o valor venal (valor de mercado) cabe ao Fisco a busca da verdade material, não aceitando a declaração do contribuinte de valor notoriamente inferior ao do mercado”

Em análise do processo, verifico que os valores dos imóveis declarados pelo contribuinte, no exercício de seu contraditório, referem-se a atos/negócios jurídicos dos anos de 2016 (imóvel de matrícula 127.2013), 2009 (imóveis de matrícula 80.843 e 80.844) e 1977 (imóvel de matrícula nº 4.254), o que não correspondem ao valor atual de mercado.

Lado outro, a Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis entendeu que os imóveis de matrícula nº 80.843 e 80.844 possuem valor de mercado inferior à primeira avaliação realizada pela Fazenda Pública, enquanto os imóveis de matrícula nº 4.254 e 127.073 possuem o mesmo valor de mercado estabelecido inicialmente pelo Município.

Tendo em vista que a comissão é órgão de natureza plural, composto inclusive por membros representantes do CRECI, e que a reavaliação dos imóveis foi realizada em 24 de julho de 2023, bem como os valores apresentados pelo contribuinte levam em consideração atos/negócios jurídicos datados de 1977, 2009 e 2016, entendo que os valores venais dos imóveis para fins de cálculo do ITBI são aqueles estabelecidos pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis, devendo ser revisto o lançamento para incidir o imposto da seguinte forma:

ITBI	MATRICULA	CADASTRO	DESCRIÇÃO	VAL. AVALIAÇÃO	INTEGRALIZAÇÃO	INCIDÊNCIA
-	127073	1002627	L12Q01	R\$ 95.879,27	R\$ 81.112,00	R\$ 14.767,27
-	80843	957613	APTO 203	R\$ 270.000,00	R\$ 150.000,00	R\$ 120.000,00
-	80844	957614	BOX	R\$ 30.000,00	R\$ 20.000,00	R\$ 10.000,00
-	4254	19782	TERRENO	R\$ 370.761,76	R\$ 68.573,95	R\$ 302.187,81

III. DISPOSITIVO

Ante o exposto, **julgo parcialmente procedente a impugnação** apenas para revisar a base de cálculo do ITBI, conforme os valores estabelecidos pela Comissão Permanente de Reavaliação de ITBI.

1 HARADA, Kiyoshi. *Direito Financeiro e Tributário*. São Paulo: Atlas, 2021. E-book. ISBN 9786559770038. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559770038/>. Acesso em: 05 set. 2023.

2 BARRETO, Aires F. *Curso de Direito Tributário Municipal*. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 295.



Município de Criciúma
Processo Contencioso Tributário
Autoridade Julgadora de Primeira Instância

Intime-se o impugnante do resultado desta decisão, nos termos dos arts. 154 e 155 da LC 287/2018, c/c art. 43, I do Decreto 1325/2018, para, querendo, interpor recurso voluntário ao Conselho Municipal de Contribuintes, no prazo de 10 (dez) dias úteis.

Após escoado o prazo legal, sem manifestação do impugnante, archive-se os presentes autos.

Criciúma, 05 de setembro de 2023.

JOSE ARAUJO
PINHEIRO NETO

Assinado de forma digital por
JOSE ARAUJO PINHEIRO NETO
Dados: 2023.09.05 13:15:58
-03'00'

José Araújo Pinheiro Neto

Julgador de Processos Fiscais

Matrícula nº 57.810